RELAZIONE FINANZIARIA

(ANALISI DEI COSTI DI COSTRUZIONE E DI URBANIZZAZIONE DELLO S.U.A.)

(aggiornamento del marzo 2016)

Il presente documento contiene il computo dettagliato dei costi di urbanizzazione e di altre incidenze relative allo S.U.A. in oggetto, con riferimento ai parametri previsti dalla L.R.L. 7/4/95 n.25.

Fanno parte integrante e sostanziale della Relazione finanziaria i due elaborati denominati :

- Allegato G/1 : Calcolo superfici soggette ad oneri (Comparti 1, 2, 3, 4);
- Allegato G/2 : Calcolo superfici a parcheggio soggette ad oneri.

Trattandosi di un insediamento da realizzarsi completamente ex novo il computo degli oneri è derivato dalla sola voce “nuova costruzione”, con riferimento alle categorie: turistica, residenziale e parcheggi.

Nella relazione risultano anche evidenziati gli importi dei costi delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, scomputabili.

La quantificazione di detti costi è dettagliata nei quattro specifici computi metrici estimativi, mentre la localizzazione e descrizione delle opere è puntualmente riportata nelle Tavole 5, 11 e negli Allegati B/2, B/3, B/4_1, B/4_2 e B/5 del Piano particolareggiato.

Per il rispetto degli standard urbanistici, computati secondo il D. M. 2/4/68 n. 1444, è stata prevista una dotazione ampiamente superiore al valore minimo richiesto.

A fronte dei 2.376 mq. richiesti, il Piano particolareggiato prevede ben 2.993 mq. (AP1+PP1bis+pp2+pp3+Vp) di spazi pubblici con varie destinazioni, oltre alla pista ciclabile di mq.1.976.

Le opere cedute al Comune di Cipressa (vedi Allegato B/4_1, B/4_2, B5 e Tavola 5) sono in sintesi costituite da:

- parcheggi pubblici a raso (PP2 e PP3) di complessivi mq. 813;
- parcheggio pubblico interrato (PP1bis) di mq. 486;
- area per ampliamento parcheggio a raso PP1 (Area pubblica AP1) di mq. 148;
- aree a Verde pubblico Vp di complessivi mq. 1.546;
- viabilità di uso pubblico (Area AP2) di mq. 483;
- pista ciclabile e passeggiata a mare pubblica (Aree pubbliche AP3 e AP4) di complessivi mq. 1.976. Detta pista sarà dotata di marciapiedi, illuminazione pubblica, alberature e arredo urbano;

Si evidenzia che, su terreno esterno al PRUSST ma di proprietà del soggetto attuatore, viene ceduta al Comune di Cipressa anche l’area AP4 di mq. 154, che sarà utilizzata per il raccordo della pista ciclabile con il by-pass di collegamento con la galleria verso S. Stefano.

ONERI DI URBANIZZAZIONE EX LEGGE REGIONALE 25/1995

In conformità a quanto previsto dalla L.R.L. 7/4/95 n. 25, gli Oneri concessori derivano dall'applicazione dei parametri della TARIFFA URBANISTICA DI RIFERIMENTO.

I dati che seguono sono stati comunicati dal Comune di Cipressa ed andranno aggiornati alle tariffe in vigore al momento del ritiro dei Permessi di costruire.

- **TARIFFA DI RIFERIMENTO [TR] aggiornata al 31/12/09**

  Compresi incrementi relativi ad una Zona soggetta a S.U.A.:

  - Turistica: €/mq. 109,89
  - Residenziale: €/mq. 142,95
  - Parcheggi: €/mq. 48,09

  Per "NUOVA COSTRUZIONE "

  (100% della Tariffa di riferimento in zona soggetta a S.U.A)

  Quota Costo di Costruzione unitario [A]:

  - Turistica: €/mq. 34,74
  - Residenziale: €/mq. 34,74
  - Parcheggi: €/mq. 0,00

  Quota Opere di Urbanizzazione B = [B1 +B2]:

  - Turistica: B1 : €/mq. 58,45
  - Turistica: B2 : €/mq. 17,70

  - Residenziale: B1 : €/mq. 82,96
  - Residenziale: B2 : €/mq. 25,25

  - Parcheggi B1 : €/mq. 48,09
  - Parcheggi B2 : €/mq. 0,00

SUPERFICIE IMPONIBILE

La Superficie Imponibile, per le tre destinazioni d'uso, è stata computata negli specifici Allegati G1 e G2, secondo quanto previsto dall'Art. 10 della L.R.L. 25/95,

Destinazione TURISTICA:

la Superficie imponibile risulta di complessivi mq. 1.731,43 così ripartiti:

Comparto 3 = mq. 832,41
Comparto 4 = mq. 899,02
Sommano mq. 1.731,43

(per i dati parziali vedi tabelle nell'Allegato G/1)

Destinazione RESIDENZIALE:

la Superficie imponibile risulta di complessivi mq. 773,59 così ripartiti:

Comparto 1 = mq. 509,39
Comparto 2 = mq. 264,20
Sommano mq. 773,59

(per i dati parziali vedi tabelle nell'Allegato G/1)

Destinazione PARCHEGGI non pertinenziali:

la Superficie imponibile risulta di complessivi mq. 81,70 così ripartiti:

Comparto 3 = mq. 81,70

(per i dati parziali vedi tabelle nell'Allegato G/2)

N.B. Saranno anche realizzate le seguenti superfici lorde di parcheggio:

- Pertinenziali coperte: mq. 1.176,14
- Pertinenziali a raso: mq. 28,07
- Pubblici a raso: mq. 961
- Pubblici interrati: mq. 486

Sommano mq. 2.651,21 (non soggetti a contributo)

(per i dati parziali vedi tabelle negli Allegati B/3 e B/4)

COMPUTO CONTRIBUTI CONCESSORI:

Destinazioni:

- Turistica:	€/mq. 109,89 x mq. 1.731,43	=	€. 190.266,84
- Residenziale:	€/mq. 142,95 x mq. 773,59	=	€. 110.584,69
- Parcheggi:	€/mq. 48,09 x mq. 81,70	=	€. 3.928,95

	TOTALE CONTRIBUTI CONCESSORI:	=	**€. 304.780,48**

PRESTAZIONI SCOMPUTABILI EX ART. 12 L.R.L. 25/95

Risultano scomputabili ex Lege le opere di "Interesse Esclusivo dell'operatore", corrispondenti alla voce B1 della tabella di riferimento:

		B1	Sup. Imponib.	Tot. B1 x S.I.
Turistica	Nuova costruz.	€/mq. 58,45	mq. 1.731,43	€. 101.202,08
Residenziale	Nuova costruz.	€/mq. 82,96	mq. 773,59	€. 64.177,03
Parcheggi	Nuova costruz.	€/mq. 48,09	mq. 81,70	€. 3.928,95
			Totale scomputabile	**€. 169.248,06**

Risultano scomputabili ex Lege le opere di "Interesse Generale ", corrispondenti alla voce B2 della tabella di riferimento:

		B2	Sup. Imponib.	Tot. B2 x S.I.
Turistica	Nuova costruz.	€/mq. 17,70	mq. 1.731,43	€. 30.646,31
Residenziale	Nuova costruz.	€/mq. 25,25	mq. 773,59	€. 19.533,14
Parcheggi	Nuova costruz.	€/mq. 0,00	mq. 81,70	€. 0,00
			Totale scomputabile	**€. 50.179,45**

N.B. Per la voce "opere di Interesse Generale " i costi di costruzione del parcheggio pubblico PP1bis e della galleria by-pass, pari a €. 1.045.085,24 (vedi computi metrici allegati), risultano nettamente superiori alla quota scomputabile.

Si ha pertanto:

Totale massimo scomputabile: €. 169.248,06 + €. 50.179,45 =	**€. 219.427,51**

Totale massimo scomputabile: €. 219.427,51
Valore complessivo opere cedute: €. 1.846.878,13 (vedi paragrafo successivo)

VERIFICA: €. 1.816.710,88 > €. 219.427,51

OPERE REALIZZATE E AREE cedute al comune di Cipressa

Opere realizzate:

E' prevista la realizzazione e cessione delle seguenti opere:

- due parcheggi pubblici a raso (PP2 e PP3), di complessivi mq. 813,
- parcheggio pubblico interrato (PP1bis), di mq. 486,
- area per ampliamento parcheggio pubblico PP1 (Area pubb. AP1), di mq. 148,
- pista ciclabile e passeggiata a mare (Area pubblica AP3 + AP4) di mq. 1.822 + 154=1976 mq.,
- aree a Verde pubblico (Vp) per complessivi mq. 1.546,
- strada di uso pubblico (Area pubblica AP2) di mq. 483,
- tratti di fognatura pubblica acque bianche (vedi Tav.11),
- by-pass pista ciclabile (galleria).

Valore delle opere realizzate:

(vedi Computi metrici estimativi allegati)

• parcheggio pubblico PP1bis **(scomputo interesse generale)**	= €.	461.943,16
• parcheggi pubblici PP1 (rifacimento), PP2 e PP3	= €.	278.308,29
• pista ciclabile e passeggiata pubblica	= €.	445.094,58
• verde pubblico attrezzato (Vp)	= €.	78.390,02
• by-pass pista ciclabile (galleria) **(scomputo interesse generale)**	= €.	583.142,08
Valore complessivo opere cedute	=	**€. 1.846.878,13**

Aree cedute e verifica Standard urbanistici:

Vengono cedute al Comune di Cipressa tutte le aree corrispondenti ai sedimi delle opere pubbliche in progetto (vedi Tavola 5 e Allegati B/4 e B/5) e precisamente:

• aree destinate a parcheggi pubb. PP2 e PP3	=	mq.	813
• area pubblica AP1	=	mq.	148
• area destinata a verde pubblico Vp	=	mq.	1.546
• area destinata a pista ciclabile pubblica AP3	=	mq.	1.535
• area destinata a pista ciclabile pubblica AP4	=	mq.	154
Superficie complessiva aree cedute	**=**	**mq.**	**4.196**
• area destinata a parcheggio pubblico PP1bis	=	mq.	486
• tratto pista AP3 realizzato su sedime demanio	=	mq.	287
Superficie complessiva	**=**	**mq.**	**4.969**

VERIFICA DEGLI STANDARD: AP1 + PP1 bis + PP2 + PP3 +Vp= mq. 2.993

mq. 2.993 > mq. 2.376 (aree dovute per il soddisfacimento degli Standard)
non sarà necessaria alcuna monetizzazione degli Standard.

Valore delle aree cedute:

Valore medio unitario per le sole aree = €/mq. 40,00

Si ha pertanto:

- €/mq. 40,00 x mq. 813 = €. 32.520,00 (PP2 + PP3)
- €/mq. 40,00 x mq. 148 = €. 5.920,00 (AP1)
- €/mq. 40,00 x mq. 1.546 = €. 61.840,00 (Vp)
- €/mq. 40,00 x mq. 1.535 = €. 61.400,00 (AP3)
- €/mq. 40,00 x mq. 154 = €. 6.160,00 (AP4)

sommano **€. 167.840,00**

OPERE REALIZZATE E ASSOGGETTATE A SERVITU' DI USO PUBBLICO

Come già detto, è prevista la realizzazione della strada (Area AP2) di collegamento tra i parcheggi PP1 e PP2, con relativa dotazione di marciapiedi e illuminazione.

Detta viabilità, il cui sedime risulta di mq. 483, sarà assoggettata a servitù di uso pubblico.

Si ha pertanto:

- superficie AP2 = mq. 483
- valore unitario medio per aree attrezzate a viabilità come in progetto = €/mq. 130,00

€/mq. 130,00 x mq. 483 = **€. 62.790,00** = Valore dell'area AP2 assoggettata a servitù di uso pubblico.

RIEPILOGO:

Oneri da versare al Comune di Cipressa:

oneri Nuova Costruzione	"destinazione turistica"	= €. 190.266,84
oneri Nuova Costruzione	"destinazione residenziale"	= €. 110.584,69
oneri Nuova Costruzione	"destinazione parcheggi"	= €. 3.928,95
	sommano	**€. 304.780,48**
	a detrarre valore scomputabile	= €. – 169.248,06 (interesse esclusivo)
		= €. – 50.179,45 (interesse generale)
	importo dovuto	= **€. 85.352,97**

Ricavi complessivi del Comune di Cipressa:

derivanti da:

• Importo dovuto Contributi concessori	= €. 85.352,97
• Valore opere cedute al Comune	= €. 1.846.878,13
• Valore aree cedute al Comune	= €. 167.840,00
• Valore aree/opere soggette a servitù di uso pubblico	= €. 62.790,00
Totale ricavi	**€. 2.162.861,10**

Cipressa, marzo 2016

I progettisti

Arch. Flavio GAUDINO

Arch. Cristina MENEGOZZO