

VARIANTE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ambito 43 del PRG di Napoli

Polo Urbano Integrato di Via Botteghelle

Art. 26 della Legge Urbanistica Regionale "Norme sul Governo del Territorio" n. 16 del 22/12/2004 e smi; art. 7 (Riqualificazione aree urbane degradate) della Legge Regionale n.19 del 28/12/2009 e smi

Committente:

Fingestim s.r.l.

sede legale: Via A. Diaz 102 - 80026 Casoria (NA) - P.IVA 04928120965

Progetto:

Urbanistica e coordinamento

UAP Studio Srl

Via Posillipo 272 | 80122 | Napoli | tel./fax 0815751682 | www.uap.it | uapstudio@uap.it

Infrastrutture e mobilità

In.Co.Se.T. s.r.l.

Via E. Di Marino, 11 | 84013 | Cava de' Tirreni (SA) | tel. 0898420196 | fax 0898420197 | info@incoset.it | www.incoset.it

Paesaggio e agronomia

Progetto Verde coop.r.l

Via Solitaria, 39 | 80132 | Napoli | tel. 081 7642169 | fax. 0812400598 | info@progettoverde.eu

Infrastrutture idrauliche e sottoservizi

Prof. Ing. Rudy Gargano

via A.Falcone, 260/B1 | 80127 | Napoli | tel. 081 578 5790 | gargano@unicas.it

Geologia

Dott. Roberto Landolfi

Via Marc'Antonio, 23 | 80125 | Napoli | tel/fax 0815935235 | geolan@libero.it

Indagini strutturali e sulla consistenza del patrimonio architettonico

Studio associato di ingegneria Russo&Verde

via S.D'acquisto, 5 | 81031 | Aversa (Ce) | tel.0815039283 | studioruve@gmail.com

Fattibilità economica e costi

Ing. Lucia Rossi

via Popilia, 21 | 84025 | Eboli (Sa) | tel. 08280620133 | ing.luciarossi@libero.it

Aspetti giuridico amministrativi

Avv. Marcello Fortunato

via Santi Martiri Salernitani, 31 | 84123 | Salerno | tel. 089250770 | fax0892574070 | marcello.fortunato@studiolegalefortunato.it

**CRONOPROGRAMMA
E PROGRAMMA DI SPESA**

DTA.2

RIF. SETTORE

NUM. ELABORATO

SCALA: -

FORMATO: A4

COD. FILE: DTA.2

DATA: LUGLIO 2014

AGGIORN.: DICEMBRE 2016

SOMMARIO

SOMMARIO	1
PREMESSA	2
IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO: "PIANO CASA"	3
IL VALORE DI TRASFORMAZIONE NEL PIANO CASA	5
LA VARIANTE AL PUA "BOTTEGHELLE"	7
IL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEI DUE PROGETTI	10
LA PROPOSTA PER L'ERS	12
ALLEGATI	13

PREMESSA

La società Fingestim srl è proprietaria di gran parte delle aree incluse nell'ambito n. 43 individuato dalla variante generale al PRG, per il quale il comune di Napoli ha approvato il piano urbanistico attuativo denominato "Botteghelle".

La società intende utilizzare l'occasione del Piano Casa, emanato dalla Regione Campania, per proporre una variante al PUA.

La proposta di variante è stata predisposta con riferimento all'art. 7 del vigente "piano casa" (LR 19/09 successivamente modificato dalla LR 1/2011), rubricato "Riqualificazione aree urbane degradate".

Tale articolo, e in particolare il comma 2, consente interventi in deroga agli strumenti urbanistici che prevedano la cessione, al comune, di aree o immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale.

Il comune di Napoli ha riscontrato la richiesta della società, richiedendo la presentazione della documentazione necessaria per avviare l'adozione della variante, anche con riferimento alla consistenza della quota ERS oggetto di cessione.

Il presente studio è finalizzato all'elaborazione di quest'ultima, da includere nella proposta di variante al PUA "Botteghelle", commisurata al valore della trasformazione, in coerenza con il dettato normativo sancito dal piano casa e alla conseguente determinazione del programma di spesa illustrato nelle schede allegate.

A tale scopo lo studio affronta, nell'ordine, i seguenti argomenti:

- il quadro normativo di riferimento: il "piano casa"
- il valore di trasformazione nel "piano casa"
- la proposta di variante al PUA
- il criterio per la determinazione della quota di ERS
- la proposta di ERS per il PUA "Botteghelle".

IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO: “PIANO CASA”

In applicazione della normativa nazionale, la regione Campania ha emanato, con la LR 19/2009, il cosiddetto “piano casa”.

In seguito, anche in considerazione del mancato riscontro alle aspettative che tale provvedimento aveva suscitato, il testo normativo è stato profondamente modificato, con la LR 1/2011.

Sensibili modifiche ha subito, in particolare, anche l’art. 7 comma 2, disposizione cui intende avvalersi la società Fingestim srl per proporre la variante al vigente PUA “Botteghelle”.

La regione, che a lungo aveva preannunciato linee guida a chiarimento, ad oggi è rimasta inerte rispetto alla risoluzione di numerosi dubbi interpretativi del testo normativo.

Fra questi vi è anche quello oggetto del presente studio, atteso che nulla è stato chiarito circa il modo di definire il “valore della trasformazione”, lasciando, gli enti locali da un lato e i privati potenziali promotori dall’altra, nell’imbarazzo di dover decidere, nella più assoluta indeterminatezza della norma, la quota di ERS oggetto di cessione al comune, a fronte della quale si autorizza la deroga.

Il comma 2 dell’art. 7, consente oggi di proporre interventi alle seguenti condizioni:

- localizzazione in **aree degradate**;
- **deroga** agli strumenti urbanistici;
- **trasformazioni urbanistiche** che prevedano **la cessione**:
 - di aree o immobili da destinare ad **ERS**
 - di dotazioni minime di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (**DM 1444/68**).
 - quota di cessione rapportata al **valore della trasformazione**.

In tale contesto la proposta di variante appare assolutamente coerente con la norma.

Il primo aspetto è indubbio.

L’area in questione è, infatti, interessata da antichi magazzini di approvvigionamento ferroviario dismessi. Tra l’altro, la documentazione fotografica allegata agli atti del comune di Napoli, dimostra ampiamente il carattere di area “compromessa, abbandonata, a basso livello di naturalità, dismessa o improduttiva, in ambito urbano”, così come richiesto dalla definizione di area urbana degradata, riportata all’art. 2 del piano casa.

Il secondo aspetto riguarda la **deroga**.

L’istituto della deroga è stabilito dall’art. 14 del vigente DPR 380/01, ultimamente integrato dalle diverse disposizioni normative, e può riguardare i soli limiti di **densità edilizia**, di **altezza**, di **distanza tra i fabbricati** e di **destinazione d’uso** di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Anche con riferimento a questa condizione, la variante al PUA appare assolutamente coerente con la norma: la deroga proposta prevede la sola introduzione, in aggiunta a quelle consentite dal PRG per l’ambito in questione, della destinazione residenziale, che rimane, comunque non prevalente rispetto a quella originaria del piano attuativo (a carattere produttivo).

Resta, allora da definire, nell'ambito della previsione complessiva di SLP residenziale proposta, la **consistenza dell'ERS** oggetto di cessione (che, si specifica, può interessare tanto le sole aree che veri e propri immobili) unitamente alle corrispondenti dotazioni (stabilite al minimo di legge) di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. La norma, invero assai generica sul punto, collega la quota di ERS al "valore della trasformazione" che, pertanto, rimane l'unico aspetto da chiarire e definire.

IL VALORE DI TRASFORMAZIONE NEL PIANO CASA

Il valore di trasformazione, dunque, è il parametro fondamentale per la valutazione dell'ammissibilità degli interventi proposti ai sensi dell'art. 7 comma 2 del "piano casa".

Il valore di trasformazione, per la corrente dottrina estimativa, rappresenta la differenza fra il valore di mercato finale degli immobili ed i relativi costi sostenuti per realizzarli.

In questi ultimi s'intendono incluse le spese di costruzione (comprehensive, fra l'altro, del profitto dell'imprenditore, le spese tecniche per la progettazione, gli oneri concessori), quelle eventuali di demolizione di immobili esistenti e quelle delle aree da cedere per standard.

Ritenendo per semplicità che la riqualificazione dell'area avvenga in un unico anno, il valore di trasformazione può ritenersi determinabile con l'ausilio della formula seguente:

$$V_t = V_{mt} - (K_s + K_u + K_c + C_c + O_p + O_f + S_g + P)$$

dove:

V_t	=	valore di trasformazione
V_{mt}	=	valore di mercato degli immobili trasformati realizzabili in deroga
K_s	=	costo del suolo nello stato previgente alla trasformazione proposta
K_u	=	costi di urbanizzazione per l'esecuzione degli standard
K_c	=	costi di costruzione e/o ampliamento e/o recupero degli immobili a destinazione privata e di quelli da destinare edilizia residenziale sociale e da cedere al pubblico (compresi i costi demolizione e di sistemazione generale del suolo)
C_c	=	quota di contributo di costruzione dovuta;
O_p	=	oneri professionali;
O_f	=	oneri finanziari;
S_g	=	spese generali;
P	=	profitto dell'imprenditore promotore.

Nel caso in cui la trasformazione si realizzi in un numero di anni superiore a uno il valore di trasformazione è calcolato attualizzando le relative voci di costo con riferimento all'anno in cui ciascuna di esse si verifica.

Infatti, ad esempio, il valore degli immobili realizzati e il profitto dell'imprenditore si ottengono verso la fine del processo di riqualificazione, mentre il costo del suolo va stimato con riferimento al momento iniziale del processo d'intervento.

Al fine di rendere chiaro il calcolo del valore di trasformazione così come in precedenza esposto, la proposta di variante sarà corredata di un piano finanziario e un cronoprogramma pluriennale che dettaglia i flussi finanziari connessi alla realizzazione dell'intervento.

LA VARIANTE AL PUA "BOTTEGHELLE"

La proposta di variante al PUA, inoltrata dalla società, può schematizzarsi come segue:

PUA approvato:

SLP_{tot}: SLP_{prod. beni} = 63.730 mq

SLP_{prod. servizi} = 41.358 mq

Aree da cedere:

Standard = 53.355 mq

Infrastrutture primarie = 33.668 mq

PUA in variante:

SLP_{tot}: SLP_{residenza} = 51.350 mq

SLP_{prod. beni} = 10.400 mq

SLP_{commerciale} = 32.000 mq

SLP_{terziario} = 10.500 mq

Aree da cedere:

standard e infrastrutture primarie = 98.858 mq

Fin qui il dato numerico.

Dall'esame delle due proposte, tuttavia, appare indiscutibile il valore aggiunto insito nella variante: una progettazione che, nel rispetto della destinazione che il vigente PRG assegna a quest'area, assicura al nuovo quartiere un'integrazione funzionale di grande respiro, candidando il nuovo complesso a fulcro di attività e servizi a scala urbana e sovra-locale.

Il nuovo parco urbano, infatti, presenta numerose accessibilità sia dagli insediamenti esistenti sia da quelli di nuovo impianto e prevede aree attrezzate assolutamente rispettose dell'immagine del sito, anche in considerazione del ridotto impatto della maglia viaria.

Il carattere esclusivamente locale e strettamente connesso alla caratterizzazione produttiva della progettazione del PUA vigente (articolazione ad isolati), lascia il posto ad un quartiere in cui il mixité funzionale, unitamente alla maggiore

dotazione quantitativa ma soprattutto qualitativa degli spazi pubblici e delle attrezzature cedute al comune, valorizza il contesto naturale e paesaggistico legato alla preesistenza ambientali presenti.

Il nuovo quartiere si pone, dunque, quale cerniera con il contesto esistente che viene estremamente integrato dal potenziamento dei collegamenti pedonali e carrabili, previsti in gran parte sui vecchi sedimi ferroviari.

Tutte queste caratteristiche, assolutamente coerenti con le strategie regionali in materia di ERS, costituiscono elementi non trascurabili nella valutazione dell'intervento in deroga proposto, al fine di garantire il necessario contemperamento degli interessi in gioco: favorire lo sviluppo del territorio non sempre scaturisce dalla mera attuazione delle scelte urbanistiche, ma sempre più spesso, ed opportunamente, è suggerito da attività di partenariato pubblico-privato basata sulla ricerca di mutuo incremento della convenienza finanziaria e dei vantaggi pubblici indotti dagli interventi.

IL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEI DUE PROGETTI

Innanzitutto occorre precisare che la trasformazione da considerare è evidentemente soltanto quella in deroga e non già anche quella consentita dal vigente PRG e dal PUA approvato che, evidentemente, non è negoziabile, costituendo ormai diritto acquisito. Pertanto, occorrerà definire precisamente qual è l'intervento che rappresenta la deroga.

La difficoltà risiede nel fatto che, la proposta di PUA, non prevede una parte che resta immutata rispetto al PUA attuale: essa, infatti, nel proporre il "piano casa", modifica anche l'articolazione del PUA vigente.

In tali condizioni, il valore della trasformazione in deroga, non può che essere determinato come differenza fra quello calcolato secondo le previsioni della variante e quello determinato considerando il PUA vigente.

Le tabelle allegate alla presente relazione che dettagliano le voci di spesa e di ricavo, utilizzano prioritariamente le voci di costo parametrico fornite dallo stesso comune di Napoli ovvero quelle del Prezzario OOPP vigente all'attualità; per le voci non disponibili, né come costo parametrico né come voci di prezzario, sono state redatte apposite analisi.

Per le voci di ricavo, invece, ci si è riferiti alle quotazioni OMI per l'area E32 Microzona N/A, adiacente a quella d'intervento, incrementate, per la parte **residenziale** del 10%, in considerazione del fatto che i requisiti prestazionali degli edifici, in ottemperanza alle pertinenti disposizioni del Piano casa, costituiscono inequivocabilmente un valore aggiunto rispetto alle condizioni normali cui si riferiscono i valori OMI.

Le tabelle che seguono sono state elaborate per le due ipotesi progettuali, articolandole per ciascuna di esse in:

- computo di spesa e di ricavo con indicazione delle singole voci
- attualizzazione degli importi con riferimento al cronoprogramma di intervento.

L'attualizzazione è stata compiuta con riferimento al cronoprogramma di ciascuna delle due ipotesi progettuali (5 anni così come previsto dal PUA vigente e 10 anni per la proposta di variante).

Si è anche determinato, per la variante, il costo unitario del suolo riferito alla superficie fondiaria, il cui valore (determinato in € 344,23/mq) si allinea alle stime esistenti per altri PUA vigenti.

Si rileva, infine, che l'incidenza del costo del suolo sul valore del costruito si attesta al 15% circa.

LA PROPOSTA PER L'ERS

In sede di incontri finalizzati alla individuazione di tutto quanto utile e necessario alla compiuta istruttoria, gli uffici comunali hanno condiviso in linea generale il beneficio pubblico, connesso alla deroga concessa, come l'importo pari al 50% della differenza fra i valori di trasformazione (PUA vigente e variante).

La comparazione dei valori attualizzati determina il beneficio pubblico in:

$$€ 12.627.110,89 / 2 = € 6.313.555,45$$

Questo importo corrisponde a circa il 5,35% della SLP complessiva dell'ambito.

Tuttavia la richiesta dell'ente è stata di valutare una proposta minima di SLP in cessione pari a 7% che, in termini economici assomma a complessivi € 8.275.400,00.

Una tale previsione conduce ad una ripartizione fra beneficio pubblico e privato pari rispettivamente a circa il 66% e il 34%.

Tale proposta, valutata dal soggetto proponente, è stata ritenuta nel complesso dell'intervento sostenibile.

Dunque il soggetto attuatore propone, quale SLP residenziale oggetto di cessione gratuita al comune di Napoli, in attuazione dell'art, 7 comma 2 della vigente LR 19/09, la percentuale del 7% della complessiva SLP residenziale del PUA variante, pari a complessivi 3.598 mq per un valore complessivo di €8.275.400,00.

ALLEGATI

- 1) COSTI E RICAVI – PUA VARIANTE
- 2) ATTUALIZZAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE – PUA VARIANTE
- 3) CRONOPROGRAMMA – PUA VARIANTE

(1) COSTI E RICAVI PUA VARIANTE - PEF

	VOCI	COSTI	QUANTITA'	COSTI UNITARI	COSTI TOTALI
<i>COSTO DEL SUOLO (Ks)</i>					
		SUB TOTALE	238.625		€ 21.843.462,31
		TOTALE ACQUISIZIONE AREA			€ 21.843.462,31

OPERE DI URBANIZZAZIONE (Ku)

URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN AMBITO

VIABILITA'

lotto funzionale 1 (res/dir)				
VIABILITA' DA CEDERE in ambito				
	TRATTO 1 [mq] – UMI 10c	3950	€ 144,00	€ 568.800,00
	TRATTO 2a [mq] – UMI1	4110	€ 144,00	€ 591.840,00
	TRATTO 4a [mq] – UMI6	2020	€ 132,00	€ 266.640,00
	TRATTO 4b [mq] – UMI4	1510	€ 132,00	€ 199.320,00
	TRATTO 5a [mq] – UMI6	660	€ 30,00	€ 19.800,00
	TRATTO 5b [mq] – UMI4	140	€ 30,00	€ 4.200,00
	TRATTO 8a [mq] – UMI4	2578	€ 144,00	€ 371.232,00
	TRATTO 9 [mq] – UMI6	150	€ 30,00	€ 4.500,00
VIABILITA' DA CEDERE fuori ambito				
	TRATTO 10 [mq]	890	€ 114,00	€ 101.460,00
	TRATTO 13a [mq]	4.600	€ 120,00	€ 552.000,00
	TRATTO 13b [mq]	1.300	€ 120,00	€ 156.000,00
	SUB TOTALE VIABILITA' DA CEDERE LOTTO FUNZIONALE 1			€ 2.835.792,00
VIABILITA' PRIVATA AD USO PUBBLICO				
	TRATTO 3a [mq] – UMI4	1800	€ 120,00	€ 216.000,00
	TRATTO 6 [mq] – UMI4	830	€ 132,00	€ 109.560,00
	TRATTO 7 [mq] – UMI4	850	€ 120,00	€ 102.000,00
	SUB TOTALE VIABILITA' PRIVATA AD USO PUBBLICO LOTTO FUNZIONALE 1			€ 427.560,00
	SUB TOTALE VIABILITA' LOTTO FUNZIONALE 1			€ 3.263.352,00
	lotto funzionale 2 (com/prod)			

(1) COSTI E RICAVI PUA VARIANTE - PEF

VIABILITA' DA CEDERE				
	TRATTO 2b [mq] – UMI3	3420	€ 144,00	€ 492.480,00
	TRATTO 8b [mq] – UMI3	2422	€ 144,00	€ 348.768,00
	TRATTO 11 [mq] – UMI5	1800	€ 144,00	€ 259.200,00
	TRATTO 16 [a corpo]		€ 200.000,00	€ 200.000,00
	SUB TOTALE VIABILITA' DA CEDERE LOTTO FUNZIONALE 2			€ 1.300.448,00
VIABILITA' PRIVATA AD USO PUBBLICO				
	TRATTO 3b [mq] – UMI3	2700	€ 120,00	€ 324.000,00
	SUB TOTALE VIABILITA' PRIVATA AD USO PUBBLICO LOTTO FUNZIONALE 2			€ 324.000,00
	SUB TOTALE VIABILITA' LOTTO FUNZIONALE 2			€ 1.624.448,00
	SUB TOTALE VIABILITA' LOTTI FUNZIONALI			€ 4.887.800,00
IMPIANTI A RETE				
	lotto funzionale 1 (res/dir)			
IMPIANTI A RETE DA CEDERE				
	RETE FOGNATURA NERA			
	TRATTO 1 [m] UMI1-6	630	€ 171,00	€ 107.730,00
	TRATTO 2 [m] – UMI2	155	€ 171,00	€ 26.505,00
	TRATTO 3 [m] – UMI2	160	€ 171,00	€ 27.360,00
	TRATTO 4A [m] – UMI4	218	€ 171,00	€ 37.278,00
	TRATTO 7 [m] – UMI4	156	€ 171,00	€ 26.676,00
	SUB TOTALE			€ 225.549,00
	RETE DISTRIBUZIONE GAS			
	ANELLO 1 [m] – UMI1-2	587	€ 110,00	€ 64.570,00
	ANELLO 2 [m] UMI4-6	960	€ 110,00	€ 105.600,00
	SUB TOTALE			€ 170.170,00
	RETE ELETTRICA MEDIA TENSIONE			
	TRATTO 1 [m] – UMI1	513	€ 78,00	€ 40.014,00
	TRATTO 2 [m] – UMI6	708	€ 78,00	€ 55.224,00
	SUB TOTALE			€ 95.238,00
	RETE TELECOMUNICAZIONE			
	TRATTO 1 [m] – UMI1	295	€ 66,00	€ 19.470,00
	TRATTO 2 [m] – UMI1	177	€ 66,00	€ 11.682,00
	TRATTO 3 [m] – UMI2	367	€ 66,00	€ 24.222,00
	TRATTO 4 [m] – UMI6	391	€ 66,00	€ 25.806,00
	SUB TOTALE			€ 81.180,00

(1) COSTI E RICAVI PUA VARIANTE - PEF

SUB TOTALE IMPIANTI A RETE DA CEDERE LOTTO FUNZIONALE 1				€ 572.137,00
IMPIANTI A RETE PRIVATI				
	IMPIANTO VASCA VOLANO [mc] - UMI4	4.500	€ 150,00	€ 675.000,00
	IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO [a corpo] - UMI4			€ 120.000,00
	VASCHE DI PRIMA PIOGGIA [mc] - UMI4	400	550	€ 220.000,00
	SUB TOTALE			€ 1.015.000,00
SUB TOTALE IMPIANTI A RETE PRIVATI LOTTO FUNZIONALE 1				€ 1.587.137,00
SUB TOTALE IMPIANTI A RETE LOTTO FUNZIONALE 1				€ 1.587.137,00
lotto funzionale 2 (com/prod)				
IMPIANTI A RETE DA CEDERE				
	RETE FOGNATURA NERA			
	TRATTO 4b [m] - UMI5	210	€ 171,00	€ 35.910,00
	TRATTO 5 [m] - UMI3	318	€ 171,00	€ 54.378,00
	TRATTO 6 [m] - UMI3	236	€ 171,00	€ 40.356,00
	SUB TOTALE			€ 130.644,00
	RETE DISTRIBUZIONE GAS			
	ANELLO 3 [m] - UMI3-5	830	€ 110,00	€ 91.300,00
	SUB TOTALE			€ 91.300,00
	RETE ELETTRICA MEDIA TENSIONE			
	TRATTO 3 [m] - UMI3	553	€ 78,00	€ 43.134,00
	SUB TOTALE			€ 43.134,00
	RETE TELECOMUNICAZIONE			
	TRATTO 5 [m] - UMI5	344	€ 66,00	€ 22.704,00
	TRATTO 6 [m] - UMI6	264	€ 66,00	€ 17.424,00
	SUB TOTALE			€ 40.128,00
SUB TOTALE IMPIANTI A RETE DA CEDERE LOTTO FUNZIONALE 2				€ 305.206,00
SUB TOTALE IMPIANTI A RETE LOTTO FUNZIONALE 2				€ 305.206,00
SUB TOTALE IMPIANTI A RETE LOTTI FUNZIONALI				€ 1.892.343,00
TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN AMBITO				€ 6.780.143,00

(1) COSTI E RICAVI PUA VARIANTE - PEF

URBANIZZAZIONE PRIMARIA AGGIUNTIVA FUORI AMBITO

IMPIANTI A RETE

lotto funzionale 0			
RETE DI AVVICINAMENTO ACQUEDOTTO (ARIN)			€ 700.000,00
RECAPITO FOGNATURA AL CANALE S. SEVERINO	390	€ 171,00	€ 66.690,00
ADEGUAMENTO RECAPITO FOGNATURA CANALE S. SEVERINO			€ 600.000,00
ALLACCIO RETE GAS	390	€ 110,00	€ 42.900,00
TRATTO DI VIABILITA' VIA BOTTEGHELLE-VIA GALEONE			€ 782.100,00
ALLACCIO RETE TELECOMUNICAZIONI	71	€ 66,00	€ 4.686,00
SUB TOTALE IMPIANTI A RETE FUORI AMBITO			€ 2.196.376,00
lotto funzionale 1 (res/dir)			
MESSA IN SICUREZZA AREA INSTABILE AUTORITA' DI BACINO [a corpo]	11.158		€ 425.000,00
lotto funzionale 2 (com/prod)			
MESSA IN SICUREZZA AREA INSTABILE AUTORITA' DI BACINO [a corpo]	846		€ 35.000,00
SUB TOTALE MESSA IN SICUREZZA AREA INSTABILE			€ 460.000,00
SUB TOTALE VIABILITA', IMPIANTI A RETE FUORI AMBITO, MESSA IN SICUREZZA AREA INSTABILE			€ 2.656.376,00
TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO			€ 2.656.376,00

AREE A STANDARD DM 1444/68

PARCHEGGI

lotto funzionale 1 (res/dir)			
PARCHEGGI PUBBLICI (RASO) [mq]			
Umi 10c	2.590		
Umi 10 b	2.588		
Umi 9	3.620		
Umi 10 a	1.012		
tot	9.810	€ 103,74	€ 1.017.689,40
SUB TOTALE PARCHEGGI LOTTO FUNZIONALE 1			€ 1.017.689,40
lotto funzionale 2 (com/prod)			
PARCHEGGI PUBBLICI (RASO) [mq]			
Umi 10 d	1.039		
Umi 10 e	575		
tot	1.614	€ 103,74	€ 167.436,36

(1) COSTI E RICAVI PUA VARIANTE - PEF

<i>SUB TOTALE PARCHEGGI LOTTO FUNZIONALE 2</i>			€ 167.436,36	
SUB TOTALE PARCHEGGI LOTTI FUNZIONALI			€ 1.185.125,76	
PARCO URBANO				
lotto funzionale 1 (res/dir)				
	PARCO URBANO [mq]	26.038	€ 96,82	€ 2.520.999,16
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA [punti luce]	57	€ 2.000,00	€ 114.680,00
	SUB TOTALE PARCO URBANO LOTTO FUNZIONALE 1			€ 2.635.679,16
lotto funzionale 2 (com/prod)				
	PARCO URBANO [mq]	19.046	€ 96,82	€ 1.844.033,72
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA [punti luce]	37	€ 2.000,00	€ 73.320,00
	SUB TOTALE PARCO URBANO LOTTO FUNZIONALE 2			€ 1.917.353,72
SUB TOTALE PARCO URBANO LOTTI FUNZIONALI			€ 4.553.032,88	
ISTRUZIONE				
lotto funzionale 1 (res/dir)				
	SCUOLA [mq]	8.044	€ 378,32	€ 3.043.206,08
	SUB TOTALE SCUOLA LOTTO FUNZIONALE 1			€ 3.043.206,08
SUB TOTALE ISTRUZIONE LOTTI FUNZIONALI			€ 3.043.206,08	
TOTALE STANDARD			€ 8.781.364,72	

LAVORI (Kc)

lotto funzionale 1 (res/dir)				
PREPARAZIONE E MESSA IN SICUREZZA SITO				
	PREPARAZIONE AREA (E.01.10.10.a) scavo di sbancamento [mc]	85.987	€ 3,89	€ 334.489,43
	RINTERRO (E.01.40.1) eseguito con mezzo meccanico [mc]	85.987	€ 3,12	€ 268.279,44
	SUB TOTALE PREPARAZIONE E MESSA IN SICUREZZA SITO			€ 602.768,87
CONSOLIDAMENTO EDIFICI				
	EDIFICI TERZIARIO [mq]	1.500	€ 950,00	€ 1.425.000,00
	SUB TOTALE CONSOLIDAMENTO EDIFICI			€ 1.425.000,00
REALIZZAZIONE EDIFICI				

(1) COSTI E RICAVI PUA VARIANTE - PEF

	Pert. Comm (A RASO) [mq]	12.705	€ 103,74	€ 1.318.016,70
	Pert. Comm (INTERRATI) [mq]	24.795	€ 700,00	€ 17.356.500,00
	UMI 5			
	Pert. Prod (A RASO) [mq]	2.260	€ 103,74	€ 234.452,40
	Pert. Prod (INTERRATI) [mq]	4.580	€ 700,00	€ 3.206.000,00
	SUB TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI E DI SCOPO			€ 22.114.969,10
SISTEMAZIONE VERDE PRIVATO				
	SISTEMAZIONI ESTERNE SPAZI PRIVATI [a corpo]			€ 1.359.392,98
	SUB TOTALE SISTEMAZIONE VERDE PRIVATO			€ 1.359.392,98
	SUB TOTALE LAVORI LOTTO FUNZIONALE 2			€ 82.953.140,44
	TOTALE LAVORI			€ 175.751.731,98

TOTALE INTERVENTO

€ 193.969.615,70

SPESE

lotto funzionale 0				
ONERI PROFESSIONALI	% SUL COSTO DI REALIZZ	€ 2.656.376,00	4%	€ 106.255,04
		TOTALE ONERI PROFESSIONALI		€ 106.255,04
SPESE GENERALI	% SUL COSTO DI REALIZZ	€ 2.656.376,00	5,0%	€ 132.818,80
		TOTALE SPESE GENERALI		€ 132.818,80
ONERI FINANZIARI	% SUL COSTO DI REALIZZ	€ 2.656.376,00	7,0%	€ 185.946,32
		TOTALE ONERI FINANZIARI		€ 185.946,32
		SUB TOTALE SPESE LOTTO FUNZIONALE 0		€ 425.020,16

lotto funzionale 1 (res/dir)				
ONERI PROFESSIONALI	% SUL COSTO DI REALIZZ	€ 104.345.655,18	4%	€ 4.173.826,21
		TOTALE ONERI PROFESSIONALI		€ 4.173.826,21
SPESE GENERALI	% SUL COSTO DI REALIZZ	€ 104.345.655,18	5,0%	€ 5.217.282,76
		TOTALE SPESE GENERALI		€ 5.217.282,76

(1) COSTI E RICAVI PUA VARIANTE - PEF

ONERI FINANZIARI				
	% SUL COSTO DI REALIZZ	€ 104.345.655,18	7,0%	€ 7.304.195,86
			TOTALE ONERI FINANZIARI	€ 7.304.195,86
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 16 DPR 380/01)				
		51.350	€ 864.958,01	€ 864.958,01
	RESIDENZE (c.c.)			
	EDIFICI TERZIARIO (c.c.)	€ 14.925.000,00	10%	€ 1.492.500,00
			TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	€ 2.357.458,01
PROFITTO				
	% SUI RICAVI	€ 166.162.450,00	7,0%	€ 11.631.371,50
			TOTALE PROFITTO	€ 11.631.371,50
			SUB TOTALE SPESE LOTTO FUNZIONALE 1	€ 30.684.134,34
lotto funzionale 2 (com/prod)				
ONERI PROFESSIONALI				
	% SUL COSTO DI REALIZZ	€ 86.967.584,52	4%	€ 3.478.703,38
			TOTALE ONERI PROFESSIONALI	€ 3.478.703,38
SPESE GENERALI				
	% SUL COSTO DI REALIZZ	€ 86.967.584,52	5,0%	€ 4.348.379,23
			TOTALE SPESE GENERALI	€ 4.348.379,23
ONERI FINANZIARI				
	% SUL COSTO DI REALIZZ	€ 86.967.584,52	7,0%	€ 6.087.730,92
			TOTALE ONERI FINANZIARI	€ 6.087.730,92
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 16 DPR 380/01)				
		€ 47.617.500,00	10%	€ 4.761.750,00
	CENTRO COMMERCIALE (c.c.)		TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	€ 4.761.750,00
PROFITTO				
	% SUI RICAVI	€ 137.584.250,00	7,0%	€ 9.630.897,50
			TOTALE PROFITTO	€ 9.630.897,50
			SUB TOTALE SPESE LOTTO FUNZIONALE 2	€ 28.307.461,02
			TOTALE SPESE	€ 59.416.615,53

(1) COSTI E RICAVI PUA VARIANTE - PEF

TOTALE COSTI

€ 253.386.231,23

RICAVI

VOCI	QUANTITA'	RICAVI UNITARI	RICAVI TOTALI
lotto funzionale 1 (res/dir)			
RESIDENZE LIBERO MERCATO	51.350	€ 2.300,00	€ 118.105.000,00
TERZIARIO	10.500	€ 2.000,00	€ 21.000.000,00
PARCHEGGI res (INTERRATI) [mq]	17.383	€ 1.350,00	€ 23.467.050,00
PARCHEGGI terz (INTERRATI) [mq]	2.992	€ 1.200,00	€ 3.590.400,00
SUB TOTALE RICAVI LOTTO FUNZIONALE 1			€ 166.162.450,00
lotto funzionale 2 (com/prod)			
EDIFICI PRODUZIONE BENI	10.400	€ 1.500,00	€ 15.600.000,00
CENTRO COMMERCIALE	32.000	€ 2.500,00	€ 80.000.000,00
PARCHEGGI comm (A RASO) [mq]	12.705	€ 450,00	€ 5.717.250,00
PARCHEGGI comm (INTERRATI) [mq]	24.795	€ 1.200,00	€ 29.754.000,00
PARCHEGGI prod (A RASO) [mq]	2.260	€ 450,00	€ 1.017.000,00
PARCHEGGI prod (INTERRATI) [mq]	4.580	€ 1.200,00	€ 5.496.000,00
SUB TOTALE RICAVI LOTTO FUNZIONALE 2			€ 137.584.250,00
TOTALE RICAVI			€ 303.746.700,00

VALORE DI TRASFORMAZIONE

€ 50.360.468,77

(2) ATTUALIZZAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE - PUA VARIANTE

UMI			ANNI DI VALIDITA' DEL PUA											
PRIVATE	TOTALE COSTO UMI		COSTO SUOLO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	LAVORI E SPESE	PROFITTO												
UMI1	€ 21.405.771,89	€ 2.320.395,00	€ -	€ -	€ -	€ 10.702.885,94	€ 4.281.154,38	€ 6.421.731,57	€ 1.160.197,50	€ 580.098,75	€ 580.098,75	€ -	€ -	€ -
UMI2	€ 37.531.515,16	€ 4.226.463,50	€ -	€ -	€ -	€ 18.765.757,58	€ 7.506.303,03	€ 11.259.454,55	€ 2.113.231,75	€ 1.056.615,88	€ 1.056.615,88	€ -	€ -	€ -
UMI3	€ 85.505.713,28	€ 8.082.987,50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 25.651.713,99	€ 25.651.713,99	€ 34.202.285,31	€ 4.041.493,75	€ 2.020.746,88	€ 2.020.746,88	€ -
UMI4	€ 24.473.878,05	€ 1.721.328,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.789.551,22	€ 7.342.163,41	€ 7.342.163,41	€ 860.664,00	€ 430.332,00	€ 430.332,00	€ -
UMI5	€ 17.474.953,86	€ 1.547.910,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.242.486,16	€ 6.989.981,55	€ 5.242.486,16	€ 773.955,00	€ 386.977,50	€ 386.977,50	€ -
UMI6	€ 30.446.668,99	€ 3.371.235,00	€ -	€ -	€ -	€ 15.223.334,49	€ 6.089.333,80	€ 9.134.000,70	€ 1.685.617,50	€ 842.808,75	€ 842.808,75	€ -	€ -	€ -
UMI7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
PUBBLICHE														
UMI0	€ 3.081.396,16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.256.298,08	€ 1.256.298,08	€ 568.800,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
UMI8 (1 e 2)	€ 5.281.518,14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.640.759,07	€ 1.056.303,63	€ 1.584.455,44	€ -	€ -
UMI9	€ 901.064,34	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 315.372,52	€ 315.372,52	€ 270.319,30	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
UMI10	€ 1.662.387,88	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 664.955,15	€ 498.716,36	€ 498.716,36	€ -	€ -
UMI11	€ 3.595.529,64	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.078.658,89	€ 1.078.658,89	€ 1.438.211,86	€ -	€ -	€ -
TOTALI	€ 231.360.397,39	€ 21.270.319,00	€ -	€ -	€ -	€ 45.948.276,10	€ 19.448.461,80	€ 68.383.110,69	€ 46.291.883,89	€ 53.650.831,38	€ 11.148.867,97	€ 4.921.228,18	€ 2.838.056,38	€ -
PRIVATE		TOTALE RICAVI UMI												
UMI1		€ 33.148.500,00		€ -	€ -	€ -	€ 8.287.125,00	€ 9.944.550,00	€ 6.629.700,00	€ 8.287.125,00	€ -	€ -	€ -	€ -
UMI2		€ 60.378.050,00		€ -	€ -	€ -	€ 15.094.512,50	€ 18.113.415,00	€ 12.075.610,00	€ 15.094.512,50	€ -	€ -	€ -	€ -
UMI3		€ 115.471.250,00		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 34.641.375,00	€ 34.641.375,00	€ 46.188.500,00	€ -	€ -	€ -
UMI4		€ 24.590.400,00		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.836.160,00	€ 7.377.120,00	€ 7.377.120,00	€ -	€ -	€ -
UMI5		€ 22.113.000,00		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.633.900,00	€ 8.845.200,00	€ 6.633.900,00	€ -	€ -	€ -
UMI6		€ 48.160.500,00		€ -	€ -	€ -	€ 12.040.125,00	€ 14.448.150,00	€ 9.632.100,00	€ 12.040.125,00	€ -	€ -	€ -	€ -
UMI7		€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALI		€ 303.861.700,00		€ -	€ -	€ -	€ 35.421.762,50	€ 42.506.115,00	€ 79.448.845,00	€ 86.285.457,50	€ 60.199.520,00	€ -	€ -	€ -
SALDO			€ -	€ -	-€ 45.948.276,10	€ 15.973.300,70	-€ 25.876.995,69	€ 33.156.961,11	€ 32.634.626,12	€ 49.050.652,03	-€ 4.921.228,18	-€ 2.838.056,38	€ -	€ -
ATTUALIZZAZIONE SALDO			1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			1,0000	1,0150	1,0302	1,0457	1,0614	1,0773	1,0934	1,1098	1,1265	1,1434	1,1605	
			€ -	€ -	-€ 44.600.234,02	€ 15.275.538,90	-€ 24.380.897,27	€ 30.778.291,51	€ 29.845.742,53	€ 44.195.951,57	-€ 4.368.629,00	-€ 2.482.142,08	€ -	
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO														€ 44.263.622,14

(3) CRONOPROGRAMMA - PUA VARIANTE

UMI	ANNI DI VALIDITA' DEL PUA									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PRIVATE										
UMI1			UMI1							
UMI2			UMI2							
UMI3					UMI3					
UMI4					UMI4					
UMI5					UMI5					
UMI6			UMI6							
UMI7				UMI7						
PUBBLICHE										
UMI0			UMI0							
UMI8 (1 e 2)							UMI8			
UMI9				UMI9						
UMI10							UMI10			
UMI11						UMI11				