

P.U.A. "ANTOLINI"

"Ambiti di insediamento produttivo P" - loc. Antolini, PONTE DELL'OLIO (PC)
 Riferimento NCT foglio 12 mappali 813, 814 e 223



**OGGETTO: RELAZIONE ECONOMICA-FINANZIARIA
 CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

COMMITTENTE: MOLINELLI Srl via dell'Artigianato 4 – PONTE DELL'OLIO (PC)
SCAGNELLI Piero via San Giovanni 2 – VIGOLZONE (PC)

ALBO DEGLI INGEGNERI
 Prov. Piacenza
 Dott. Ing. ROBERTO CALZA
 N. 651

PROGETTISTA CALZA ing. Roberto
 Via delle Teresiane n. 4 – 29121 PIACENZA
 Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al numero d'ordine 651
 tel. 0523/335.619 fax 0523/335.619
 email ingcalza@teletu.it pecroberto.calza@ingpec.eu

1	03/05/2023	Inserit pista ciclabile
0	20/01/2023	Prima emissione progetto preliminare
Rev.	Data	DESCRIZIONE

INDICE

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA	2
VALORE DELL'AREA PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE	8
AREE PREVISTE IN CESSIONE AL PATRIMONIO COMUNALE	9
COSTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA	9
COSTI REALIZZAZIONE PIST CICLABILE FUORI COMPARTO	11
QUADRO ECONOMICO – COSTO INTERVENTO	13
VALORE AREE DOPO LA TRASFOMAZIONE	13
CALCOLO PLUS VALORE	13

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il sig. Molinelli Fabio in qualità di legale rappresentante della Società ditta "Molinelli Srl" e il sig. SCAGNELLI Pietro intendono avviare la procedura per l'urbanizzazione di un'area che si trova in prossimità di strada Provinciale SP36, località "Antolini" a Ponte dell'Olio.

Il terreno interessato dall'area di espansione si presenta leggermente pendente verso la strada Provinciale (direzione ovest) e risulta identificato catastalmente al N.C.T. di Ponte dell'Oliosul foglio 12 come mappali 813, 814 e 223 ed è una parte dell'intero comparto che comprende anche i mappali 856, 857, 858 (parte), 859 e 852 (parte).

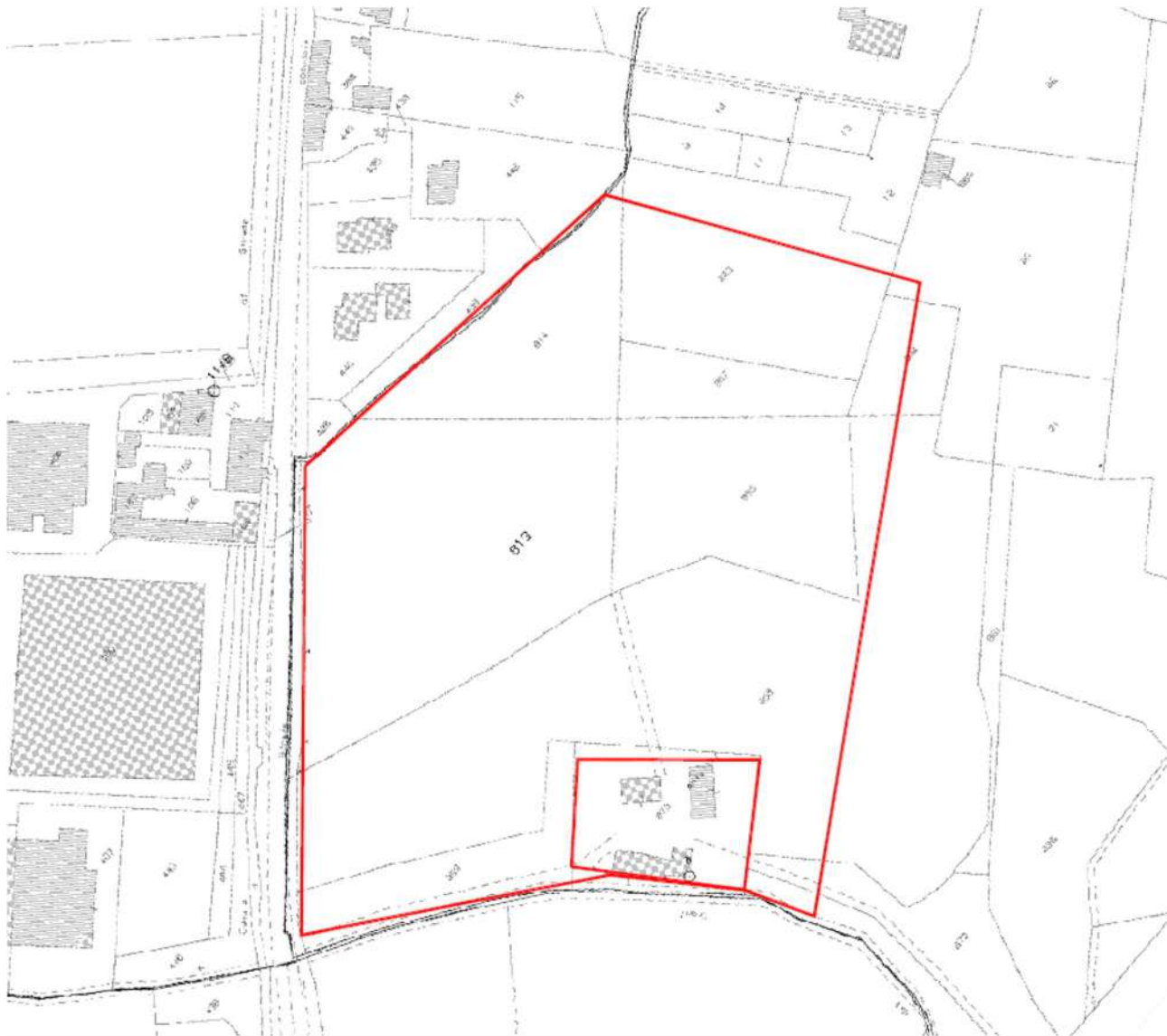
L'estensione dell'area di intervento è:

proprietà Molinelli Srl:	mappale 813	superficie	9.785,51 m ²
proprietà SCAGNELLI Pietro:	mappale 814	superficie	3.810,00 m ²
	mappale 223	superficie	3.843,18 m ² (parte del mappale)
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO			17.438,69 m²

proprietà Molinelli Srl:	superficie	9.785,51 m ²
proprietà SCAGNELLI Pietro:	superficie	7.653,18 m ² (parte del mappale)
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO		17.438,69 m²

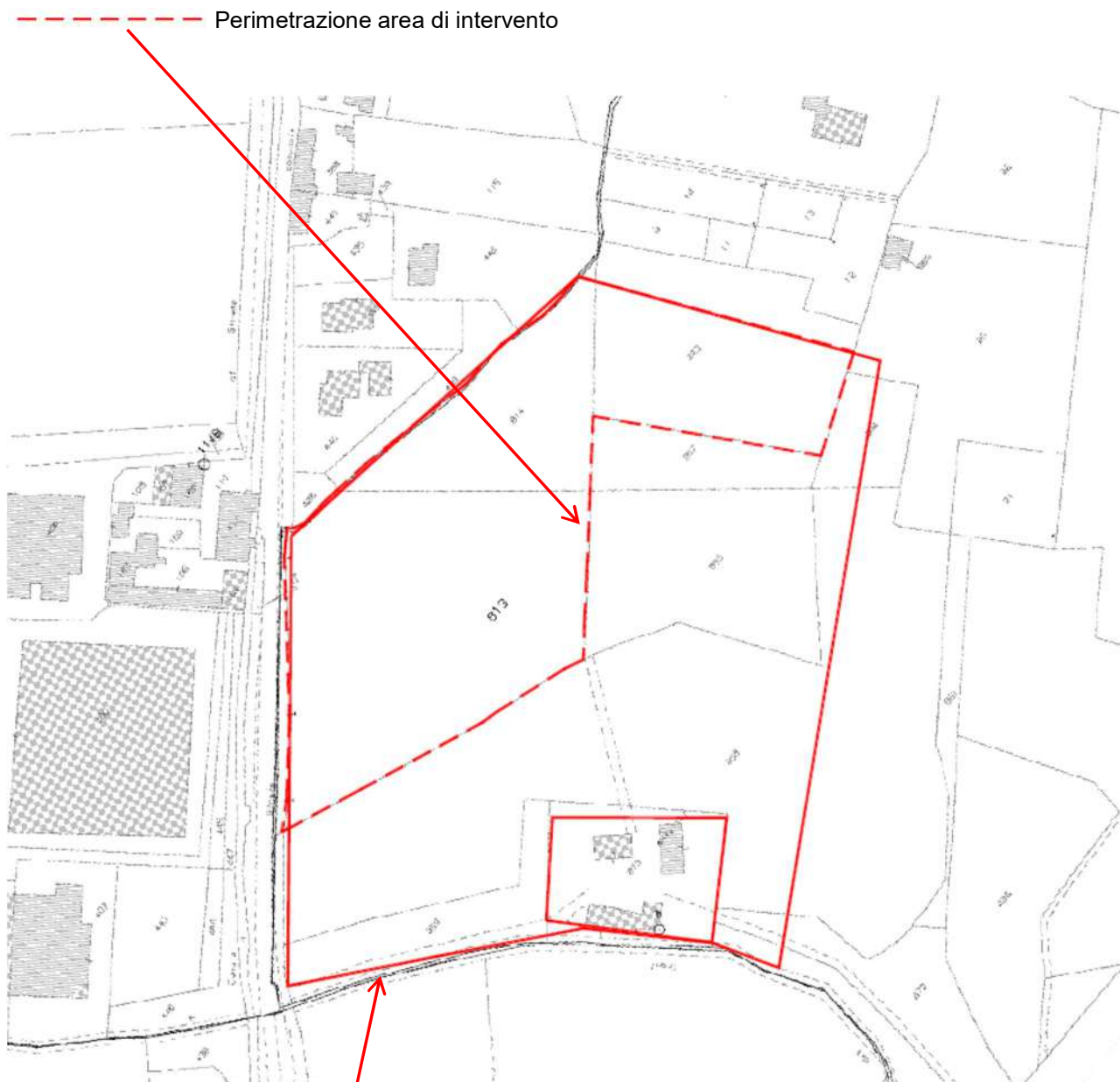
COMPARTO "AMBITI DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO P"

Foglio n. 12 - mappali 813, 814, 223 (parte), 856, 857, 858 (parte), 859 e 852 (parte).



AREA DI INTERVENTO

Foglio n. 12 - mappali 813, 814 e 223 (parte).



Perimetrazione area di intervento

Perimetrazione intero comparto

AREA DI INTERVENTO

Foglio n. 12 –

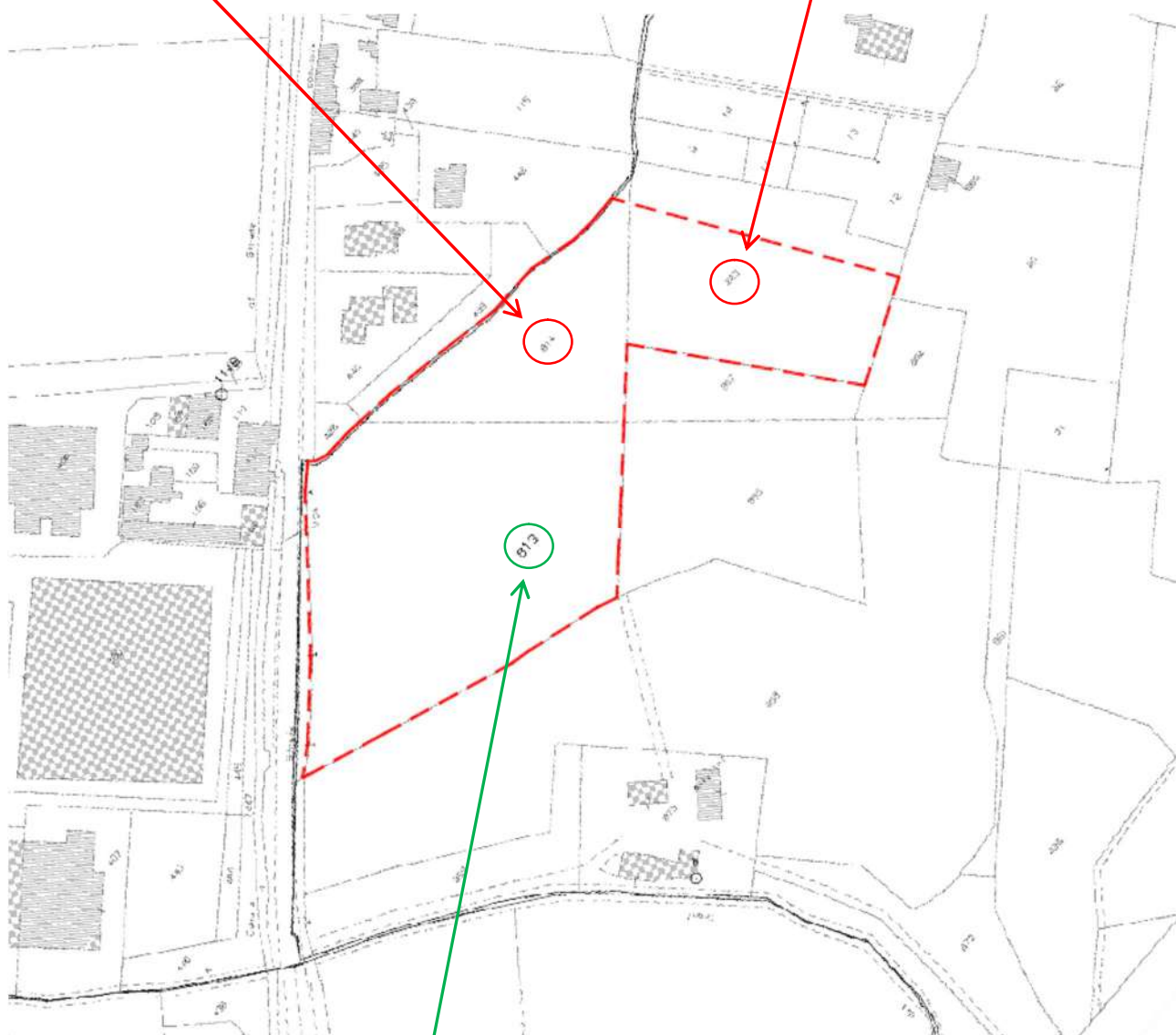
proprietà Molinelli Srl:	mappale 813	superficie	9.785,51 m ²
proprietà SCAGNELLI Pietro:	mappale 814	superficie	3.810,00 m ²
	mappale 223	superficie	3.843,18 m ² (parte del mappale)

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE INTERVENTO 17.438,69 m²

Proprietà SCAGNELLI Pietro

mappale 814

mappale 223 (parte)



proprietà Molinelli Srl: mappale 813

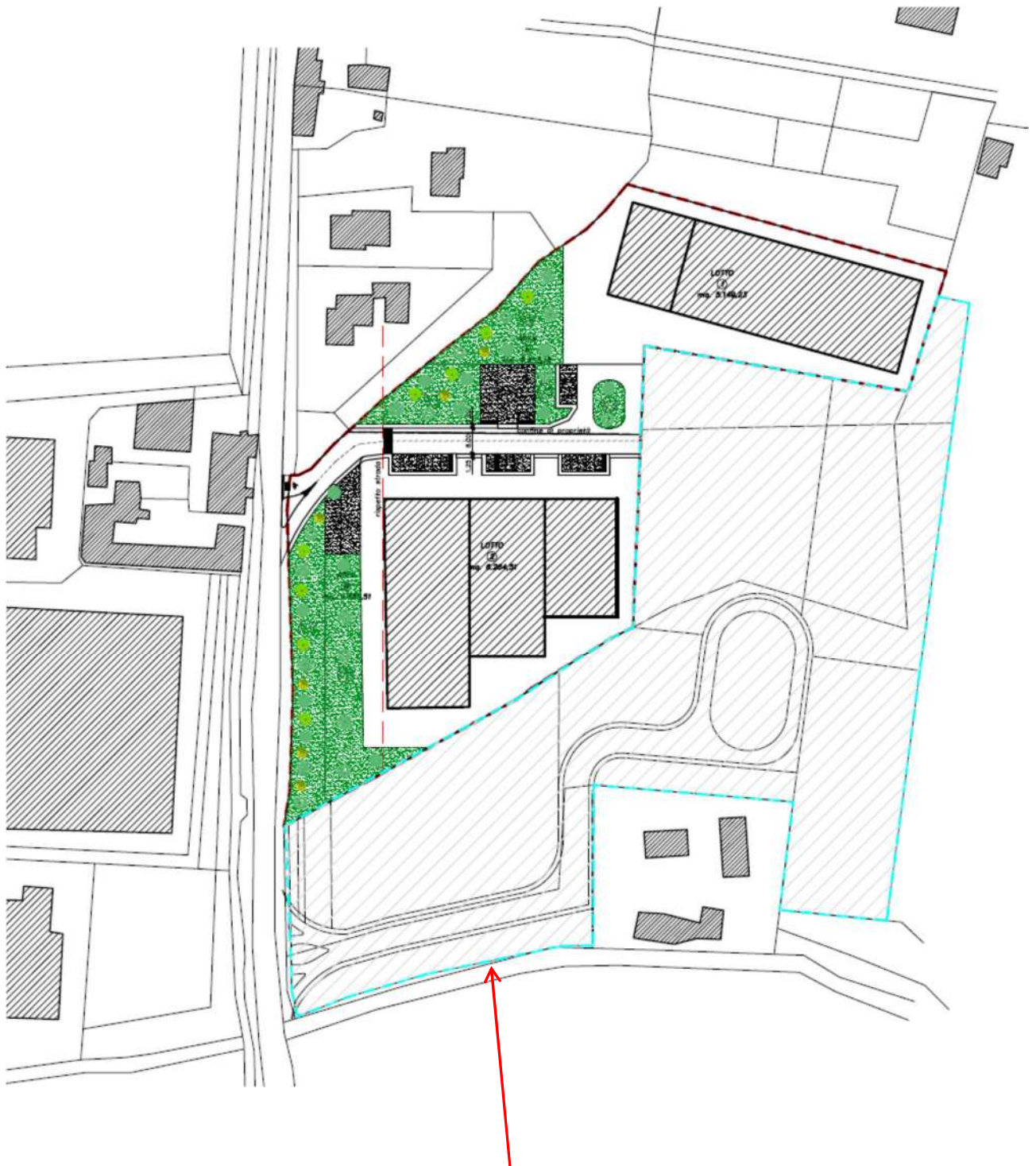
AREA DI INTERVENTO

Foglio n. 12 - mappali 813, 814 e 223 (parte).



ASSETTO PUA "ANTOLINI"

Foglio n. 12 - mappali 813, 814 e 223 (parte).



Area esclusa dal progetto in cui è rappresentata la planimetria allegata alla minifestazione di interesse

Il progetto non preclude gli accessi per l'area non oggetto di intervento, ma addirittura la viabilità che verrà realizzata consente di proseguire per un eventuale accesso nell'area esclusa.

Relazione economica-finanziaria

Nella presente relazione si eseguirà una valutazione di massima di spesa per La realizzazione del PianoUrbanisticoAttuativo di iniziativa privato relativa all'"ambitodi insediamento produttivo P" in località Antolini a Ponte dell'Olio.

La relazione di spesa indicherà i costi complessivi di massima per l'eventuale acquisizionedelle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per la determinazione dei costi delle aree si farà riferimento al valore di mercato di un'areafabbricabile, mentre per quanto attiene al costo delle opere di urbanizzazione si faràriferimento al computo metrico allegato (allegato 05) i cui costri unitari sono quelli del prezzo regionale dei lavori pubblici della Regione Emilia Romagna.

VALORE DELL'AREA PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE

Per il valore dell'area si fa riferimento alla valutazione delle aree ai fini IMU del comune di Vigolzone approvata con delibera della Giunta Comunale n. 11/2015. Il comune è simile a quello di Ponte dell'Olio e i valori delle aree si possono ritenere simili.

Il valore è pari a 20,00 €/m² di superficie territoriale (Ambiti produttivi di trasformazione in piano operativo comunale)

Valore area pima della trasformazione

$$V_{aree_ante} = St \times \text{valore unitario} = 17.438,69 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 348.773,80 \text{ €}$$

	N.	ZONA OMOGENEA	VALORE €/mq.
PRODUTTIVO	1	ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO (D1) ESISTENTI SATURE (D2) DI COMPLETAMENTO IN PUE (D3)	
		Intero territorio	60,00
	2	AMBITI PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE IN PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) – GIA URBANIZZATA (ex area residenziale di espansione)	
		Intero territorio	70,00
	3	AMBITI PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE IN PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) – DA URBANIZZARE (ex area residenziale di espansione)	
		Intero territorio	20,00
	4	AMBITI RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE IN PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)	
		Intero territorio	3,50

AREE PREVISTE IN CESSIONE AL PATRIMONIO COMUNALE

L'area di intervento (ST) è pari a 17.438,69 m². Sono previste in cessione per strade, parkeggiereverdi per 4.262,34 m² per cui le aree fabbricabile (SF) risulteranno apri a 11.413,87 m².

Nella tabella che segue sono riportate le aree previste in cessione al patrimonio comunale, la loro superficie e la loro destinazione

TIPOLOGIA AREA	SUPERFICIE	NOTE
Viabilità	1.599,57	Strade e marciapiedi
Parcheggi pubblici	882,03	
Verde pubblico	1.780,74	
	4.262,34	

COSTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Dal computo metrico allegato (allegato 05) si desumono i costi, per i lavori previsti, che si riportano nella tabella che segue

LAVORAZIONE	importo	incidenza %
GENERALE	20.077,49	4,64%
ACQUE CHIARE	51.294,18	11,85%
ACQUE NERE	19.749,11	4,56%
LINEA ACQUEDOTTO	10.786,73	2,49%
LINEA GASDOTTO	8.849,72	2,04%
ELETTRICA PUBBLICA	34.679,89	8,01%
ELETTRICA PRIVATA	8.375,14	1,93%
LINEA TELEFONICA	5.320,02	1,23%
STRADE	187.031,41	43,20%
SISTEMAZIONE VERDE	23.821,22	5,50%
Varie	48.000,00	11,09%
Oneri sicurezza	15.000,00	3,46%
Totale lavorazioni	432.984,91	100,00%

Per valutare il costo delle opere di urbanizzazione si sono considerati i prezzi del prezzario delle opere pubbliche della regione Emilia Romagna (secondo semestre 2022).

Considerando che il proprietario delle aree è una impresa che esegue opere di urbanizzazione e che attualmente il prezzario ha valori che sono maggiori di quelle di mercato si applica uno sconto del 15%.

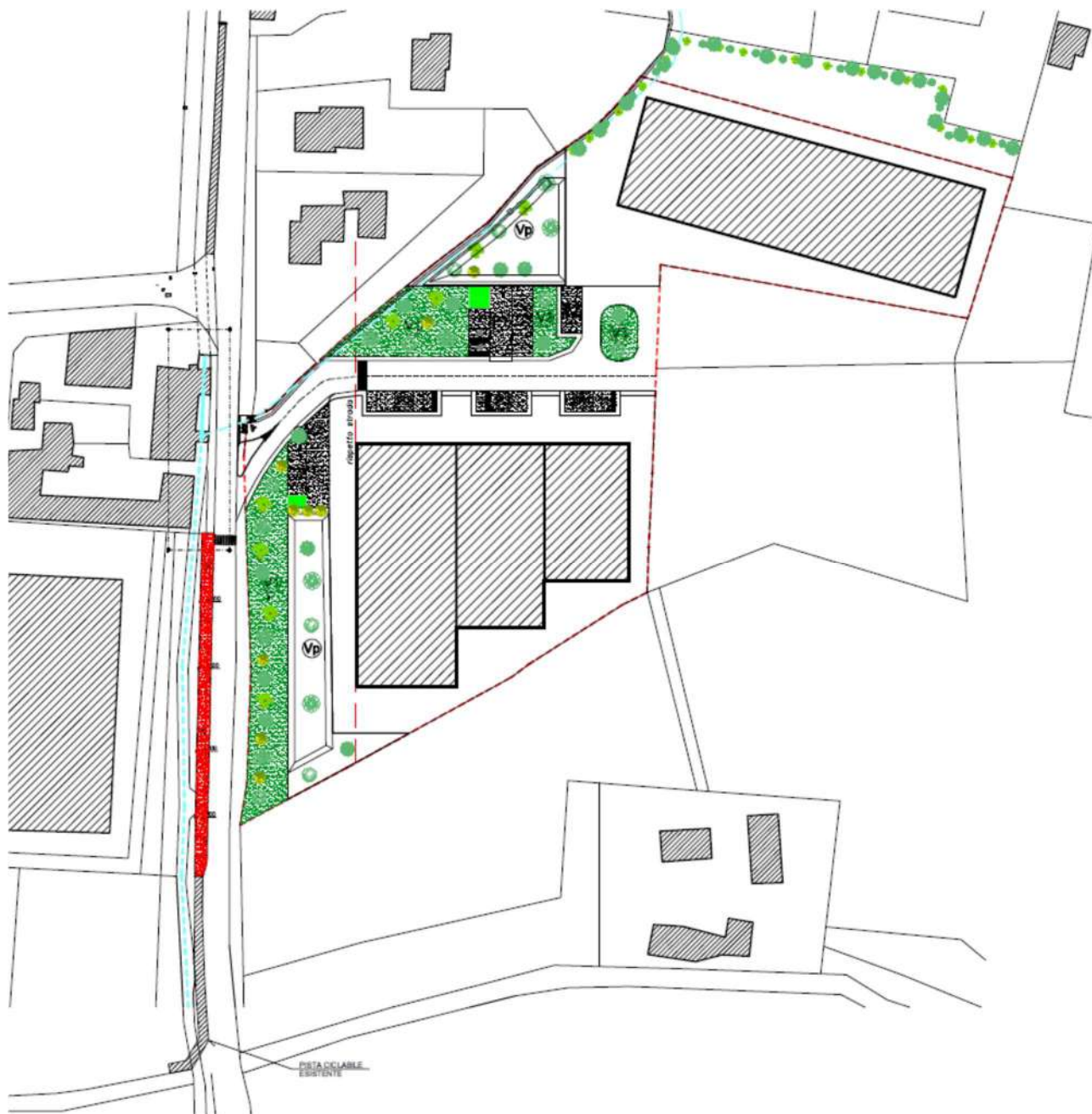
Totale delle lavorazioni scontato 432.984,91 € x (1-15%) = 368.037,17 €

Relazione economica-finanziaria



COSTI REALIZZAZIONE PIST CICLABILE FUORI COMPARTO

Come richiesto con lettera prot. 3.756 del 19/04/2023 fuori comparto si prevede la realizzazione di una pista ciclabile della larghezza di 2,00 metri, lasciando dalla riga bianca della strada esistente è la barriera di sicurezza uno spazio di 1,00 metri così come è per quella esistente.



Larghezza pista:.....	2,00 m
Larghezza barriera stradale:.....	0,20 m
Spazio fra riga bianca strada e barriera stradale:.....	1,00 m
Lunghezza pista ciclabile:.....	94,00 m
Area totale pista ciclabile + spazio barriera/strada:.....	290 m ²

P.U.A. "ANTOLINI"

__ "ambiti di insediamento produttivo P" - località Antolini- 29028 PONTE DELL'OLIO (PC) _____ revisione n. **01** __

__ NCT foglio 12 mappali 813, 814 e 223__

Relazione economica-finanziaria

NOTA BENE in corrispondenza degli edifici esistenti lo spazio libero non consente il proseguimento della pista ciclabile.

Costo intervento (da computo mteico).....		48.755,17 €
Incidenza costo pista ciclabile:	$48.755,17 \text{ €} / 290 \text{ m}^2 =$	$168,12 \text{ €/m}^2$
Incidenza costo pista ciclabile superficie territoriale:	$48.755,17 \text{ €} / 17.438,69 \text{ m}^2 =$	$2,80 \text{ €/m}^2$

QUADRO ECONOMICO – COSTO INTERVENTO

Oltre al costo dell'area e ai costi per la realizzazione delle dotazioni territoriali (C_{urb}) occorre aggiungere:

- le spese tecniche e gli oneri vari per la trasformazione delle aree (10% C_{urb})
- Oneri finanziari (costo del capitale impegnato nell'investimento) (3% ($C_{urb} + V_{area_ante}$))
- Imprevisti (4,04334% C_{urb})

Acquisto area	V_{area_ante}	348.773,80	€
Spese per realizzazione delle dotazioni territoriali	C_{urb}	368.037,17	€
Costo pista ciclabile	$C_{pista\ ciclabile}$	48.755,12	€
Oneri finanziari	3% ($V_{area_ante} + C_{urb} + C_{pista\ ciclabile}$)	22.959,91	€
Spese tecniche e oneri vari	9% ($C_{urb} + C_{pista\ ciclabile}$)	37.490,10	€
Imprevisti	6,58494% C_{urb}	24.219,51	€
Costo intervento $C_{intervento}$		850.000,00	€

VALORE AREE DOPO LA TRASFORMAZIONE

Facendo sempre riferimento alla stessa delibera del comune di Vigolzone per la valutazione delle aree ai fini IMU il valore è pari a 70,00 €/m² di superficie fondiaria (Ambiti produttivi di trasformazione in piano operativo comunale – già urbanizzati)

Valore aree dopo la trasformazione

$$V_{aree_post} = Sf \times \text{valore unitario} = (17.438,69 - 4.262,34) \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 = 922,344,50 \text{ €}$$

CALCOLO PLUS VALORE

Dato dalla differenza fra il valore delle aree dopo la trasformazione e dal valore dell'area prima della trasformazione oltre ai costi per le lavorazioni:

$$VT = V_{aree_post} - C_{intervento} = 922,344,50 - 850.000,00 = 72.344,50 \text{ €}$$

Il Progettista
ALBO DEGLI INGEGNERI
 Prov. Piacenza
 Dott. Ing. **ROBERTO CALZA**
 N. 611
