



## 9. RELAZIONE FINANZIARIA

In generale, i costi finali dell'edilizia residenziale, pubblica e privata, derivano com'è noto da molteplici fattori: Oltre ai costi relativi al tradizionale "processo" vi sono infatti altri costi, complementari ai primi, la cui struttura e la cui incidenza sono ancora del tutto da esplorare. Tra i costi complementari rientrano quelli dovuti a "criteri, metodi, tempi di pianificazione e programmazioni urbanistiche e territoriali". Più precisamente è possibile sostenere che i costi urbanistici si articolano in quattro grandi categorie, e cioè:

- Costi diretti del processo produttivo i quali possono dipendere dall'organizzazione dell'impresa;
- Costi di gestione e di funzionamento dell'insediamento, nei suoi aspetti;
- Costi riflessi, cioè che non incidono sul prodotto ma che si riflettono su altri settori.

Altri aggregati di costo sono:

- Localizzazione dei suoli e dei luoghi, sia in rapporto al resto degli insediamenti esistenti, sia in rapporto agli insediamenti in prospettiva;
- Cambiamento di destinazione delle aree interessate, con particolare riferimento:
  - al costo per il loro esproprio;
  - alla sottrazione di reddito per l'eventuale cessazione delle attività produttive;
  - al costo per la sistemazione dei terreni al fine di eliminare le preesistenze dovute all'uso originario; ecc.
- tipi e caratteri di urbanizzazione primarie, secondarie e di ordine superiore. E' questo un problema di enorme ampiezza, sul quale la pubblicistica corrente è ancora permeata da una matrice razionalistica indubbiamente utile per fissare minimi di dotazione a livello generale ma non sempre rispondente ai problemi sollevati dalle singole specificità progettuali. In particolare vanno riviste le articolazioni degli standards in funzione dei diversi livelli di intervento, delle loro tipologie, della loro localizzazione nel contesto urbano – territoriale. Così come vanno individuati i parametri corretti per la ripartizione tra utenti della effettiva spesa di costruzione delle opere di urbanizzazione, individuandone con precisione i limiti e comprendendovi i costi di gestione nell'arco di un tempo prefissato. E' quindi evidente che la scelta delle aree da destinare ad edilizia residenziale, pubblica e privata, non può prescindere da una preventiva e completa analisi delle opere di urbanizzazioni esistenti e realizzabili;
- complessità delle procedure, intendendo con tale termine l'analisi dei metodi con i quali concretamente avvengono – nello spazio e nel tempo – le scelte, acquisizioni, gli espropri, le consegne alle imprese, gli interventi di urbanizzazione di vario livello, facendo ricorso a procedure più o meno tempestive e con cautele più o meno efficaci per evitare extracosti;
- caratteri geologici e morfologici dei suoli o luoghi scelti di volta in volta. Rientrano tra tali problemi quelli relativi agli aspetti fisici dei terreni (stratificazioni o superficiali e portanza dei terreni, presenza di falde e loro profondità, ecc.) ed alla loro morfologia, sia in assoluto (forma ed ampiezza dell'area, pendenza, orientamento, ecc.) sia nei riguardi dell'ambiente circostante (quota, panoramicità da e/o verso l'area, ecc.);
- presenza o meno di interesse storico, artistico, naturalistico, ambientale nei suoli o luoghi scelti di volta in volta;



- contraddizioni tra progetti planovolumetrici e metodi di costruzione effettivamente adottati per la realizzazione degli edifici stessi.

I costi così organizzati secondo il modello sopra definito sono a loro volta funzione di variabili numerose ed eterogenee, e variano al variare di esse. Ne deriva, quindi, che i costi urbanistici sono scarsamente significativi se non vengono riferiti alle specifiche condizioni che li hanno generati ed al complesso dei parametri che ne determinano l'ammontare totale. Ma, soprattutto, devono essere riferiti più complessivamente alle ipotesi generali di assetto urbanistico.

In questo capitolo sono esplicitati, ancorché in maniera sintetica, gli oneri della PA connessi con la realizzazione del Piano Particolareggiato.

Le voci di costo sono state determinate con il criterio del prezzo a corpo definito, per ciascuna opera, sulla base di prezzi unitari che hanno contribuito a definire costi parametrici della porzione di opera.

I prezzi di riferimento utilizzati sono quelli pubblicati approvati con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 giugno 2008, n. 905 rt. 13 - Legge regionale n. 13/2001 - Listino regionale dei prezzi delle opere pubbliche - Aggiornamento 2008.

Gli interventi considerati nella definizione dei costi, sono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- realizzazione di una pista ciclabile bidirezionale su di un lato strada : ml 1.315,00 ;
- sistemazione viaria di Via Trisorio Liuzzi: ml 1.300,00;
- impianto di pubblica illuminazione su via Trisorio Liuzzi: 52 elementi;
- ampliamento e realizzazione ex novo di alcuni tratti stradali ml 727,00;
- realizzazione di 4 rotatorie stradali mq 1920,00;
- realizzazione di parcheggi;
- interventi per sistemazione aree a verde (interventi lungo le strade pubbliche);
- interventi per la pubblica illuminazione lungo la nuova viabilità e le rotatorie;
- 2 manufatti per la realizzazione di cabine elettriche

Per le opere stradali la determinazione dei criteri di costo sono i stati i seguenti:

La realizzazione del sottofondo di massiciata sarà valutato a metro quadrato della relativa superficie, stabiliti a seconda delle diverse altezze da dare al sottofondo.

Le fondazioni in terra stabilizzata si valuteranno a mq. Il prezzo comprende gli oneri derivanti dalle prove preliminari necessarie per lo studio della miscela nonché da quelle richieste durante l'esecuzione del lavoro; la eventuale fornitura di terre e sabbie idonee alla formazione della miscela secondo quanto prescritto o richiesto dalla Direzione dei

Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG



lavori; il macchinario e la mano d'opera necessari e quanto altro occorra come precedentemente descritto.

I trattamenti superficiali, i manti di conglomerato, le pavimentazioni cementizie e in genere qualunque tipo di pavimentazione di qualsiasi spessore verranno di norma misurati in ragione di superficie intendendosi tassativi gli spessori prescritti e nel relativo prezzo unitario sarà compreso ogni magistero e fornitura per dare il lavoro completo con le modalità e norme indicate. I cordoli laterali (bordi) saranno valutati a parte.

Per gli espropri sono stati utilizzati i valori agricoli medi per i terreni seminativi irrigui – regione agraria n° 8: previsti in **20.246 €/ha**, che rapportati alla superficie complessiva oggetto di esproprio, determina la somma di seguito riportata da corrispondere ai proprietari delle aree oggetto di esproprio:

- importo dell'esproprio: € 3.420,00

A tale importo vanno aggiunti i costi per i rilievi, frazionamenti, accatastamenti e volture calcolati :

- costi attività per rilievi e frazionamenti : € 2.400,00

Pertanto i costi degli interventi previsti possono essere così sintetizzati:

1. Rete di adduzione idrica ( esistente ) <sup>1</sup>	€	0,00
2. Rete fognaria (esistente)	€	0,00
3. Rete elettrica per la fornitura di energia (esistente)	€	0,00
4. Rete illuminazione pubblica	€	150.000,00
5. Rete adduzione gas	€	200.000,00
6. Esproprio aree	€	5.820,00
7. Realizzazione pista ciclabile	€	35.000,00
8. Realizzazione nuove viabilità e parcheggi	€	250.000,00
9. Sistemazioni aree pedonali interne al piano	€	50.000,00
10. Sistemazioni aree a verde	€	15.000,00
11. <u>Cabine elettriche</u>	€	<u>10.000,00</u>

Per un **Totale di** € **715.820,00**

Gli interventi pubblici potranno realizzarsi con l'ausilio di provviste finanziarie reperibili attraverso misure specifiche all'interno dei fondi Regionali POR – FESR 2007-2013 (giusta deliberazione di G.R. n. 146 del 12.02.2008 avente per oggetto Programma operativo 2007 – 2013. Approvazione a seguito della decisione (CE) n° C/2007/5726 del 20.11.2007).

<sup>1</sup> Il piano particolareggiato nell'individuare le aree di trasformazione perequativa AT, ha valutato attentamente le urbanizzazioni già esistenti che, consentiranno di collegare le nuove aree in maniera agevole da parte degli interessati alla loro formazione. Pertanto tutte le principali urbanizzazioni primarie con particolare riferimento ai sottoservizi (rete idrica, rete smaltimento reflui urbani, rete smaltimento acque meteoriche; rete per la fornitura dell'energia elettrica, ecc) sono ubicate in prossimità delle aree AT. Gli interessati alla formazione di dette aree, potranno realizzare ( con oneri di spesa a loro totale carico) le connessioni necessarie per rendere fruibili i servizi pubblici nell'ambito delle aree residenziali e produttive di nuova realizzazione.



Per quanto riguarda gli utili riveniente alla PA per l'esecuzione del piano, fatte salve le procedure di cessione e realizzazione di interventi pubblici, a cura degli interessati alla formazione delle aree di trasformazione perequativa (AT), onde definire le possibili opzioni nell'ambito delle operazioni di convenzionamento è necessario definire gli oneri concessori (sia il costo di costruzione, sia le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 2008/130/00004 - *Revisione Della Misura Del Contributo Per Gli Oneri Di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costo di Costruzione*), da definire sulla base delle superfici impegnate e le volumetrie da realizzare.

Sulla base delle indicazioni di cui al punto a) dell'art. 5 allegato al PRG e considerando i parametri urbanistici calcolati nei capitoli precedenti (lft, lff , superfici, volumi, ecc.), sono stati individuati e riportati nelle tabelle successive gli oneri concessori che dovrebbero confluire nel bilancio comunale:

Tabella 49. determinazione del costo di costruzione					
		u.m.	costo di costruzione unitario		costo di costruzione totale euro/mq
superfici per la residenza da realizzare	2.448,96	mq	599,94	euro/mq	€1.469.229,66
superfici per la produzione da realizzare	5.607,45	mq	0,00	euro/mq	€0,00

Tabella 50. determinazione del costo delle urbanizzazioni primarie					
volumetrie residenze da realizzare	49.280,18	mc	6,88	euro/mc	€339.047,65
volumetrie produttive da realizzare	4.123,13	mc	6,88	euro/mc	€28.367,10

Tabella 51. determinazione del costo delle urbanizzazioni secondarie					
volumetrie residenza da realizzare	49.280,18	mc	14,12	euro/mc	€695.836,16
volumetrie produttive da realizzare	5.607,45	mc	14,12	euro/mc	€79.177,19

€2.611.657,76
---------------

Per cui, confrontando, i costi che la PA dovrà sostenere nell'area interessata dal Piano Particolareggiato, con gli oneri concessori che, potranno confluire nel bilancio Comunale (salvo diversa pattuizione, - in sede di convenzionamento utilizzando altre opzioni previste dalla legge -, con i soggetti interessati) risulta una differenza positiva di **1.895.837,76** euro a favore del bilancio comunale.



## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- COMUNE DI BARI  
Ripartizione Statistica Censimenti e Toponomastica  
*"Circoscrizioni allo specchio" -1987*
- COMUNE DI BARI  
Assessorato ai Servizi al Cittadino – Ripartizione Statistica Censimenti e Toponomastica  
*"Annuario statistico 1996"*
- COMUNE DI BARI  
Assessorato alle Politiche Comunitarie  
*"Programma di Iniziativa Comunitaria Urban- Bari 1994-1999"*  
Union Grafica Corcelli Editrice
- COMUNE DI BARI – PROVINCIA DI BARI –REGIONE PUGLIA  
*"Piano Strategico BA 2015 Metropoli di Bari"*  
(Progetto Cofinanziato FESR Mis. 5.1)
- COMUNE DI BARI – Ripartizione Pianificazione Territoriale e Riqualificazione Urbana – Settore Pianificazione del Territorio – P.R.G. – *Relazione avente ad Oggetto: Programmi edilizi ex art. 18 L. 203/91 e L. 203/91 e L. 136/99 Verifica degli standards del p.r.g.*
- REGIONE PUGLIA  
Assessorato all'Assetto del Territorio  
*"Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) – Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali (PUG)"*
- IPRES (Istituto Pugliese di Ricerche Economiche e Sociali) E PREFETTURA DI BARI – Ufficio Territoriale del Governo  
*"Rapporto su alcuni aspetti territoriali, demografici e sociali del Comune di Bari"*,  
a cura di Michele RUZZO (Ricercatore dell'IPRES), Rossana RIFLESSO (Vice Prefetto Aggiunto della Prefettura di Bari) ed Eva SCOGNAMIGLIO (Direttore del Servizio sociale della Prefettura di Bari)  
Puglia Grafica Sud – Bari 2005
- FRANCESCA ZAJCZYK  
(Consigliere Comunale per l'Ulivo a Milano e Professore Ordinario del Dipartimento di Sociologia e Ricerca Sociale della Facoltà di Sociologia dell'Università di Milano –Bicocca)  
*"Milano. Quartieri periferici tra incertezza e trasformazione"*  
Brono Mondadori, Milano 2005
- S.J. MANDELBAUM  
*"Communitarian sensibilities and the design of communities"*  
Planning Theory, n. 10-11, 1994
- GIANCARLO PABA  
*"I cantieri sociali per la ricostruzione della città"*,  
pubblicato nel libro *"Il territorio degli abitanti"*, a cura di A. MAGNAGHI  
Dunod, Milano 1998
- GASTONE AVE  
*"Città e strategie – Urbanistica e rigenerazione economica delle città"*  
Edilizia & Urbanistica  
Maggioli Editore, 2004
- GIUSEPPE GISOTTI  
*"Ambiente urbano – Introduzione all'ecologia urbana"*  
(Manuale per lo studio e il governo della città)  
Dario Flaccovio Editore, 2007



- MASSIMO LEONI  
“*Bari nell’800*”  
Editalia - Poligrafico dello Stato, 1954
- VINCENZO ROPPO  
“*Memorie Storiche del Comune di Loseto*”  
Stabilimento Tipografico Giuseppe Pansini & Figli, 1924
- Vito A. Melchiorre  
“BARI”  
Edizioni Adda 1987
- C. BALDASSARRE G. CUCCHIARA A. BOSNA  
“*Ipotesi di Recupero della Chiesetta del S.S. Salvatore*”
- ARNALDO CECCHINI – ALESSANDRO PLAISANT  
“*Analisi e modelli per la pianificazione – Teoria e pratica: lo stato dell’arte*”  
Metodi del Territorio , Franco Angeli Editore/Facoltà di Architettura di Alghero, 2007
- GIAN CARLO MENGOLI  
“*Manuale di Diritto Urbanistico*”  
Giuffrè Editore, 1994
- IVANO AMORETTI  
“*Parcheggi e Traffico Urbano*”  
Dario Flaccovio Editore, 1993
- MICHELE AGOSTINACCHIO – DONATO CAMPA – SAVERIO OLITA  
“*La progettazione delle strade*”  
Dario Flaccovio Editore, 2003
- PIER LUIGI PICCARI - UMBERTO SANTORI  
“*L’Analisi Finanziaria degli Investimenti*”  
Il Sole 24 ore Libri, 1995
- MARCELLO BALZANI  
“*I Componenti del paesaggio urbano COLORE dal rilievo al progetto del colore per la scena urbana*”  
Maggioli Editore, 1991
- BARBARA SONETTI – GIORGIO PERRUCCIO – LEONARDO RIGNANESE – SERGIO VENTRELLA  
“*Il Regolamento Edilizio - Dai regolamenti d’igiene ai testi unici*”  
Maggioli Editore, 2002
- MARCO BUSSAGLI  
“*Capire l’Architettura*”  
Edizioni Giunti
- GIANFRANCO DIOGUARDI  
“*La città come impresa*”  
Ciclo di conferenze Dentro la città Gruppo Dioguardi  
Meridiana, 1991
- GIUSEPPE DE RITA  
“*La Città e i Cittadini*”  
Ciclo di conferenze Dentro la città Gruppo Dioguardi  
Meridiana, 1991



- *“La Città e le Istituzioni che la Governano”*  
Ciclo di conferenze Dentro la città Gruppo Dioguardi  
Meridiana, 1991
- Valeria CARNIMEO – Dario MARTIMUCCI  
*“La Protezione Delle Città Dall' inquinamento Da Onde Elettromagnetiche”*
- LE CORBUSIER  
*“Manière de penser l'urbanisme”*  
Editions Gonthier, Paris 1963