



COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO

Provincia di Salerno

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO URBANO BIVIO PRATOLE - ex lottizzazione Franzese

di iniziativa pubblica ai sensi dell'articolo 27 della legge regionale n.16/2004 e smi e dell'articolo 85 del RUEC

E

Relazione di fattibilità economica

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	<i>architetto</i> Gerardo Cerra
GRUPPO DI LAVORO	<i>architetto</i> Gerardo Cerra
	<i>architetto</i> Francesca Ciancimino
	<i>ingegnere</i> Christopher Giuseppe Immediato
	<i>geologo</i> Aniello Poto
	<i>architetto</i> Giuseppe Ricco
COLLABORATORE	<i>geometra</i> Iuliano Coralluzzo
SINDACO	Domenico Di Giorgio
ASSESSORE ALL'URBANISTICA	Pierpaolo Martone

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

PROPOSTA

ADOZIONE

APPROVAZIONE



COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO

UFFICIO DI PIANO - via Roma, 1 - Montecorvino Pugliano 84090 - telefono 0898022250 - fax 089801266 email: ufficiodipiano@comune.montecorvinopugliano.sa.it

OGGETTO: Piano urbanistico attuativo comparto urbano Bivio Pratole – ex lottizzazione Franzese
Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ai sensi dell'articolo 27 della legge regionale n.16/2004 e smi e dell'articolo 85 del RUEC
RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICA

PREMESSA	2
A - COSTI A CARICO DELL' OPERATORE	3
A1 - Costo delle opere di demolizione e di impianto di cantiere	3
A2 – Costo degli immobili	3
A3 – Oneri: urbanizzazione primaria e secondaria – costo di costruzione.....	4
A4 – Opere Allacciamento, di urbanizzazione primaria e secondaria.....	4
A5 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	5
A6 - Spese tecniche e complementari.....	5
Totale costi dell'intervento.....	5
B – RICAVI PREVISTI	6
C - CONTO ECONOMICO	6



PREMESSA

Gli strumenti urbanistici hanno raramente affrontato il tema della fattibilità economica degli interventi previsti e forse proprio solo con il ricorso alla pianificazione attuativa, che indica un orizzonte temporale massimo per l'attivazione degli interventi, si è finalmente evidenziato il problema delle difficoltà amministrative e finanziarie che i comuni devono affrontare per la realizzazione del sistema delle dotazioni territoriali a corredo e supporto dei nuovi interventi edificatori, evidenziando parallelamente una difficoltà degli attuatori, beneficiari di plusvalori, a programmare gli investimenti necessari alle trasformazioni.

Lo scarto temporale tra l'elaborazione e l'attuazione dei piani urbanistici è stata, in passato, la causa principale dell'inefficacia dei piani stessi in termini di realizzazione della città pubblica, della loro debolezza nella capacità di tradurre ciò che era rappresentato su mappe e documenti in effettive trasformazioni dei luoghi.

Altro problema, ancora più pressante in questi ultimi anni di congiuntura economica, sono stati i vincoli di natura finanziaria che indeboliscono l'azione degli Enti locali che sempre più devono confrontarsi con la scarsità delle risorse.

La perequazione urbanistica risponde oggi all'esigenza di corresponsabilizzare gli operatori privati nella realizzazione della cosiddetta città pubblica, garantendo al contempo equità di benefici e trattamenti per gli attuatori privati. I più recenti dispositivi normativi regionali in materia di urbanistica partecipata cercano di risolvere i problemi incontrati nel passato, pur nella consapevolezza delle difficoltà economiche che stiamo vivendo, le cui ripercussioni si vedranno ancora per diversi anni.

Il PUA Comparto Urbano Bivio Pratole - ex lottizzazione Franzese - costituisce una esperienza lineare di applicazione del dettato della normativa vigente e degli strumenti procedurali a disposizione, considerando che l'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intera area, in linea con il dimensionamento programmato dal vigente PUC.

Il comune di Montecorvino Pugliano provvede, così, a dare compimento alle previsioni del Piano urbanistico comunale attraverso interventi di urbanizzazione e riqualificazione dell'intero comparto con apporto di capitali privati, con le modalità previste dall'articolo 53 comma 6 D.lgs.163/2006 smi.

Con la presente relazione ci si propone, quindi, di verificare la fattibilità economica e finanziaria dell'intervento di riqualificazione rispetto al mercato immobiliare.

Elemento fondamentale e punto di partenza è quindi il mercato immobiliare di riferimento, ossia il luogo ove la domanda e l'offerta di beni immobili si incontra e trova una sintesi nella compravendita.

L'analisi del mercato immobiliare condotto direttamente sul territorio ha rilevato prezzi attuali fortemente depressi, ma riferiti a immobili aventi caratteristiche costruttive ormai superate.

La proiezione dei valori che è stata effettuata si colloca mediamente nel medio periodo, in quanto la messa in vendita del Comparto avverrà solo al termine delle procedure di approvazione del PUA.

Rispetto a questo lasso temporale l'indagine di mercato indica che nel medio periodo si possono aggiungere valori di mercato (V_m) di € 1.950,00/mq nella frazione di Bivio Pratole per la destinazione residenziale con classe energetica ordinaria. Per stimare i costi di costruzioni (K_c) ed i Costi di Urbanizzazione (K_u) si sono presi in considerazione i dati ISTAT riferiti all'ultimo trimestre disponibile, oltre alle Delibere di Consiglio Comunale nn.46,47 e 48 del 19.12.2011 in materia di oneri concessori ed opere di urbanizzazione.



Le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'area analizzata sono state valutate in relazione all'ubicazione e quindi alla reale appetibilità sul mercato delle stesse ed in relazione al contesto edificato ed alle opere infrastrutturali presenti nelle immediate zone limitrofe, nonché in rapporto alla dotazione di spazi pubblici e pertinenziali di progetto del PUA.

A tal proposito e si ritiene che per tali motivazioni possano essere presi in considerazione i seguenti valori:

- prezzo di cessione di edilizia abitativa comprensiva degli spazi pertinenziali 1950€/mq di SIp;
- costo di completamento dell'edilizia residenziale comprensivo degli spazi pertinenziali: 700 €/mq di SIp;
- costo di costruzione della nuova edilizia residenziale di 1030€/mq di SIp;
- spese tecniche e complementari 8% della somma degli importi delle opere di completamento e di quelle di urbanizzazione;
- la stima degli oneri concessori è stata effettuata in base alla volumetria prevista dal PUA ed ai valori vigenti fissati alle Delibere di Consiglio Comunale nn.47 e 48 del 19.12.2011, considerando l'aliquota di scorporo in base allo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione previsti dalla Delibera Consiliare n.46 del 19.12.2011.

Di seguito si riporta un quadro sintetico delle aliquote considerate nel processo di valutazione suddivisi in:

A Costi a carico dell'operatore

- A1 Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione
- A2 Costo dell'area
- A3 Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria-costo di costruzione
- A4 Opere di allacciamento ed urbanizzazione
- A5 Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio
- A6 Spese tecniche e complementari

B – Ricavi dall'alienazione degli immobili

C - Conto Economico

A - COSTI A CARICO DELL' OPERATORE

A1 - Costo delle opere di demolizione e di impianto di cantiere

Gli importi afferenti i lavori demolizione e la cantierizzazione dell'opera, calcolati sulla base di una stima parametrica sono stimati in:

COMPARTO

- 1) Demolizioni di opere in c.a. mc. 1200 mq x 20€/mq = 24.000 €;
- 2) cantierizzazione: mq. 27684 x 2,00 = 55.368 €

A2 – Costo degli immobili

Relativamente al costo degli immobili a base d'asta l'Amministrazione Comunale ha previsto un prezzo base di € 1.000.000.



A3 – Oneri: urbanizzazione primaria e secondaria – costo di costruzione

Dall'applicazione delle tabelle parametriche riportate nelle delibere di Giunta Comunale nn.46/47 del 19.12.2011 ed in base alla volumetria di completamento e nuova costruzione del PUA di 13.373 mq si stima in via preventiva che gli oneri connessi siano di circa € 220.000.

Avvalendosi dello scomputo ai sensi del comma 2bis dell'art.16 del D.P.R.380/2001, gli oneri connessi sono pari ad euro 167.000 come risulta dalla seguente tabella:

Tabella A3	
Costi di costruzione	€ 114.000,00
Oneri di urbanizzazione	€ 106.000,00
Scomputo aliquota 50% oneri di urbanizzazione	€ 53.000,00
Totale	€ 167.000,00

A4 – Opere Allacciamento, di urbanizzazione primaria e secondaria

Nelle tabelle riportate di seguito sono elencati i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tabella A4					
COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE					
Descrizione	U.M.	Quantità	U.M.	Costo unit.	Costo
ALLACCIAMENTI					
Rete acque bianche	ml.	600	€/ml.	85,00	€ 51.000,00
Rete acque nere	ml.	480	€/ml.	60,00	€ 28.800,00
Rete di adduzione idrica	ml.	270	€/ml.	45,00	€ 12.150,00
Rete gas metano	ml.	130	€/ml.	50,00	€ 6.500,00
Impianto pubblica illuminazione	n.pali	55	Cad.	1.600,00	€ 88.000,00
TOTALE ALLACCIAMENTI					€ 186.450,00
URBANIZZAZIONE PRIMARIA					
Viabilità	mq.	2.600	€/mq.	50,00	€ 130.000,00
Parcheggi pubblici P1	mq.	740	€/mq.	55,00	€ 40.700,00
Spazi pubblici	mq.	2.570	€/mq.	75,00	€ 192.750,00
Verde pubblico attrezzato e spazi pubblici	mq.	5.850	€/mq.	30,00	€ 175.500,00
TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA					€ 538.950,00
URBANIZZAZIONE SECONDARIE					
Asilo Nido e Scuola Materna	mq.	1.100	€/mq.	1.300,00	€ 1.430.000,00
TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA escluse dagli obblighi convenzionali					€ 1.430.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE					€ 2.155.400,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE OGGETTO DI CONVENZIONE					€ 725.400,00

Le opere di urbanizzazione secondarie non saranno oggetto di realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore e pertanto sono escluse dal successivo conto economico.



A5 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella seguente tabella è riportata la stima parametrica dei costi di costruzione di tutte le opere edilizie occorrenti al totale completamento dei lavori:

Tabella A5			
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento			
Tipo di intervento	mq	€/mq	importo
nuova costruzione (Slp)	912	1030	€ 939.360,00
completamento (Slp)	2536	700	€ 1.775.200,00
spazi esterni pertinenziali	1950	55	€ 107.250,00
spazi verdi pertinenziali	2870	30	€ 86.100,00
Totale costo intervento			€ 2.907.910,00

A6 - Spese tecniche e complementari

Per quanto riguarda la valutazione delle Spese tecniche (progettazioni, coordinamento della sicurezza, direzione dei lavori, frazionamenti, accatastamenti e collaudi) si assume una percentuale del 8% + oneri previdenziali ed al lordo dell'Iva di legge.

Tabella A6	
Spese Complementari	
Fondo Incentivante art.92 comma 6 Dlgs 163/2006	€ 15.000
Spese pubblicazione PUA	€ 1.500
Spese Tecniche lavori di urbanizzazione 8%	€ 58.032
Spese Tecniche lavori di privati 8%	€ 232.633
Totale spese Tecniche	€ 307.165
Oneri previdenziali 4% delle Spese tecniche	€ 12.287
Totale spese complementari	€ 319.451

Totale costi dell'intervento:

Tabella A7		
A1	demolizioni e cantierizzazione	€ 79.368
A2	Costo degli immobili	€ 1.000.000
A3	Oneri concessori	€ 167.000
A4	Costo opere di urbanizzazioni	€ 725.400
A5	Costi di completamento e nuova costruzione	€ 2.907.910
A6	Spese complementari	€ 319.451
Totale costi		€ 5.199.129



B – RICAVI PREVISTI

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione. I valori di vendita, desunti attraverso consultazione di indagini di mercato sulla zona interessata dall'intervento riferiti alla superficie e stabiliti per l'annualità in corso, tenendo in conto le pertinenze annesse ai cespiti (box, sottotetto, giardino e terrazza al piano terra, oltre agli interventi qualificazione ambientale previsti in progetto, risultano mediamente i seguenti:

Tabella B			
Ricavi dall'alienazione degli immobili			
Destinazione	Slp mq	V.m.€/mq	importo
Residenziale edificio C	912	1950	€ 1.778.400,00
Residenziale edificio B	2536	1950	€ 4.945.200,00
Totale costo intervento			€ 6.723.600,00

C - CONTO ECONOMICO

Di seguito si riporta la tabella C riferita al conto economico:

Tabella C		
Conto Economico		
A-Totale costo		€ 5.199.129,39
B - Totale ricavo		€ 6.723.600,00
Plusvalenza B-A	29,32%	€ 1.524.470,61

La congruità dell'investimento è verificata dall'entità dell'utile di impresa che risulta maggiore del 29% del costo di produzione del bene.

Montecorvino Pugliano, luglio 2013

Il Responsabile del Settore Tecnico
architetto Gerardo Cerra