



REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI TARANTO



COMUNE DI MOTTOLA

PROGETTAZIONE  
URBANISTICA

a cura del  
Ing AMEDEO D'ONGHIA  
con la  
collaborazione dell'UTC

# ***COMUNE di MOTTOLA***

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**PER LA REALIZZAZIONE DEL  
PIANO DI ZONA – COMPARTO 1-  
PER L'EDILIZIA ECONOMICA  
POPOLARE (P.E.E.P.)**

**DEL PRG VIGENTE**

**ai sensi della L 167/62 e s.m.i.**

tav 8

relazione finanziaria



## **RELAZIONE FINANZIARIA**

La presente relazione esplicita i costi relativi alle urbanizzazioni ed alle opere infrastrutturali, oltrechè al costo degli espropri e di quant'altro (spese tecniche) necessario a quantificare l'intero intervento.

La stima degli oneri relativi alle opere infrastrutturali previsti nelle aree interne al comparto hanno valore indicativo essendo basata su di un progetto planivolumetrico e quindi suscettibile di variazioni più o meno sostanziali al momento della stesura del progetto esecutivo.

Dal punto di vista prestazionale saranno garantite le seguenti **opere di urbanizzazione primarie**.

### **PARCHEGGI DI QUARTIERE**

Saranno realizzati, per le aree interessate, gli scavi e/o i rilevati in ragione alle quote di progetto, successivamente sarà realizzato idoneo strato di misto stabilizzato, dello spessore mediamente di 40 cm, uno strato di tout-venant bituminoso dello spessore di 5 cm, tappetino d'usura dello spessore di 3 cm.

### **STRADE DI QUARTIERE**

Saranno realizzate, per le aree interessate, gli scavi e/o i rilevati in ragione alle quote di progetto, successivamente sarà realizzato idoneo strato di misto stabilizzato, dello spessore mediamente di 40 cm, uno strato di tout-venant bituminoso dello spessore di 5 cm, tappetino bituminoso d'usura dello spessore di 3 cm, per la formazione di marciapiedi e pavimentazione degli stessi con mattoni in cemento.

### **RETE FOGNA NERA**

Sarà realizzato lo scavo a profondità variabile in ragione delle quote di progetto, la posa in inoltre saranno realizzati i cordoli in pietra calcarea opera di tubazione in gres del diametro idoneo rinveniente dal calcolo, il rinterro, nonché giunzioni, pozzetti e quant'altro per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

### **RETE FOGNA BIANCA**

Sarà realizzato lo scavo a profondità variabile in ragione delle quote di progetto, la posa in opera di tubazione in C.A.P. del diametro idoneo rinveniente dal calcolo, il rinterro, nonché giunzioni, pozzetti, caditoie, griglie e quant'altro per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

### **RETE GAS**

Sarà realizzata dal punto di intercettazione la relativa condotta di distribuzione in acciaio di qualità (ENL 360 NB/MB) di diametro nominale DM100 e comunque del diametro idoneo rinveniente dal calcolo, posato in opera completamente interrato, opportunamente rivestito in polietilene completa di tutti i dispositivi di distribuzione e controllo. L'onere della stessa è a carico della società di fornitura già inserita nel quadro degli accordi tra società e Comune.

### **RETE IDRICA**

Sarà realizzato il tronco di distribuzione (anello principale) in acciaio o PVC del diametro da 100 mm, compreso lo scavo, il rinterro, pozzetti, saracinesche, pezzi speciali e quant'altro occorra per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

## RETE ELETTRICA

Realizzazione di rete costituita da cavidotto in PVC, serie pesante, del diametro 125 mm, posata a 80 cm di profondità, completa di pozzetti di diramazione in c.a. e relativi chiusini, compresi conduttori di idonea sezione e materiale. La stessa resta a carico dell'ENEL.

## PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Realizzazione di rete costituita da cavidotto in PVC, serie pesante, del diametro 125 mm, posata a 80 cm di profondità, completa di pozzetti di diramazione in c.a. e relativi chiusini, compresi conduttori di idonea sezione e materiale oltre ai pali di illuminazione completi di armatura, accessori e quant'altro per dare l'opera finita.

Per tanto le opere di urbanizzazione primaria a farsi poiché interessano solo la parte di quartiere a farsi saranno computate per l'intera volumetria a farsi.

Per quanto sopra detto si rappresenta il seguente quadro riepilogativo relativo alle urbanizzazioni da farsi per il completamento del comparto, relative alla sola parte da realizzare:

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - costi di realizzazione opere pubbliche</b>							
<i>intervento previsto</i>	<i>Area nuovo intervento mq</i>	<i>Costo unitario €/mq</i>	<i>Costo complessivo €</i>	<i>Infrastrutture a rete ml</i>	<i>Costo unitario reti €/ml</i>	<i>Costo complessivo reti €</i>	<i>COSTO COMPLESSIVO TOTALE €uro</i>
PARCHEGGI DI QUARTIERE	355	60	€ 21.300	0	€ -	€ -	€ 21.300
STRADE DI QUARTIERE	3000	60	€ 180.000	0	€ -	€ -	€ 180.000
MARCIAPIEDI	5195	35	€ 181.825	0	€ -	€ -	€ 181.825
RETE FOGNA NERA	0	0	€ 0	100	€ 200	€ 20.000	€ 20.000
RETE FOGNA BIANCA	0	0	€ 0	100	€ 200	€ 20.000	€ 20.000
RETE IDRICA	0	0	€ 0	100	€ 90	€ 9.000	€ 9.000
PUBBLICA ILLUMINAZIONE (n°pali)	26	1200	€ 31.200	180	€ 85	€ 15.300	€ 46.500
<b>TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>							<b>€ 478.625</b>

Dal punto di vista prestazionale saranno garantite le seguenti **opere di urbanizzazione secondarie**.

## VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

L'intervento prevede lo scorticamento del terreno fino alle quote di progetto, con apporto di terreno agronomico dello spessore necessario, compresa la messa a dimora di piante e seminazione di prato secondo progetto, realizzazione di spazi e percorsi pedonali mediante posa in opera di basolati calcarei e/o "betonelle", cordolature in pietra a secco, attrezzature ludiche, elementi di arredo urbano e quant'altro necessario per dare l'opera finita in conformità con il progetto di sistemazione a verde.

Questo edificio sarà posto a servizio del quartiere, posizionata in un'area pianeggiante e baricentrica rispetto anche agli altri insediamenti residenziali ivi presenti, completamente circondata da verde pubblico che funge da opportuna barriera tra la scuola e i suoi spazi aperti e le viabilità circostanti: in tale area sono state inserite anche aree per lo sport ed il tempo libero che ben si integrano col contesto pertinenziale della scuola.

Molta cura è stata poi posta nella sistemazione nell'area di pertinenza della chiesetta della Madonna di Costantinopoli, importante testimonianza storico archeologica sottoposta a vincolo diretto dal Ministero per i B.A.A.A.S. col D.M. 06/06/1984. L'area circostante e pertinenziale la chiesetta, oltre ad essere opportunamente protetta dall'invasione periodica e devastante dei giostrai, sarà recuperata ed attrezzata con giochi per i bambini e panchine per il relax in un'area opportunamente sistemata a verde diventando comunque un sito per attività collettive in relazione al recupero del sito per attività di culto.

Per tanto le opere di urbanizzazione secondaria a farsi poiché interessano l'intero quartiere per il quale parte dello stesso è stato già realizzato saranno computate per la quota parte proporzionale al volume edificabile ancora a farsi, atteso che l'incidenza dei costi di urbanizzazione secondaria per la edificazione già realizzata fu già conglobata nel prezzo di cessione determinato con il precedente piano. Pertanto stante i rapporti volumetrici di cui alla relazione illustrativa ne rinvie che il costo delle urbanizzazioni secondarie inciderà nella misura del **47%** ottenuto rapportando il volume a farsi per il completamento del PdZ pari a 65620 mc rispetto al volume totale dell'intero piano pari a 140000 mc, pertanto dal ripeiolo dei costi di urbanizzazione secondaria si considererà, ai fini della determinazione della incidenza relativa solo questa quota percentuale di incidenza come sopra determinata:

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - costi di realizzazione opere pubbliche							
<i>intervento previsto</i>	<i>area nuovo intervento mq</i>	<i>Costo unitario €/mq</i>	<i>Costo complessivo €</i>	<i>aree da ripristinare mq</i>	<i>Costo unitario ripristini €/mq</i>	<i>Costo complessivo ripristini €</i>	<i>COSTO COMPLESSIVO TOTALE Euro</i>
SCUOLA MATERNA	760	600	456000	0	0	0	456000
area di pertinenza Scuola Materna	2740	50	137000	0	0	0	137000
UFFICIO COMUNALE	40	350	14000	0	0	0	0
area di pertinenza ufficio comunale	647	75	48525	0	0	0	0
CHIESETTA DI COSTANTINOPOLI	0	0	0	1815	55	99825	0
AREA MERCATO RIONALE	1030	15	15450	0	0	0	15450
VERDE ATTREZZATO	0	75	0	10000	25	250000	250000
<b>TOTALE URBANIZZAZIONI SECONDARIE</b>							<b>€ 858.450,00</b>
<b>Incidenza per la parte a farsi pari al 47%</b>							<b>€ 403.471,50</b>



## **COSTO ACQUISIZIONE AREE**

Le Linee Guida prevedono che la convenzione che disciplinerà il Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art.28, comma 4, della L.1150/1942 e s.m.i., dovrà prevedere la cessione, oltre che delle aree primarie e secondarie, anche la cessione delle aree destinate ad E.R.P. (aree lotti + standard) ai sensi dell'art. 2.22 delle NTA del PRG, nella proporzione stabilita dall'Amministrazione per il comparto, al fine di attuare la percentuale di residenze economiche e popolari previste per legge.

Tale cessione bonaria dovrà avvenire al prezzo equivalente dell'indennità di esproprio valutata in riferimento alla stima delle aree fatta in base al valore venale, poiché più aderente al mercato edilizio, secondo i criteri della formula dell'art.5 bis della L.359/92.

In particolare l'articolo 37 del D.P.R. 327/2001 (Testo Unico sugli Espropri) disciplina la determinazione dell'indennità di esproprio riproponendo il criterio di cui all'articolo 5 bis della L.359/92 secondo cui per un'area edificabile l'indennità è pari alla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato, ridotto del 40%; tale riduzione non si applica nel caso ci sia l'accordo di cessione bonaria.

La formulazione matematica che estrinseca tale determinazione è la seguente:

$$I=0,5[(RD \times Sup.Espr./Sup.Cat.x 10)+(V.V. \times Sup.Espr.)]x60\%$$

Ai fini del calcolo si assume per il reddito dominicale quello desunto dalle visure catastali delle zone interessate opportunamente rivalutato dell'80% ai sensi dell'art.24 e segg. Del D.L. 22/12/1986 n°917, e per il valore venale ci si riferisce alla stima effettuata dall'UTC nel novembre 2002 per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area per la cessione della stessa alla ditta Maximarket, stimato all'epoca in € 63,00 al mq

In particolare si rileva che l'indice ISTAT al novembre 2002 era 119 mentre ad oggi (febbraio 2007) l'indice ISTAT è pari a 128,8 pertanto il valore venale attualizzato è pari a **€ 68,19 al mq.**

Lo stesso valore dell'indennità di esproprio lo si attribuisce agli enti urbani presenti, relitti di particelle, ovvero aree già asservite ad edificazione che non esprimono volumetria ma sono delle aree di pertinenza, mentre per il manufatto esistente in ditta \*Notaristefano Vincenzo e Greco Carmela di 64 mq si prevede la sua completa demolizione e gli si attribuisce il valore di mercato pari a € 900 al mq così come rinveniente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

PARTICELLA	SUPERFICIE		DATI CATASTALI					INDENNITA' PROVVISORIA	
DEFINITIVA	TOTALE	TIPIZZATA	INTESTATARIO	Qualita'	Cl.	R.D.	R. A.	al mq	totale
175	259	259	Notaristefano Vincenzo, Greco Carmela	Mandorleto	1	1,20	0,67	€ 20,47	€ 5.301,96
182	476	476	Morea Cesare, Fausto, Francesco, ecc..	Mandorleto	2	1,35	1,11	€ 20,47	€ 9.741,58
183	472	472	D'Eredità Rosina, Simonetti Domenico	Mandorleto	2	1,34	1,10	€ 20,47	€ 9.659,72
184	706	706	D'Eredità Rosina, Simonetti Domenico	Mandorleto	2	2,01	1,64	€ 20,47	€ 14.448,6
194	171	171	Aloisio Agata, Anna, Antonio, Domenico, ecc.	Ente Urbano				€ 20,47	€ 3.500,37
232	1277	1277	Catucci Anna, Antonio, Giuseppe e Fabris Elisabetta	Mandorleto	1	5,94	3,30	€ 20,47	€ 26.141,41
304	319	319	Morea Giovanni	Semin. Arb.	2	1,15	0,82	€ 20,47	€ 6.529,23
305	304	304	Morea Fausto	Semin. Arb.	2	1,10	0,79	€ 20,47	€ 6.222,23
306	345	345	Morea Francesco	Semin. Arb.	2	1,25	0,89	€ 20,47	€ 7.061,42
309	505	505	Morea Mario	Seminativo	3	1,30	0,91	€ 20,46	€ 10.334,69
406	1185	87	Mirizzi Giovanni, Notaristefano Vincenzo	Ente Urbano				€ 20,47	€ 1.780,89
445	180	180	D'Eredità Rosina, Simonetti Domenico	Mandorleto	1	0,84	0,46	€ 20,47	€ 3.684,78
446	230	230	D'Eredità Rosina, Simonetti Domenico	Mandorleto	1	1,07	0,59	€ 20,47	€ 4.708,32
549	2845	2845	Morea Fausto	Mandorleto	1	13,22	7,35	€ 20,47	€ 58.239,83
554	2950	2950	Morea Giovanni	Mandorleto	1	13,71	7,62	€ 20,47	€ 60.389,28
586	9	9	Notaristefano Vincenzo, Greco Carmela	Uliveto	2	0,02	0,02	€ 20,46	€ 184,17
588	322	322	Notaristefano Vincenzo, Greco Carmela	Uliveto	2	0,67	0,67	€ 20,46	€ 6.589,16
589	486	486	Morea Cesare	Seminativo	3	1,25	0,88	€ 20,46	€ 9.945,85
590	3	3	Morea Cesare	Seminativo	3	0,01	0,01	€ 20,47	€ 61,40
592	2686	2686	Morea Paola	Mandorleto	1	12,48	6,94	€ 20,47	€ 54.984,94
596	543	543	Morea Mario	Mandorleto	1	2,52	1,40	€ 20,47	€ 11.115,71
598	164	164	Morea Paola	Semin. Arb.	2	0,59	0,42	€ 20,47	€ 3.356,72
600	5159	1379	Morea Cesare, Fausto, Francesco, ecc..	Semin. Arb.	2	4,98	3,56	€ 20,46	€ 28.214,20
602	3569	3569	Morea Francesco	Mandorleto	1	16,59	9,22	€ 20,47	€ 73.060,80
604	335	320	Caforio Vincenza	Mandorleto	2	0,91	0,74	€ 20,47	€ 6.548,85
607	970	352	Morea Cesare, Fausto, Francesco, ecc..	Mandorleto	2	1,00	0,82	€ 20,46	€ 7.201,95
616	843	843	Catucci Antonio, Carmela, Maria, Comune di Mottola	Mandorleto	2	2,39	1,96	€ 20,47	€ 17.252,42
619	551	551	Cantore Antonia, Carmela	Mandorleto	2	1,57	1,28	€ 20,47	€ 11.276,52
626	1014	1014	Soranna Maria Catalda, Toccagino Giuseppe	Semin. Arb.	2	3,67	2,62	€ 20,47	€ 20.754,41
666	744	744	Aloisio Agata, Anna, Antonio, Domenico, ecc.	Seminativo	3	1,92	1,34	€ 20,46	€ 15.225,77
	132	132	Notaristefano Vincenzo, Greco Carmela	Ente Urbano				€ 20,47	€ 60.300*
TOTALE INDENNITA' PROVVISORIA DI ESPROPRIO								€ 493.517,25	

## QUADRO TECNICO ECONOMICO

Il quadro complessivo degli oneri necessari per la realizzazione del comparto 1 del PdZ si completa con le spese tecniche, generali ed oneri fiscali come per legge, pertanto si ottiene il seguente QTE:

<b>A) <u>Importo lavori</u></b>		
A.1.1)	<i>opere di urbanizzazione primaria</i>	€ 478.625,00
A.1.2)	<i>opere di urbanizzazione secondaria</i>	€ 403.471,50
A1)	TOTALE IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 882.096,50
A2)	SPESE PER SICUREZZA E COORDINAMENTO	€ 35.283,86
<b>A3)</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 1.799.476,86</b>
<b>B) <u>Somme a disposizione</u></b>		
B1)	spese tecniche di progettazione	€ 70.567,72
B2)	spese per allacci, autorizzazioni, consulenze, ecc..	€ 17.641,93
B3)	spese per assistenza tecnica, pubblicità, ecc..	€ 4.410,48
B4)	imprevisti (IVA compresa)	€ 100.000,00
B5)	IVA su spese tecniche (20% di B1)	€ 20.000,00
B6)	IVA su spese, assistenza ecc. (20% di B2 e B3)	€ 4.410,48
B7)	IVA sui lavori (10% di A3)	€ 179.947,69
B8)	costo acquisizione aree	€ 493.517,25
<b>B9)</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 890.495,55</b>
<b>C) <u>Totale generale</u></b>		
A3)	Totale importo lavori	€ 1.799.476,86
B9)	Totale somme a disposizione	€ 890.495,55
<b>D)</b>	<b><u>TOTALE</u></b>	<b>€ 2.689.972,41</b>
<b>E) <u>Costo di cessione delle aree</u></b>		
E.1)	<i>volumetria di edilizia agevolata realizzabile mc</i>	41945 (70%)
E.2)	<i>volumetria di edilizia convenzionata realizzabile mc</i>	11980 (20%)
E.3)	<i>volumetria di edilizia sovvenzionata realizzabile mc</i>	6000 (10%)
E.5)	<i>volumetria di edilizia commerciale realizzabile mc</i>	5695 (20 mc/ab)
	totale	65620 mc
	<b>costo aree per mc</b>	<b>€ 40,99</b>

Di conseguenza si ottiene la seguente tabella riepilogativa del costo di ciascun lotto.

TABELLA RIEPILOGATIVA							incidenze		
lotto	destinazione	dimensioni	SL	Rc	Vol	iff	€/mc	€/mq	€/lotto
1	residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7	€ 40,99	€ 191,03	€ 143.271,16
2	residenziale agevolata	var	1090	28%	4500	4,1		€ 169,24	€ 184.469,31
3	residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
4	residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
5	residenziale agevolata	var	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
6	residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
7	residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
8	residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
9	commerciale	var	120	-	450	3,8		€ 153,72	€ 18.446,93
10	residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
11	residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
12	residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
13	residenziale convenzionata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
14	residenziale convenzionata	25x30	750	40%	3495	4,7		€ 191,03	€ 143.271,16
15	commerciale	var	200	-	450	-		€ 92,23	€ 18.446,93
16	commerciale	var	165	-	600	-		€ 149,07	€ 24.595,91
17	residenziale agevolata	22x25	550	55%	2495	4,5		€ 185,96	€ 102.277,98
18	residenziale convenzionata	22x25	550	55%	2495	4,5		€ 185,96	€ 102.277,98
19	residenziale convenzionata	var	640	47%	2495	3,9		€ 159,81	€ 102.277,98
20	commerciale e servizi	var	480	-	2300	-		€ 196,43	€ 94.284,31
21	commerciale e servizi	var	310	-	1895	-		€ 250,59	€ 77.682,07
22	residenziale sovvenzionata	var	750	40%	2000	2,7		€ 109,32	€ 81.986,36
23	residenziale sovvenzionata	var	650	46%	2000	3,1		€ 126,13	€ 81.986,36
24	residenziale sovvenzionata	25x28	700	43%	2000	2,9		€ 117,12	€ 81.986,36

Il tecnico

Ing Amedeo D'Onghia