



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO

Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

A - COSTI A CARICO DELL' OPERATORE	2
A1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	2
A2 - Costo dell'area	2
A3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria	4
A4 - Opere d'urbanizzazione aggiuntive	6
A6 – Standard	7
A7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	8
A8 - Spese tecniche e complementari	9
A9 – Costi d'impresa e oneri finanziari	9
A10 - Totale costi dell'intervento	10
B - RICA VI PREVISTI	11
C- DETERMINAZIONE DELLA MINIMA OFFERTA AL PUBBLICO	13



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

A - COSTI A CARICO DELL' OPERATORE

I costi che incidono sull'intero programma sono quelli di seguito riportati:

- A1 Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione
- A2 Costo dell'area
- A3 Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria
- A4 Opere di urbanizzazione aggiuntive
- A5 Contributo commisurato al costo di costruzione
- A6 Standard: Monetizzazione dello standard e Standard qualitativo
- A7 Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio
- A8 Spese tecniche e complementari
- A9 Oneri finanziari

A1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

Nella tabella A1 andranno riportati gli importi desunti dalla stima da allegare per le demolizioni con smaltimento dei materiali, la bonifica da elementi inquinanti dell'area e la cantierizzazione dell'opera, calcolati sulla base di progetto definitivo delle opere e dell'ultimo Prezziario Informativo della Regione Abruzzo, decurtato del 20%.

Tabella A1 Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione						
	opera	unità di misura	quantità	costo unitario	totale parziale	totale complessivo
	costo delle demolizioni e smaltimento materiali		0	€ 0,00	€ 0,00	
	costo delle opere di bonifica dell'area		0	€ 0,00	€ 0,00	
	Totale				€ 0,00	€ 0,00

A2 - Costo dell'area

Nella tabella A2 andrà riportato il costo dell'area determinato in misura pari al valore definito in occasione dell'eventuale trasferimento di proprietà avvenuto nel quinquennio anteriore alla data di redazione del piano finanziario. Qualora l'area non sia stata oggetto di transazione immobiliare nell'arco temporale sopra indicato, il relativo valore sarà desunto con le procedure utilizzate per la determinazione del valore venale d'esproprio, che per le zone agricole sarà desunto dai valori agricoli medi determinati annualmente dall'Agenzia del Territorio di Teramo e per le zone urbane dai valori determinati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Teramo .



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

A3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

Le tabelle A3 riguardano il calcolo degli oneri di urbanizzazione e sono distinte in **A3.n** e in **A3bis.n** in relazione ai rapporti convenzionali per la realizzazione di tali opere. In particolare, le tabelle A3.n sono da riferirsi al calcolo degli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione la cui esecuzione è a cura del Comune; le tabelle A3bis.n, invece, riportano l'importo stimato delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione è a cura diretta dell'operatore.

Tabelle A3.n

Nelle tabelle A3.n va riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria determinato ai sensi dell'art 5 della legge 10/97, sulla base dei valori tabellari di cui alla L.R. 89/98 (Tab.A1) e stabiliti dalla delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 27.05.1998

TABELLA A3.a				
	Primaria	coefficiente	superficie	importo
1	Residenziale	0	0	€ 0,00
2	Terziario-direzionale	0	0	€ 0,00
3	Commerciale	0	0	€ 0,00
4	Produttivo	0	0	€ 0,00
TOTALE			0	€ 0,00

TABELLA A3.b				
	Secondaria	coefficiente	superficie	importo
1	Residenziale	0	0	€ 0,00
2	Terziario-direzionale	0	0	€ 0,00
3	Commerciale	0	0	€ 0,00
4	Produttivo	0	0	€ 0,00
TOTALE			0	€ 0,00

TABELLA A3.c				
	Generale	coefficiente	superficie	importo
1	Residenziale	0	0	€ 0,00
2	Terziario-direzionale	0	0	€ 0,00
3	Commerciale	0	0	€ 0,00
4	Produttivo	0	0	€ 0,00
TOTALE			0	€ 0,00



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

TABELLA A3.d						
Quadro riassuntivo oneri di urbanizzazione						
	Destinazione	mq	Importo primaria	Importo secondaria	Importo generale	Importo Totale
1	Residenziale	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2	Terziario-direzionale	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	Commerciale	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4	Produttivo	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Tabelle A3bis.n

In caso di disciplina convenzionale che preveda l'esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione a cura dell'operatore, ai sensi dell'art. 7, comma2, della legge n° 10/77, dovrà essere considerato il costo effettivo delle opere, stimato e calcolato sulla base di progetto definitivo delle opere (L. 109/94 nel testo vigente) e dell'ultimo Prezziario Informativo della Regione Abruzzo decurtato del 20%, oppure sulla base dell'art. 2 della L.R. 89/98.

TABELLA A3 bis.a : OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (quadro riassuntivo dell'importo stimato)

TABELLA A3bis.a					
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE					
	Opera	unità di misura	quantità	costo unitario	importo
1	rete gas				€ 0,00
2	ree idrica				€ 0,00
3	rete telefonica				€ 0,00
4	rete elettrica				€ 0,00
5	Viabilità e parcheggi				€ 0,00
6	Illuminazione Pubblica				€ 0,00
7	Rete Acque bianche				€ 0,00
8	Rete Acque Nere				€ 0,00
9	Tombintura Rogge				€ 0,00
	TOTALE				€ 0,00



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

TABELLA A3bis.b: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE (Quadro riassuntivo dell'importo stimato)

TABELLA A3bis.b					
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE					
	Opera	unità di misura	quantità	costo unitario	importo
1	Asili, scuole, ecc				€ 0,00
2	Campi da gioco (calcio, basket, bocce, tennis, ecc)				€ 0,00
3	Sistemazione verde				€ 0,00
4	Piazze e arredo				€ 0,00
	TOTALE				€ 0,00

Costo totale

COSTO TOTALE OPERE PREVISTE	
Opera	importo
1 opere di urbanizzazione primarie	€ 0,00
2 opere di urbanizzazione secondarie	€ 0,00
3 opere di urbanizzazione generali	€ 0,00
TOTALE	€ 0,00

A4 - Opere d'urbanizzazione aggiuntive

Descrivere il tipo d'opera da realizzare e l'importo per la realizzazione stimato e calcolato sulla base di progetto definitivo delle opere (L. 109/94 nel testo vigente) e dell'ultimo Prezziario Informativo della Regione Abruzzo decurtato del 20%.



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

A5 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella A5 è riportato il contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere riconosciuto al Comune di Corropoli sulla base dei seguenti parametri e coefficienti:

- Residenza libera: come da tabella C L.R. 89/98 e delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 27.05.1998
- Terziario/direzionale: come da stima (6% del Costo di Costruzione di cui alla Tab A7 L.R. 89/98) e delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 27.05.1998
- Commerciale: come da stima (6% del Costo di Costruzione di cui alla Tab A7 L.R. 89/98) e delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 27.05.1998
- Produttivo: esente (ai sensi dell'art. 8 L.R. 89/98)

TABELLA A5			
CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE			
	Destinazione d'uso	coefficiente	costo di costruzione importo
1	Residenziale	0	0 €0,00
2	Terziario-direzionale	0	0 €0,00
3	Commerciale	0	0 €0,00
4	Produttivo	0	0 €0,00
TOTALE			0 €0,00

A6 – Standard

Il valore minimo di monetizzazione da utilizzare nelle tabelle seguenti ha come riferimento la zona immobiliare di competenza (la cifra andrà aggiornata in base agli indici ISTAT del periodo).

A6.1 – Monetizzazione dello standard

TABELLA A6.1				
MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD				
	Zona "n"	Mq	Euro/mq	Importo Totale
Standard da monetizzare		0	€0,00	€0,00

A6.2 - Standard qualitativo

Nella valutazione dello standard qualitativo dovrà essere considerato il costo effettivo delle opere riportato sulla stima che andrà allegata, calcolato sulla base dell'ultimo Prezziario Informativo della Regione Abruzzo decurtato del 20%,



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

TABELLA A6.2				
STANDARD QUALITATIVO				
Tipologia delle opere	Importo delle opere	Zona "n"	Euro/mq	mq di standard equivalenti
	€ 0,00		€ 0,00	0
	€ 0,00		€ 0,00	0
Totale standard in riduzione				0

TABELLA di RAFFRONTO

PROSPETTO DI RAFFRONTO		
		mq
A	standard reperito	0,00
B	standard monetizzato	0,00
C	standard qualitativo equivalente	0,00
D	Totale standard previsto (A+B+C)	0,00
E	Standard dovuto	0,00
	Differenza (D-E)	0,00

A7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella A7 è riportata la stima dei costi di costruzione valutati secondo i prezzi parametrici riferiti alla superficie commerciale e desunti attraverso analisi dei prezzi di mercato, aggiornati annualmente in base agli indici ISTAT, con i seguenti criteri:

- 1) per quanto riguarda la superficie residenziale: € 550,00 al mq.
- 2) per le superfici a destinazione terziario-direzionale: € 640,00 al mq.
- 3) per le superfici commerciali: € 665,00 al mq.
- 4) per le superfici produttive: € 380,00 al mq.
- 5) per la sistemazione esterna: € 20,00 al mq.

1	Residenziale	550	0	€ 0,00
2	Terziario-direzionale	640	0	€ 0,00
3	Commerciale	665	0	€ 0,00
4	Produttivo	380	0	€ 0,00
5	Sistemazione Esterna	20	0	€ 0,00
TOTALE			0	€ 0,00

I valori sopracitati verranno aggiornati semestralmente , a partire dall'anno 2004, dalla Giunta Comunale su proposta dell'Ufficio Tecnico contestualmente all'aggiornamento dei valori dei ricavi previsti.



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

A8 - Spese tecniche e complementari

Per quanto riguarda la valutazione delle Spese tecniche (progettazioni, coordinamento della sicurezza, direzione dei lavori, frazionamenti, accatastamenti e collaudi) esse sono definite, ai sensi della Del. G.R. d'A n° 1 gennaio 2003, nella misura del 15% per importi di lavori inferiori a Euro 774.685,35 e nella misura del 12 % per importi superiori a Euro 774.685,35.

Le spese complementari si riferiscono agli oneri previdenziali, nella misura del 2% delle spese sopracitate.

TABELLA A8.1				
SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI				
Spese tecniche				
	IMPORTO DEI LAVORI	incidenza %	importo	
	Per importi inferiori a euro 774.685,35	€ 0,00	15%	€ 0,00
	Per importi superiori a euro 774.685,35	€ 0,00	12%	€ 0,00
A	Totale			€ 0,00
Spese complementari				
B1	Oneri previdenziali	2% di A		€ 0,00
B	Totale spese complementari			€ 0,00
	Totale Spese tecniche e complementari (A+B)			€ 0,00

A9 – Costi d'impresa e oneri finanziari

L'incidenza degli oneri inerenti ai costi d'impresa e all'immobilizzo del capitale va considerata, sulla base della Deliberazione di Consiglio Comunale n° ... del pari al 20% del valore dell' intervento per investimenti fino a Euro 5.000.000 e pari al 10% del valore dell' intervento per investimenti oltre tale somma.

TABELLA A9			
COSTI D'IMPRESA E ONERI FINANZIARI			
	Costi complessivi	incidenza %	importo
1		0,2	€ 0,00
2		0,1	€ 0,00
TOTALE			€ 0,00



A10 - Totale costi dell'intervento

TABELLA A10

Tab. 10	COSTI DELL'INTERVENTO	
Rif	Tipologia di costo	Importo in Euro
A1	Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	€ 0,00
A2	Costo dell'area	€ 0,00
A3	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 0,00
A4	Opere di urbanizzazione aggiuntive	€ 0,00
A5	Contributo commisurato al costo di Costruzione	€ 0,00
A6	Standard: monetizzazione dello standard e Standard qualitativo	€ 0,00
A7	Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 0,00
A8	Spese tecniche e complementari	€ 0,00
A9	Costi d'impresa e oneri finanziari	€ 0,00
A10	TOTALE COSTI DI INTERVENTO	€ 0,00

TOTALE €



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

B - RICAVI PREVISTI

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento. I valori di vendita sono desunti attraverso indagini di mercato della zona interessata dall'intervento (con un minimo fissato dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Teramo relativamente al semestre corrente) riferiti alla superficie commerciale e stabiliti per l'annualità in corso come segue:

DESCRIZIONE ZONA	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE DI MERCATO (€ / mq)
CENTRO STORICO - MONTAGNOLA	Locali Commerciali – Negozi	1040,00
	Uffici (Terziario – Direzionale)	870,00
	Magazzini	340,00
	Laboratori	570,00
	Ville e Villini	1.020,00
	Fabbricati non intensivi ¹	1.000,00
	Fabbricati intensivi ²	950,00
	Box	420,00
	Autorimesse	370,00
	BIVIO – C.DA PIANE - VIBRATA GABBIANO	Locali Commerciali – Negozi
Uffici (Terziario – Direzionale)		1.000,00
Magazzini		390,00
Laboratori		750,00
Ville e Villini		1.250,00
Fabbricati non intensivi		1.150,00
Fabbricati intensivi		1.000,00
Box		410,00
Autorimesse		370,00
Capannoni Tipici		450,00
Capannoni Industriali	500,00	
RESTANTE TERRITORIO COMUNALE	Locali Commerciali – Negozi	1.000,00
	Uffici (Terziario – Direzionale)	850,00
	Magazzini	310,00
	Laboratori	530,00
	Ville e Villini	910,00
	Fabbricati non intensivi	970,00
	Fabbricati intensivi	870,00
	Box	340,00
	Autorimesse	310,00
	Capannoni Tipici	390,00
Capannoni Industriali	430,00	

I valori sopracitati verranno aggiornati semestralmente, a partire dall'anno 2004, dalla Giunta Comunale su proposta dell'Ufficio Tecnico e comunque in coincidenza con l'aggiornamento effettuato dall'Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio di Teramo.

¹ Casa singola o con due unità abitative

² Fabbricato con piu' di due unità abitative



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

In considerazione dei valori di vendita sopra desunti, i ricavi previsti dall'attuazione dell'intervento ammontano a Euro come emerge dalla tabella "B" sotto riportata.

Tabella B

Tab. B RICA VI DELL'INTERVENTO				
	Destinazione d'uso	Prezzo parametrico Euro/ mq	mq	importo
1	Residenziale	€ 0,00	0	€ 0,00
2	Terziario-direzionale	€ 0,00	0	€ 0,00
3	Commerciale	€ 0,00	0	€ 0,00
4	Produttivo	€ 0,00	0	€ 0,00
TOTALE			0	€ 0,00



COMUNE DI CORROPOLI

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICO
Progetto Programmi Operativi art. 97 N.T.A. vigenti

Relazione finanziaria

C - CONTO ECONOMICO

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa Euroal lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

Tab. C		importo
CONTO ECONOMICO		
A	Totale costi presunti dell'intervento	€ 0,00
B	Totale ricavi previsti	€ 0,00
PLS-VALORE GENERATO (B-A)		€ 0,00

D- DETERMINAZIONE DELLA MINIMA OFFERTA AL PUBBLICO

Con Delibera di Consiglio Comunale n° ... del sono state determinate per tipologia di intervento le seguenti percentuali minime per la valutazione della congruità dell'offerta al pubblico:

Residenziale	= 30%
Terziario direzionale	= 30%
Commerciale	= 25%
Produttivo	= 20%

Pertanto, in considerazione delle tipologie di intervento e sulla base della suddetta determinazione, l'offerta al pubblico da parte dell'operatore privato deve risultare maggiore di Euro come emerge dalla tabella "D" sotto riportata.

Tab. D				
OFFERTA AL PUBBLICO				
	Destinazione d'uso	Importo Plus-valore generato	Incidenza % dell'offerta	importo
1	Residenziale	€ 0,00	30%	€ 0,00
2	Terziario-direzionale	€ 0,00	30%	€ 0,00
3	Commerciale	€ 0,00	25%	€ 0,00
4	Produttivo	€ 0,00	20%	€ 0,00
TOTALE				€ 0,00