



REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI TARANTO



COMUNE DI MOTTOLA

PROGETTAZIONE
URBANISTICA

a cura del
Ing. PAOLO MAGRINI

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 - VARIANTE

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 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

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - costi di realizzazione opere pubbliche								
Intervento previsto	Area nuovo intervento mq	Costo unitario €/mq	Costo complessivo €	Infrastrutture a rete ml	Costo unitario reti €/ml	Costo complessivo reti €	COSTO COMPLESSIVO TOTALE Euro	
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	
TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE							€ 478.625	

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.

SCUOLA MATERNA

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.

CHIESETTA DELLA MADONNA DI COSTANTINOPOLI

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. *0610611984*. 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 rinviene 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 riepilogo 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 PRIMARIA - 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	€ 456.000	0	0	0	€ 456.000
AREA DI PERTINENZA SCUOLA MATERNA	2740	50	€ 137.000	0	0	0	€ 137.000
UFFICIO COMUNALE	40	350	€ 14.000	0	0	0	0
AREA DI PERTINENZA UFFICIO COMUNALE	647	75	€ 48.525	0	0	0	0
CHIESETTA DI COSTANTINOPOLI	0	0	0	1815	55	€ 99.825	0
AREA MERCATO RIONALE	1030	15	€ 15.450	0	0	0	€ 15.450
VERDE ATTREZZATO	0	75	0	10.000	25	€ 250.000	€ 250.000
TOTALE URBANIZZAZIONI SECONDARIE							€ 858.450,00
Incidenza per la parte a farsi pari al 47%							€ 403.471,50

COSTO ACQUISIZIONE AREE

La cessione a titolo oneroso delle aree ricadenti in Piano di Zona e non ancora di proprietà comunale dovrà essere effettuata applicando il prezzo dell'indennità di esproprio valutata secondo quanto sancito dall'art. 37 del D.P.R. 327/2001, modificato dal comma 2.89 della legge n. 244/2007 ovvero "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento."

Con delibera di Consiglio n. 18 del 19.05.2009 era già stata predisposta ed approvata una relazione di aggiornamento alla relazione finanziaria e agli elenchi catastali .

Ai fini della determinazione del valore di indennità di esproprio, ritenendo che ad oggi non siano intervenuti sensibili variazioni di "più probabile valore di mercato" per le aree in oggetto , si riportano e si fanno proprie le determinazioni assunte con delibera di CC. N. 18 del 19.05.2009 : << Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e dall'esame di un congruo numero di transazioni realizzatesi su aree ricadenti esattamente nella zona del PdZ in esame, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato delle aree in misura pari ad € 36,66 al mq. Tale valore dell'indennità, considerando che trattasi di intervento di edilizia economica

e popolare, e quindi ricadente nell'alveo degli interventi di riforma economico-sociale, deve essere ridotto del 25%, ai sensi dell'art.37, comma 1, del DPR n.327/2001 così come variato dalla più volte richiamata legge n.244/2007.

Pertanto il valore dell'indennità è pari a: $36,66 \times (1-0,25) = 27,50 \text{ €/mq}$

Come già affermato nella approvata "tav 8 – Relazione Finanziaria", si attribuisce lo stesso valore dell'indennità innanzi calcolato agli enti urbani presenti, relitti di particelle, ovvero aree già asservite ad edificazione che non esprimono volumetria ma sono delle aree di pertinenza.

Resta confermato il valore unitario già determinato nella approvata "tav 8 – Relazione Finanziaria", relativamente al manufatto esistente in ditta Notaristefano Vincenzo e Greco Carmela ove la superficie del fabbricato da indennizzare è di 64 mq per due piani fuori terra, del quale si prevede la sua completa demolizione e gli si è attribuito il valore di mercato pari a euro 900 al mq così come rinveniente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. >>

Le tabelle allegate in sequenza riguardano:

- Tabella 1 è il computo del costo complessivo degli espropri da sostenere. Tra tali aree figurano anche le proprietà del Comune di Mottola a suo tempo già espropriate o acquisite con atti onerosi e facenti capo al presente Piano;
- Tabella 2 è il quadro economico presunto dell'intervento – da aggiornarsi in fase di progettazione esecutiva delle opere;
- Tabella 3 riguarda la determinazione del costo di ciascun lotto – salvo conguaglio.

TABELLA 1 – Prima Parte

PARTICELLA	SUPERFICIE		DITTA CATASTALE	INDENNITA' PROVVISORIA	
	TOTALE	TIPIZZATA		al mq	totale (€)
175	259	259	Notaristefano Vincenzo - Greco Carmela	27,50	7.122,50
182	476	476	Morea Cesare, Fausto, Francesco, Giovanni, Mario, Paola	27,50	13.090,00
232	1277	1277	Notaristefano Vincenzo	27,50	35.117,50
267	1698	56	Notaristefano Vincenzo - Greco Carmela	27,50	1.540,00
267 Fabbric.		128	Notaristefano Vincenzo - Greco Carmela	900,00	115.200,00
586	9	9	Notaristefano Vincenzo - Greco Carmela	27,50	247,50
588	322	212	Notaristefano Vincenzo - Greco Carmela	27,50	5.830,00
589	486	486	Morea Cesare	27,50	13.365,00

590	3	3	Morea Cesare	27,50	82,50
664	14	14	Morea Mario	27,50	385,00
600	5159	1379	Morea Cesare, Fausto, Francesco, Giovanni, Mario, Paola	27,50	37.922,50
607	970	352	Morea Cesare, Fausto, Francesco, Giovanni, Mario, Paola	27,50	9.680,00
616	843	843	LA PATRELLA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA	27,50	23.182,50
662	208	208	Morea Mario	27,50	5.720,00
670	132	132	Notaristefano Vincenzo - Greco Carmela	27,50	3.630,00
Sup. Territ. Propr. Priv.=			5.706,00	A) TOTALE INDENNITA' ESPROPRIO PRIVATI =	272.115,00

TABELLA 1 – Seconda Parte

PARTICELLA	SUPERFICIE		DITTA CATASTALE	INDENNITA' PROVVISORIA	
	TIPIZZATA	PER COMPLET.		al mq	totale (€)
189	254	(*)	Comune di Mottola	27,50	6985
183	472	(*)	Comune di Mottola	27,50	12980
184	706	(*)	Comune di Mottola	27,50	19415
194	171	(*)	Comune di Mottola	27,50	4702,5
191	315	(*)	Comune di Mottola	27,50	8662,5
281	262	(*)	Comune di Mottola	27,50	7205
306	345	(*)	Comune di Mottola	27,50	9487,5
330	135	(*)	Comune di Mottola	27,50	3712,5
331	267	(*)	Comune di Mottola	27,50	7342,5
358	30	(*)	Comune di Mottola	27,50	825
363	460	(*)	Comune di Mottola	27,50	12650
445	180	(*)	Comune di Mottola	27,50	4950
446	230	(*)	Comune di Mottola	27,50	6325
533	387	(*)	Comune di Mottola	27,50	10642,5
550	879	(*)	Comune di Mottola	27,50	24172,5
551	578	(*)	Comune di Mottola	27,50	15895
555	681	(*)	Comune di Mottola	27,50	18727,5
560	290	(*)	Comune di Mottola	27,50	7975
562	32	(*)	Comune di Mottola	27,50	880
578	1333	(*)	Comune di Mottola	27,50	36657,5
581	116	(*)	Comune di Mottola	27,50	3190
582	1036	(*)	Comune di Mottola	27,50	28490
583	694	(*)	Comune di Mottola	27,50	19085
584	231	(*)	Comune di Mottola	27,50	6352,5
593	278	(*)	Comune di Mottola	27,50	7645
601	377	(*)	Comune di Mottola	27,50	10367,5
602	3569	(*)	Comune di Mottola	27,50	98147,5
603	583	(*)	Comune di Mottola	27,50	16032,5
604	335	(*)	Comune di Mottola	27,50	9212,5
605	351	(*)	Comune di Mottola	27,50	9652,5
606	120	(*)	Comune di Mottola	27,50	3300
608	450	(*)	Comune di Mottola	27,50	12375
609	3	(*)	Comune di Mottola	27,50	82,5
617	564	(*)	Comune di Mottola	27,50	15510
619	551	(*)	Comune di Mottola	27,50	15152,5
620	314	(*)	Comune di Mottola	27,50	8635
622	158	(*)	Comune di Mottola	27,50	4345
623	138	(*)	Comune di Mottola	27,50	3795

624	488	(*)	Comune di Mottola	27,50	13420
628	591	(*)	Comune di Mottola	27,50	16252,5
639	7484	(*)	Comune di Mottola	27,50	205810
647	1	(*)	Comune di Mottola	27,50	27,5
653	126	(*)	Comune di Mottola	27,50	3465
654	383	(*)	Comune di Mottola	27,50	10532,5
655	383	(*)	Comune di Mottola	27,50	10532,5
661	297	(*)	Comune di Mottola	27,50	8167,5
663	529	(*)	Comune di Mottola	27,50	14547,5
666	744	(*)	Comune di Mottola	27,50	20460
669	102	(*)	Comune di Mottola	27,50	2805
671	58	(*)	Comune di Mottola	27,50	1595
674	1236	(*)	Comune di Mottola	27,50	33990
675	44	(*)	Comune di Mottola	27,50	1210
696	559	(*)	Comune di Mottola	27,50	15372,5
700	452	(*)	Comune di Mottola	27,50	12430
703	73	(*)	Comune di Mottola	27,50	2007,5
706	434	(*)	Comune di Mottola	27,50	11935
710	32	(*)	Comune di Mottola	27,50	880
714	108	(*)	Comune di Mottola	27,50	2970
717	1955	(*)	Comune di Mottola	27,50	53762,5
731	848	(*)	Comune di Mottola	27,50	23320
735	43	(*)	Comune di Mottola	27,50	1182,5
741	2022	(*)	Comune di Mottola	27,50	55605
744	45	(*)	Comune di Mottola	27,50	1237,5
745	35	(*)	Comune di Mottola	27,50	962,5
746	36	(*)	Comune di Mottola	27,50	990
749	12	(*)	Comune di Mottola	27,50	330
755	50	(*)	Comune di Mottola	27,50	1375
756	5	(*)	Comune di Mottola	27,50	137,5
758	176	(*)	Comune di Mottola	27,50	4840
759	237	(*)	Comune di Mottola	27,50	6517,5
760	3	(*)	Comune di Mottola	27,50	82,5
763	370	(*)	Comune di Mottola	27,50	10175
765	25	(*)	Comune di Mottola	27,50	687,5
766	184	(*)	Comune di Mottola	27,50	5060
767	7	(*)	Comune di Mottola	27,50	192,5
768	245	(*)	Comune di Mottola	27,50	6737,5
769	244	(*)	Comune di Mottola	27,50	6710
770	7	(*)	Comune di Mottola	27,50	192,5
771	160	(*)	Comune di Mottola	27,50	4400
772	11	(*)	Comune di Mottola	27,50	302,5
773	712	(*)	Comune di Mottola	27,50	19580
774	17	(*)	Comune di Mottola	27,50	467,5
775	84	(*)	Comune di Mottola	27,50	2310
	9.905	Superficie da detrarre in quanto ricadente su strade vicinali non conteggiata nel precedente Piano ed oggetto di frazionamento		27,50	-272.387,50
Sup. Territ. Propr. Com.=		49.437,00	B) TOTALE INDENNITA' ESPROPRIO COMUNE =	27,50	814.727,50

(*) La superficie complessiva in proprietà comunale tiene conto anche della strada vicinale "Taverna vecchia"; su di essa si è già operato con frazionamenti catastali

C)	Superficie complessiva già acquisita dal Comune di Mottola e assegnata ad aventi titolo è pari a mq. 6.320 con importo di euro
----	--

	173.800,00
--	------------

TOTALE INDENNITA' ESPROPRIO A)+B)+C) = 1.260.642,50

TABELLA 2 – QUADRO TECNICO ECONOMICO

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

A) Importo Lavori

Opere di urbanizzazione primaria	478.625,00
Opere di urbanizzazione secondaria	403.471,50
spese sicurezza e coordinam.	35.283,86
Totale lavori A) =	917.380,36

B) Somme a disposizione dell'Amministrazione

spese tecniche di progettazione	70.567,72
spese per allacci, autorizzazioni, consulenze, ecc.	17.641,93
spese per assistenza tecnica, pubblicità, ecc.	4.410,48
imprevisti (IVA compresa)	100.000,00
IVA 20% su spese tecniche	14.113,54
IVA 20% su spese di assistenza, consulenze, ecc.	4.410,48
IVA (10%) sui lavori	91.738,04
costo acquisizione aree	1.260.642,50
Totale somme a disp. B) =	1.563.524,69

Totale intervento A) + B) = 2.480.905,05

Costo di cessione delle aree

volumetria (mc) ed. agevolata realizzabile (80%)	47.945,00
volumetria (mc) ed. convenzionata realizzabile(20%)	11.980,00
volumetria (mc) ed. commerciale realizzabile (20mc/ab)	5.695,00
volumetria totale	65.620,00
costo aree per mc =	37,81

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

TABELLA 3

TABELLA RIEPILOGATIVA						Incidenze			
lotto	destinazione	dimensioni	SL	Rc	Vol	iff	€/mc	€/mq	€/lotto

1	Residenziale agevolata	25x30	750	40%	3495	4,7	€ 37,81	€ 191,03	€ 143.271,16
2	residenziale agevolata	var	1090	28%	4500	4,1		€ 169,24	€ 184.469,31
3	residenziale agevolata	Var.	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 agevolata	Var	1080	40%	3000	2,8		€ 113,86	€ 122.079,54
23	Residenziale agevolata	Var	1020	46%	3000	2,9		€ 113,86	€ 122.979,54

Il tecnico

Ing Paolo Magrini