

DIMENSIONE ECONOMICA DELL'OPERAZIONE DI TRASFORMAZIONE

Al fine di poter giungere ad una individuazione della dimensione economica e finanziaria globale dell'intervento abbiamo aggiornato i dati previsti nel piano originario e messi a confronto con i valori consuntivati, mantenendo la ripartizione dell'intera opera in due comparti, uno "pubblico" e l'altro "privato", e sommato il fabbisogno scaturente dalla realizzazione degli investimenti, indipendentemente dal soggetto attuatore e/o finanziatore.

Gli standard sono stati riparametrati in base alle differenti dimensioni dell'intervento.

Quindi: *(importi in migliaia di euro)*

A) comparto pubblico

- | | |
|--|---------------------|
| ▪ acquisizione parcheggio esistente
<i>(mq 3.400 in concessione gratuita)</i> | 0 |
| ▪ acquisizione suoli di proprietà del Comune (mq. 522) | 0 |
| ▪ acquisizione suoli (mq. 6.478 X 144,14 euro/mq) | 934 |
| ▪ realizzazione fabbricati e strutture con tutti oneri accessori | 1.550 |
| | <u>2.484</u> |

B) comparto privato

- | | |
|--|---------------------|
| ▪ acquisizione suoli di proprietà del Comune (mq. 737) | 0 |
| ▪ acquisizione suoli ed edifici (mq. 13.579 X 144,14 euro/mq) | 1.957 |
| ▪ realizzazione fabbricati e strutture con tutti oneri accessori | 5.803 |
| | <u>7.760</u> |

La dimensione totale dell'intervento, includendo le spese amministrative, può essere, pertanto, valutata intorno a migliaia di EURO:

10.404

Calcolo sommario di spesa

L'intervento si articola su tre lotti della dimensione complessiva di mq 25.558 a cui aggiungere parte della via Veneziani per circa 400 mq, che verrà parzialmente modificata secondo quanto previsto in progetto, oltre via Colangelo (mq 450) e via Giuliani (mq 327) le cui aree saranno interessate dai lavori per installazione di 2 rotatorie; l'intervento prevede la realizzazione di manufatti edilizi, come il

centro servizi di quartiere, il centro sportivo, l'isola ecologica, il sagrato della chiesa, le relative aree pertinenziali nonché la sistemazione di vaste aree a parcheggio pubblico e a verde.

Nel lotto n. 1 della dimensione di circa mq 5.400 sono previsti interventi di:

- ⊖ di un'area a parcheggio pertinenziale del centro servizi (mq 4.300)
- di un'area a verde e parcheggio pubblico da cedere al comune (mq 1.100).

Nel lotto n. 2 della dimensione di circa mq 13.058, è prevista la realizzazione del centro servizi di quartiere che comprende:

- una struttura commerciale M3, autorizzata per il settore alimentare e non alimentare, di mq 3.100 con superficie di vendita massima di mq 2.499 e da una struttura commerciale M2 non alimentare, di mq 1.800 (oltre ad una tettoia di mq 100 per il carico merci) con superficie di vendita massima di mq 1.499.

La superficie coperta risulta pari a 4.900 mq

Nella stessa area è prevista la realizzazione di viabilità di servizio per il carico e scarico merci, di aree pedonali pavimentate e parcheggi oltre, su via Giuliani, ad un'isola ecologica, il tutto a servizio dello stesso centro per una superficie di mq 5.116.

Il parcheggio preesistente di mq 3.400 verrà parzialmente occupato (558 mq) dal centro servizi, e tali aree saranno compensate con altre aree a parcheggio oltre gli standard già previsti negli altri lotti. I bagni pubblici ivi presenti saranno demoliti e ricollocati nei bagni e spogliatoi a servizio del centro sportivo nel lotto 3.

Nel lotto n. 3 della dimensione di circa mq 7.000 è prevista la realizzazione delle opere del comparto pubblico:

- un centro sportivo polivalente della dimensione complessiva di mq 1.000 con corpo bagni-spogliatoi mq100 e della relativa area di pertinenza di mq 1.111;

- una piazza da adibire a sagrato della chiesa (890mq) con annessa area a parcheggio pubblico al servizio dell'utenza della chiesa e del centro sportivo di mq 2.153,
- un'area di mq 2.736 ospiterà l'edificio scolastico destinato ad asilo.

La viabilità preesistente sarà interessata da alcune modifiche per rendere l'intervento complessivo integrato con il quartiere, nello specifico:

- sarà realizzata una rotatoria su via Giuliani che consentirà l'ingresso nei parcheggi del centro servizi e nei parcheggi di uso pubblico;
- altra rotatoria sarà realizzata tra via Colangelo, via Cosmai, via Calace e consentirà l'accesso alla viabilità dei parcheggi (sia pubblici che del centro servizi) e si raccorda con via Veneziani;
- Via Veneziani sarà parzialmente occupata (per 26 m lineari) dai nuovi parcheggi pubblici e traslata di 19 metri per raccordarsi con la rotatoria come da progetto al fine di rendere più sicuri gli attraversamenti pedonali e gli accessi ai parcheggi rallentando il traffico veicolare all'interno delle aree interessate dalla STU.

La superficie complessiva necessaria a soddisfare quanto richiesto dagli standard urbanistici di quartiere e gli impegni assunti dalla STU nel bando pubblico risultano essere:

Standard di progetto	mq	Standard studio fattibilità	Mq
Park lotto 1	1.100		
Park esistente lotto 2	3.042	Park esistente lotto 2	3.400
Park lotto 3 (park/sagrato)	2.153	Park lotto 3	2.100
Tot park pubblici	6.295	Tot park pubblici	5.500
Area centro sportivo	2.111	Area esp. Scuola lotto 1	1.100
Area Asilo	2.736	Area asilo	4.900
Tot aree a servizio pub	4.847	Tot aree a servizio pub	6.000
Tot aree pubbliche	11.142	Tot aree pubbliche	11.500

La superficie a standard urbanistici è composta da **parcheeggi** per un totale di mq 6.295 distribuiti sui 3 lotti e da **aree a servizi pubblici** per mq 4.847 (2.111 destinata al centro sportivo e sua pertinenza, mq 2.736 destinato all'area per l'asilo), complessivamente le aree pubbliche ammontano a mq 11.142, in linea con quanto previsto dall'originario studio di fattibilità.

La dotazione complessiva di parcheggi del quartiere (tra pubblici e privati) non viene penalizzata infatti i parcheggi pertinenziali al Centro servizi di superficie pari a mq 9.416 risultano anche superiori rispetto a mq 5.247 necessari a soddisfare quanto richiesto dalla norma in materia per il commercio.

Per la definizione della dimensione economica dell'intervento sono stati elaborati i costi unitari di realizzazione delle diverse tipologie di intervento in funzione delle opere previste e dei valori desumibili da realizzazioni analoghe effettuate di recente.

Tali valori sono stati inseriti all'interno della tabella "*Dimensione economica dell'operazione di trasformazione–importi lavori e acquisizioni*" ed hanno consentito di quantificare i **costi totali di realizzazione** degli interventi previsti complessivamente pari a 7.353.000 € (nel piano originale erano pari a 4.909.000 €).

I valori unitari relativi alle acquisizioni delle aree e fabbricati interessate dagli interventi, previsti nel piano originario, risultavano nel piano originario pari a 1.798.830 €. La STU ha ad oggi acquisito bonariamente l'85% delle proprietà dei suoli dei privati e il costo medio di acquisto sostenuto è risultato pari a € 107,45 per mq a cui si sono aggiunti i costi per l'acquisto di 4 fabbricati ivi presenti; i terreni dei privati non ancora acquisiti e da acquisire con procedura di esproprio sono stati valorizzati a € 107,45 al mq. Una volta acquisiti questi ultimi il **costo complessivo dei terreni e fabbricati** ammonterà a € 2.746.376 a cui vanno aggiunte le imposte di registro e le spese notarili, portando il costo complessivo dei suoli di terzi (mq 20.899) a €144,14 al mq.

RIEPILOGO COSTI ACQUISIZIONE AREE											
Studio fattibilità 2003				Studio fattibilità Aggiornato							
	N°	mq	costo	costo medio al mq		N°	mq	costo	costo medio al mq	imposte di registro	spese notarili
edifici esistenti	1		€ 100.590		edifici acquisiti	4		€ 500.830			
terreni		22.058	€ 1.698.466	€ 77	terreni acquisiti		17.438	€ 1.873.670	€ 107,45	€ 207.675	€ 40.000
					terreni da espropriare		3.461	€ 371.876	€ 107,45	€ 8.381	€ 10.000
parcheggio esistente		3.400	€ -		parcheggio esistente		3.400	€ -			
					terreni comunali		1.259	€ -			
via veneziani		-			via veneziani			€ -			
totale		25.458	1.799.056		totale		25.558	€ 2.746.376		€ 216.056	€ 50.000
					totale COSTO Terreni e fabbricati CON ONERI ACCESSORI			€ 3.012.432			
					mq terreni da acquistare		20.899				
					indice costo complessivo terreni al mq			€ 144,14			

Di conseguenza il costo totale di realizzazione degli interventi e di acquisizione delle relative aree risulta pari a 10.24.243 € (a fronte dei 6.789.971 € previsti nel piano originale) a cui si aggiungono €160.000 di spese amministrative per il mantenimento della società.

La tabella seguente indica i costi al mq per la realizzazione e per l'acquisizione delle aree e fabbricati, incrementati degli oneri relativi alle spese generali. Si è scelto di mettere a confronto i valori previsti nel piano originario con i nuovi valori per apprezzarne le differenze.

Dimensione economica dell'operazione di trasformazione - importi lavori, acquisizioni e spese generali

Studio fattibilità 2003				Studio fattibilità Aggiornato			
A) COMPARTO PUBBLICO	mq	costo €/mq	costo	A) COMPARTO PUBBLICO	mq	costo €/mq	costo
▪ acquisizione parcheggio esistente in concessione gratuita	3.400	€ -	€ -	▪ acquisizione parcheggio esistente in concessione gratuita	3.400	€ -	€ -
▪ acquisizione suoli	8.100	€ 77	€ 623.700	▪ acquisizione suoli ed edifici esistenti (lotto 3)	6.478	€ 144,14	€ 933.754
				▪ acquisizione suoli DEL COMUNE (lotto 3)	522	€ -	
				▪ acquisizione via Veneziani	400	€ -	
				▪ acquisizione via Colangelo	450	€ -	
				▪ acquisizione via Giuliani	327	€ -	
Acquisizione aree	11.500		€ 623.700	Acquisizione aree	11.577		€ 933.754
				Area parcheggio pubblico di quartiere (lotto 1):	1.100	€ 200	€ 220.000
				Sagrato Chiesa (lotto 3):	890	€ 200	€ 178.000
				Area parcheggio pubblico di quartiere chiesa (lotto 3):	1.263	€ 200	€ 252.600
				spogliatoi/bagni centro sportivo (lotto 3)	100	€ 1.000	€ 100.000
				Centro sportivo (lotto 3)	1.000	€ 363	€ 363.000
				area esterna centro sportivo (lotto 3)	677	€ 207	€ 140.139
				Edificio scolastico Asilo (lotto 3)	1.000	€ 2.000	
				area pertinenziale Asilo (lotto 3)	1.570	€ 200	
				Area parcheggio pubblico di quartiere parco (lotto 3):	500	€ 200	
				parcheggio pubblico esistente segnaletica orizz. (lotto 2):	3.042	€ 20	€ 60.840
				sistemazione viabilità v.veneziani + 2 rotonde	1.177	€ 200	€ 235.400
Realizzazione fabbricati e strutture			€ 704.530	Realizzazione fabbricati e strutture	8.100		€ 1.549.979
Oneri generali (progettazione, direzione lavori ecc.)			€ 82.000				
TOT COSTO COMPARTO PUBBLICO			€ 1.410.230	TOT COSTO COMPARTO PUBBLICO			€ 2.483.733
B) COMPARTO PRIVATO				B) COMPARTO PRIVATO			
▪ acquisizione suoli	13.958	€ 77	€ 1.074.623	▪ acquisizione suoli ed edifici esistenti	13.579	€ 144,14	€ 1.957.310
▪ acquisizione edificio esistente			€ 100.590	▪ acquisizione suoli DEL COMUNE	737	€ -	€ -
				- realizzazione parcheggi e viabilità	9.416	€ 200	1.883.200
▪ realizzazione fabbricati e strutture			€ 4.204.528	- realizzazione fabbricato	4.900	€ 800	3.920.000
TOT COSTO COMPARTO PRIVATO			€ 5.379.741	TOT COSTO COMPARTO PRIVATO			€ 7.760.510
Altri Oneri				Spese amministrative			€ 160.000
INVESTIMENTO TOTALE			€ 6.789.971	INVESTIMENTO TOTALE			€ 10.404.243

