



CITTA' DI FOSSANO

Il Sindaco:
Dott. Francesco BALOCCO

Il Segretario Generale:
Laura FENOGLIO

Il responsabile
del procedimento:
arch. Alessandro MOLA

Progetto:



Avventura Urbana s.r.l.
Via Baretta, 9
10125 Torino

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA

C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO



CITTA' DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'AMBITO
SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE
"EX FORO BOARIO".**

(ai sensi dell'art. 50 delle NTA del PRG)

Progetto Preliminare D.C.C. n. del / /

Progetto Definitivo D.C.C. n. del / /

versione	data	oggetto	
01	novembre 2009	Progetto Preliminare	
TITOLO TAVOLA:			NUMERO TAVOLA:
RELAZIONE FINANZIARIA			11
IDENTIFICAZIONE FILE:		scala	

RELAZIONE FINANZIARIA

Interventi di iniziativa privata e interventi di iniziativa pubblica

Il piano particolareggiato prevede la realizzazione di un complesso di opere per un'ammontare totale di quasi 49 milioni di euro, suddivisi come da tabella seguente in interventi di iniziativa pubblica per circa 20 milioni di euro e interventi privati per circa 29 milioni di euro. Si tratta di un consistente investimento che richiederà un forte partenariato e la capacità pubblica di agire da regia complessiva dell'intervento nelle diverse fasi, per garantirne la qualità complessiva e la sostenibilità economico-finanziaria.

OPERE PUBBLICHE		
Edilizia sovvenzionata	€	5.850.125,00
Centro servizi	€	11.508.125,00
Urbanizzazioni pubbliche	€	2.336.820,00
	€	19.695.070,00
INTERVENTI PRIVATI		
Interventi privati	€	23.868.000,00
Urbanizzazioni a carico di privati	€	3.408.040,00
	€	27.281.040,00
TOTALE INTERVENTI	€	46.976.110,00

Gli interventi privati

Gli interventi edilizi di cui è prevista la realizzazione da parte di operatori privati sono riportati nella tabella seguente; essi comprendono, articolati nei diversi lotti, interventi residenziali di mercato, commerciali, terziari e alberghieri. E' compresa nel terziario la ipotizzata localizzazione di servizi veterinari ASL.

Destinazioni d'uso	Tipologia	Descrizione delle opere	Superfici (m2)	Costo unitario	Costo parziale	Costo totale
Residenziale privato autofinanziato						€ 7.920.000,00
residenziale	palazzine pluripiano	nuova costruzione palazzine di 4 piani fuori terra su basamento commerciale	5800	€ 1.200,00	€ 6.960.000,00	€ 7.920.000,00
		box auto interrati e cantine	2400	€ 400,00	€ 960.000,00	
Commerciale					€ 7.920.000,00	
media distribuzione	centro commerciale	nuova costruzione piastra commerciale a 1 piano	5200	€ 1.100,00	€ 5.720.000,00	€ 6.600.000,00
		secondo piano CO - 01	800	€ 1.100,00	€ 880.000,00	
esercizi di vicinato / artigianato di servizio	negozi di diverso taglio	nuova costruzione	1200	€ 1.100,00	€ 1.320.000,00	€ 1.320.000,00
Terziario					€ 2.640.000,00	
Terziario	uffici	nuova costruzione edificio a più piani fuori terra	2400	€ 1.100,00	€ 2.640.000,00	€ 2.640.000,00
		parcheggi interrati pertinenziali	0	€ 400,00	€ 0,00	
Terziario di servizio					€ 3.300.000,00	
ASL	uffici	nuova costruzione	3000	€ 1.100,00	€ 3.300.000,00	€ 3.300.000,00
		parcheggi interrati pertinenziali	0	€ 400,00	€ 0,00	
Servizi privati di interesse pubblico						€ 2.088.000,00
ricettivo	albergo 50 stanze	nuova costruzione	1500	€ 1.200,00	€ 1.800.000,00	€ 2.088.000,00
		parcheggi interrati pertinenziali	720	€ 400,00	€ 288.000,00	
pubblici esercizi	bar, ristoranti, locali per lo svago, servizi di vicinato	nuova costruzione	0	€ 1.100,00	€ 0,00	€ 0,00
		parcheggi interrati pertinenziali	0	€ 400,00	€ 0,00	
				totale opere private		€ 25.868.000,00

Le risorse generate dagli interventi privati

Gli interventi privati generano un consistente introito per l'Amministrazione, attraverso:

- La cessione delle aree, che sono nella quasi totalità di proprietà pubblica, stimata in un 25% del costo di realizzazione dell'intervento privato
- Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in base a tabellare o stima delle opere, a seconda dei casi
- Il contributo al costo di costruzione.

Gli importi sono così riassumibili (considerando ancora gli oneri tabellari; più avanti si vedranno di volta in volta le situazioni di maggior favore dell'AC nel computare le opere analiticamente anziché su base tabellare).

	cessione aree/mq	introiti cessione aree	contributo costo costruzione	OO.UU. (tabellari)
residenziale	€ 600,00	€ 3.480.000,00	€ 396.000,00	€ 308.850,00
media distribuzione	€ 750,00	€ 3.900.000,00	€ 330.000,00	€ 275.652,00
	€ 300,00	€ 240.000,00		
esercizi di vicinato / artigianato di servizio	€ 500,00	€ 720.000,00	€ 66.000,00	€ 42.408,00
terziario	€ 600,00	€ 1.440.000,00	€ 132.000,00	€ 84.816,00
terziario di servizio	€ 600,00	€ 1.800.000,00	€ 231.000,00	€ 169.470,00
ricettivo	€ 600,00	€ 900.000,00	€ 104.400,00	€ 75.000,00
pubblici esercizi	€ 600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		€ 12.480.000,00	€ 1.259.400,00	€ 956.196,00

Le opere pubbliche

Le opere pubbliche previste dal PP consistono nella realizzazione di un complesso di edifici e attrezzature che nel loro insieme configurano un “**Centro di Servizi per l'Agricoltura**” i cui costi di costruzione sono così individuati.

Centro di servizi per l'agricoltura					
			superfici (mq)	costo parametrico	costo totale
Sala contrattazione / sala polivalente/sportelli associazioni di categoria	sala	nuova costruzione sala contrattazione e parcheggi interrati	1800	€ 1.500,00	€ 2.700.000,00
Farmer market	mercato	tamponamento tettoia nord esistente e attrezzatura degli spazi interni con sevizi e celle frigo	1000	€ 400,00	€ 400.000,00
Struttura fieristica	capannone alta qualità	nuova costruzione capannone di qualità attrezzato	2500	€ 2.000,00	€ 5.000.000,00
TOTALE centro di servizi per l'agricoltura					€ 8.100.000,00

Il costo di realizzazione dell'insieme delle opere è stimato come segue in 11 milioni 500 mila euro complessivi.

Centro servizi per l'agricoltura	
QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)	
a) Lavori a base d'asta	
a1) lavori ed opere	€ 8.100.000,00
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a	
a2) ribasso	€ 324.000,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€ 202.500,00
a4) totale lavori a base d'asta	€ 8.100.000,00
a5) totale importo appalto	€ 8.302.500,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) lavori in economia	€ 202.500,00
b1bis) arredi	€ 197.250,00
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€ 81.000,00
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€ 81.000,00
b4) imprevisti	€ 368.200,00
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06	€ 81.000,00
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 810.000,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€ 202.500,00
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 162.000,00
b11) collaudo	€ 40.500,00
b12) IVA totale	€ 979.675,00
<i>tot. Somme a disposizione della stazione appaltante</i>	€ 3.205.625,00
Totale costo realizzazione	€ 11.508.125,00

Oltre al centro, è prevista la realizzazione di un intervento di iniziativa ATC per la realizzazione di complessivi 30 alloggi di edilizia sovvenzionata, i cui costi sono stimati in complessivi 5 milioni 850 mila euro, coperti al 90% da finanziamento regionale ex L. "10.000 alloggi" e per il 10% da risorse proprie ATC.

edilizia residenziale pubblica 30 alloggi

QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta	
a1) lavori ed opere	€ 3.500.000,00
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a	
a2) ribasso	€ 140.000,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€ 87.500,00
a4) totale lavori a base d'asta	€ 3.500.000,00
a5) totale importo appalto	€ 3.587.500,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) lavori in economia	€ 87.500,00
b1bis) arredi	€ 197.250,00
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€ 35.000,00
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€ 35.000,00
b4) imprevisti	€ 368.200,00
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06	€ 35.000,00
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 350.000,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€ 87.500,00
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 70.000,00
b11) collaudo	€ 17.500,00
b12) IVA totale	€ 979.675,00
<i>tot. Somme a disposizione della stazione appaltante</i>	€ 2.262.625,00
Totale costo realizzazione	€ 5.850.125,00

Le opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria legate agli interventi proposti sono state computate in base ai costi parametrici riportati nella seguente tabella. Per alcuni tipi di opere sono stati utilizzati costi a corpo, di volta in volta evidenziati.

opera urbanizzazione	unità di misura	costo unitario
aree pedonali - piazza	€/mq	€ 80,00
aree pedonali - assi	€/mq	€ 80,00
corselli parcheggi	€/mq	€ 40,00
marciapiede	€/mq	€ 40,00
stalli parcheggi	€/mq	€ 40,00
scivoli	€/mq	€ 120,00
strade	€/mq	€ 40,00
strada raccordo via salmour	€/mq	€ 100,00
illuminazione	€/cad	€ 2.500,00
verde	€/mq	€ 20,00
alberi	€/cad	€ 250,00

In base ai parametri esposti sono state computati i costi delle opere di urbanizzazione richieste per l'attuazione di ogni singolo lotto privato, che si riportano nelle tabelle di seguito.

SUBLOTTO CO-01				
Viabilità carrabile	1.782	€/mq	€ 40,00	€ 71.280,00
Marciapiede	477	€/mq	€ 40,00	€ 19.080,00
Scivoli		€/mq	€ 120,00	€ 0,00
Corselli parcheggi	0	€/mq	€ 40,00	€ 0,00
Stalli parcheggi	0	€/mq	€ 40,00	€ 0,00
Verde	0	€/mq	€ 20,00	€ 0,00
Piantumazioni		€/cad	€ 250,00	€ 0,00
Pavimentazione assi pedonali	276	€/mq	€ 80,00	€ 22.080,00
Pavimentazione piazza	0	€/mq	€ 80,00	€ 0,00
Illuminazione pubblica	11	€/cad	€ 2.500,00	€ 27.500,00
V/SP CO 02				
Verde	1.050	€/mq	€ 20,00	€ 21.000,00
Piantumazioni	5	€/cad	€ 250,00	€ 1.250,00
Quota parte Urbanizzazioni L1				€ 273.775,00
				€ 435.965,00
SUBLOTTO CO-02				
Viabilità carrabile	3.451	€/mq	€ 40,00	€ 138.040,00
Marciapiede	1.080	€/mq	€ 40,00	€ 43.200,00
Scivoli	10	€/mq	€ 120,00	€ 1.200,00
Corselli parcheggi	0	€/mq	€ 40,00	€ 0,00
Stalli parcheggi	100	€/mq	€ 40,00	€ 4.000,00
Verde	240	€/mq	€ 20,00	€ 4.800,00
Piantumazioni	0	€/cad	€ 250,00	€ 0,00
Pavimentazione assi pedonali	56	€/mq	€ 80,00	€ 4.480,00
Pavimentazione piazza	0	€/mq	€ 80,00	€ 0,00
Illuminazione pubblica	14	€/cad	€ 2.500,00	€ 35.000,00
P CO - 02				
Parcheggio interrato*	3.500	€/mq	€ 500,00	€ 1.750.000,00
V/SP CO 02				
Verde	1.300	€/mq	€ 20,00	€ 26.000,00
Piantumazioni	6	€/cad	€ 250,00	€ 1.500,00
Quota parte Urbanizzazioni L1				€ 383.285,00
				€ 2.391.505,00
Urbanizzazioni L1				
Viabilità carrabile	488	€/mq	€ 40,00	€ 19.520,00
Marciapiede	355	€/mq	€ 40,00	€ 14.200,00
Scivoli	40	€/mq	€ 120,00	€ 4.800,00
Corselli parcheggi	0	€/mq	€ 40,00	€ 0,00
Stalli parcheggi - P TE 02 - P TE 01	430	€/mq	€ 40,00	€ 17.200,00
Verde	493	€/mq	€ 20,00	€ 9.860,00
Piantumazioni	4	€/cad	€ 250,00	€ 1.000,00
Pavimentazione assi pedonali	738	€/mq	€ 80,00	€ 59.040,00
Pavimentazione piazza	3.216	€/mq	€ 80,00	€ 257.280,00
Illuminazione pubblica	31	€/cad	€ 2.500,00	€ 77.500,00
Muretti per sedute	147	€/m	€ 100,00	€ 14.700,00
Fognature				€ 181.960,00
				€ 657.060,00

*opera non scomputabile in quanto dotazione di parcheggi obbligatoria

LOTTO RE-01				
Marciapiede	100	€/mq	€ 40,00	€ 4.000,00
Corselli parcheggi P - RE 01	200	€/mq	€ 40,00	€ 8.000,00
Stalli parcheggi P - RE 01	87	€/mq	€ 40,00	€ 3.480,00
Verde	314	€/mq	€ 20,00	€ 6.280,00
Pavimentazione assi pedonali	218	€/mq	€ 80,00	€ 17.440,00
Illuminazione pubblica	5	€/cad	€ 2.500,00	€ 12.500,00
				€ 51.700,00

LOTTO RE-02				
Viabilità carrabile	1.100	€/mq	€ 40,00	€ 44.000,00
Marciapiede	180	€/mq	€ 40,00	€ 7.200,00
Corselli parcheggi P - RE 02/1-2	263	€/mq	€ 40,00	€ 10.520,00
Stalli parcheggi P - RE 02/1-2	226	€/mq	€ 40,00	€ 9.040,00
Verde	338	€/mq	€ 20,00	€ 6.760,00
Illuminazione pubblica	2	€/cad	€ 2.500,00	€ 5.000,00
				€ 82.520,00

LOTTO RE-03				
Illuminazione pubblica	2	€/cad	€ 2.500,00	€ 5.000,00
				€ 5.000,00

LOTTO RE-04				
Viabilità carrabile	355	€/mq	€ 40,00	€ 14.200,00
Marciapiede	275	€/mq	€ 40,00	€ 11.000,00
Verde	543	€/mq	€ 20,00	€ 10.860,00
Piantumazioni	7	€/cad	€ 250,00	€ 1.750,00
Illuminazione pubblica	5	€/cad	€ 2.500,00	€ 12.500,00
Scalinata pubblica	189	€/mq	€ 400,00	€ 75.600,00
				€ 125.910,00

LOTTO RI-01				
Marciapiede	173	€/mq	€ 40,00	€ 6.920,00
Scivoli	5	€/mq	€ 120,00	€ 600,00
Pavimentazione piazza	723	€/mq	€ 80,00	€ 57.840,00
Scalinata pubblica	101	€/mq	€ 400,00	€ 40.400,00
				€ 105.760,00

LOTTO TE-01				
Viabilità carrabile	83	€/mq	€ 40,00	€ 3.320,00
Dissuasori	24	€/cad	€ 120,00	€ 2.880,00
Pavimentazione assi pedonali	222	€/mq	€ 80,00	€ 17.760,00
Pavimentazione piazza	589	€/mq	€ 80,00	€ 47.120,00
Illuminazione pubblica	4	€/cad	€ 2.500,00	€ 10.000,00
				€ 81.080,00

LOTTO TE-02				
Viabilità carrabile	195	€/mq	€ 40,00	€ 7.800,00
Dissuasori	27	€/cad	€ 120,00	€ 3.240,00
Scivoli	10	€/mq	€ 120,00	€ 1.200,00
Stalli parcheggi P - TE 02	110	€/mq	€ 40,00	€ 4.400,00
Pavimentazione assi pedonali	204	€/mq	€ 80,00	€ 16.320,00
Pavimentazione piazza	937	€/mq	€ 80,00	€ 74.960,00
Illuminazione pubblica	6	€/cad	€ 2.500,00	€ 15.000,00
				€ 122.920,00

In base agli stessi parametri sono stati inoltre computati i costi delle opere di urbanizzazione richieste per l'attuazione dei lotti pubblici AiC corrispondenti alle diverse parti del Centro Servizi per l'Agricoltura, che si riportano nelle tabelle di seguito.

LOTTO Aic 01				
Viabilità carrabile	643	€/mq	€ 40,00	€ 25.720,00
Marciapiede	142	€/mq	€ 40,00	€ 5.680,00
Scivoli	13	€/mq	€ 120,00	€ 1.560,00
Corselli parcheggi P - AiC 01	238	€/mq	€ 40,00	€ 9.520,00
Stalli parcheggi P - AiC 01	399	€/mq	€ 40,00	€ 15.960,00
Verde	36	€/mq	€ 20,00	€ 720,00
Piantumazioni	3	€/cad	€ 250,00	€ 750,00
Pavimentazione piazza	238	€/mq	€ 80,00	€ 19.040,00
Illuminazione pubblica	6	€/cad	€ 2.500,00	€ 15.000,00
				€ 93.950,00

LOTTO Aic 02				
Viabilità carrabile	341	€/mq	€ 40,00	€ 13.640,00
Dissuasori	37	€/cad	€ 120,00	€ 4.440,00
Scivoli	19	€/mq	€ 120,00	€ 2.280,00
Corselli parcheggi	0	€/mq	€ 40,00	€ 0,00
Stalli parcheggi P - AiC 02	88	€/mq	€ 40,00	€ 3.520,00
Pavimentazione piazza	797	€/mq	€ 80,00	€ 63.760,00
Illuminazione pubblica	2	€/cad	€ 2.500,00	€ 5.000,00
				€ 92.640,00

LOTTO Aic 03				
Dissuasori	33	€/cad	€ 120,00	€ 3.960,00
Piantumazioni	6	€/cad	€ 250,00	€ 1.500,00
Pavimentazione assi pedonali	491	€/mq	€ 80,00	€ 39.280,00
Pavimentazione piazza	4.436	€/mq	€ 80,00	€ 354.880,00
Illuminazione pubblica	24	€/cad	€ 2.500,00	€ 60.000,00
Sbancamenti	53.000	€/mc	€ 4,16	€ 220.480,00
				€ 680.100,00

Analogamente sono stati valutati i costi di urbanizzazione del lotto destinato all'edilizia sovvenzionata.

LOTTO ERS-01				
Pavimentazione assi pedonali	71	€/mq	€ 80,00	€ 5.680,00
Illuminazione pubblica	2	€/cad	€ 2.500,00	€ 5.000,00
				€ 10.680,00

E' stato infine considerato un macrolotto di attrezzature pubbliche, non legato a specifici interventi edilizi, i cui costi sono di seguito evidenziati.

AP				
Viabilità carrabile	3.230	€/mq	€ 40,00	€ 129.200,00
Dissuasori	9	€/cad	€ 120,00	€ 1.080,00
Marciapiede	1.606	€/mq	€ 40,00	€ 64.240,00
Scivoli	27	€/mq	€ 120,00	€ 3.240,00
Corselli parcheggi	265	€/mq	€ 40,00	€ 10.600,00
Stalli parcheggi	303	€/mq	€ 40,00	€ 12.120,00
Verde	4.397	€/mq	€ 20,00	€ 87.940,00
Piantumazioni	45	€/cad	€ 250,00	€ 11.250,00
Pavimentazione assi pedonali	775	€/mq	€ 80,00	€ 62.000,00
Pavimentazione piazza	931	€/mq	€ 80,00	€ 74.480,00
Illuminazione pubblica	27	€/cad	€ 2.500,00	€ 67.500,00
Fognature				€ 91.780,00
Acquedotto				€ 24.700,00
Attrezzaggio disabili				€ 30.000,00
Strada raccordo a via Salmour e rotonda				€ 800.000,00
				€ 1.470.130,00

I costi di fognature e acquedotti sono stati computati come da tabelle seguenti; essi si trovano già riportati nelle tabelle precedenti alle corrispondenti quando previsti.

SUB LOTTI CO 01 - 02				
Fognatura bianca				
Collettori principali	449	€/ml	€ 40,00	€ 17.960,00
Caditoie	20	€/cad	€ 170,00	€ 3.400,00
Collettori piazzali	160	€/ml	€ 40,00	€ 6.400,00
Fognatura nera				
Tubi in CLS ovoidale	406	€/ml	€ 300,00	€ 121.800,00
Pozzetti di ispezione	18	€/cad	€ 1.800,00	€ 32.400,00
				€ 181.960,00
LOTTO AP				
Fognatura bianca				
Collettori principali	404	€/ml	€ 40,00	€ 16.160,00
Caditoie	16	€/cad	€ 170,00	€ 2.720,00
Fognatura nera				
Tubi in CLS ovoidale	147	€/ml	€ 300,00	€ 44.100,00
Pozzetti di ispezione	16	€/cad	€ 1.800,00	€ 28.800,00
				€ 91.780,00
LOTTO AP				
Acquedotto				
Nuovi tratti di acquedotto	380	€/ml	€ 65,00	€ 24.700,00
				€ 24.700,00

Gli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione dovuti in base ai coefficienti tabellari in vigore nel comune di Fossano sono computabili come da tabella seguente.

Sub lotto CO - 01	SLP [mq]	Onere unitario [€/mq]	Parametro [-]	Totale [€]	
	2.500	OO.UU. primaria 23,46	1,3	76.245	114.855
		OO.UU. secondaria 11,88	1,3	38.610	

Sub lotto CO - 02	SLP [mq]	Onere unitario [€/mq]	Parametro [-]	Totale [€]	
	3.500	OO.UU. primaria 23,46	1,3	106.743	160.797
		OO.UU. secondaria 11,88	1,3	54.054	

Lotto ERS - 01	Volume [mc]	Onere unitario [€/mq]	Parametro [-]	Totale [€]	
	8.400	OO.UU. primaria 4,70	0,8	31.584	95.491
		OO.UU. secondaria 9,51	0,8	63.907	

RE - 01	Volume [mc]	Onere unitario [€/mq]	Parametro [-]	Totale [€]	
	4.200	OO.UU. primaria 4,70	1,0	19.740	59.682
		OO.UU. secondaria 9,51	1,0	39.942	

RE - 02	Volume [mc]	Onere unitario [€/mq]	Parametro [-]	Totale [€]	
	6.000	OO.UU. primaria 4,70	1,0	28.200	85.260
		OO.UU. secondaria 9,51	1,0	57.060	

RE - 03	Volume [mc]		Onere unitario [€/mc]	Parametro [-]	Totale [€]	53.232
	3.000	OO.UU. primaria	4,70	1,0	14.100	
		OO.UU. secondaria	9,51	1,0	28.530	
	SLP [mq]		Onere unitario [€/mc]	Parametro [-]		
	300	OO.UU. primaria	23,46	1,0	7.038	
OO.UU. secondaria		11,88	1,0	3.564		

RE - 04	Volume [mc]		Onere unitario [€/mc]	Parametro [-]	Totale [€]	
	3.000	OO.UU. primaria	4,70	1,0	14.100	53.232
		OO.UU. secondaria	9,51	1,0	28.530	
	SLP [mq]		Onere unitario [€/mq]	Parametro [-]		
	300	OO.UU. primaria	23,46	1,0	7.038	
OO.UU. secondaria		11,88	1,0	3.564		

RI - 01	Volume [mc]			Onere unitario [€/mc]		Parametro [-]		Totale [€]	
	4.500	OO.UU. primaria	4,70	1,0	21.150	63.945			
OO.UU. secondaria		9,51	1,0	42.795					

TE - 01	SLP [mq] Onere unitario [€/mc] Parametro [-]			Totale [€]	
	3.000	OO.UU. primaria 42,23	1,0	126.690	169.470
OO.UU. secondaria 14,26		1,0	42.780		

TE - 02	SLP [mq]		Onere unitario [€/mc]		Parametro [-]		Totale [€]	
	2.400	OO.UU. primaria	42,23	1,0	101.352	146.178		
		OO.UU. secondaria	14,26	1,0	34.224			
	300	OO.UU. primaria	23,46	1,0	7.038			
OO.UU. secondaria		11,88	1,0	3.564				

TOTALE**€ 1.002.142**

Oneri e costi di urbanizzazione

Si sono quindi confrontati gli oneri tabellari con i costi di urbanizzazione; il raffronto analitico, riportato nella tabella alla pag. seguente, permette di rilevare come i costi di urbanizzazione dei lotti commerciali siano ampiamente superiori a quanto definito in tabellare, e che ad essi quindi si imputi una quota rilevante dei costi di urbanizzazione: il commercio assume in questo modo il significativo ruolo di “motore” della trasformazione, coerentemente con quanto ipotizzato dal PRGC.

Ove gli stessi costi siano invece superiori ai costi riferiti al lotto specifico, si genera in introito positivo per l'AC.

Resta evidentemente il consistente sbilancio legato alla realizzazione del Centro Servizi per l'Agricoltura, che costituisce il principale intervento pubblico a caratterizzazione della vocazione dell'area.

			costo opere	di cui scomputabili	di cui non scomputabili	oneri tabellari primaria	saldo primaria per ogni lotto	oneri tabellari secondaria	saldo secondaria
opere di urbanizzazione primaria	lotti privati	Sub lotto CO - 01	€ 435.965,00	€ 435.965,00	€ -	€ 76.245,00	-€ 359.720,00	€ 38.610,00	
		Sub lotto CO - 02	€ 2.391.505,00	€ 641.505,00	€ 1.750.000,00	€ 106.743,00	-€ 534.762,00	€ 54.054,00	
		Lotto ERS - 01	€ 10.680,00	€ 10.680,00	€ -	€ 31.584,00	€ 20.904,00	€ 63.907,20	
		RE - 01	€ 51.700,00	€ 51.700,00	€ -	€ 19.740,00	-€ 31.960,00	€ 39.942,00	
		RE - 02	€ 82.520,00	€ 82.520,00	€ -	€ 28.200,00	-€ 54.320,00	€ 57.060,00	
		RE - 03	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -	€ 14.100,00	€ 9.100,00	€ 28.530,00	
		RE - 04	€ 125.910,00	€ 125.910,00	€ -	€ 21.138,00	-€ 104.772,00	€ 32.094,00	
		RI - 01	€ 105.760,00	€ 105.760,00	€ -	€ 21.150,00	-€ 84.610,00	€ 42.795,00	
		TE - 01	€ 81.080,00	€ 81.080,00	€ -	€ 126.690,00	€ 45.610,00	€ 42.780,00	
		TE - 02	€ 122.920,00	€ 122.920,00	€ -	€ 108.390,00	-€ 14.530,00	€ 37.788,00	
	lotti pubblici	AiC - 01	€ 93.950,00						
		AiC - 02	€ 92.640,00						
		AiC - 03	€ 680.100,00						
		AP	€ 1.470.130,00						
Totale Urb. Primarie			€ 4.279.730,00	€ 1.663.040,00	€ 1.750.000,00	€ 553.980,00			
Opere Urb. Secondarie (centro servizi per l'agricoltura)			€ 11.508.125,00					€ 437.560,20	-€ 11.070.564,80
Totale Urbanizzazioni			€ 15.787.855,00						

Bilancio complessivo dell'operazione per l'Amministrazione Comunale

La realizzazione degli interventi previsti, come computati alle pagine precedenti, comporta per l'AC promotrice un saldo positivo di 1,5 milioni di euro, come evidenziato nella tabella seguente.

ENTRATE	
cessione aree a privati	€ 12.480.000,00
contributo costo di costruzione	€ 1.259.400,00
oneri urbanizzazione primaria	€ 75.614,00
oneri urbanizzazione secondaria	€ 437.560,20
contributo PTI	€ 1.350.000,00
contributo regionale farmer's market	€ 100.000,00
risorse proprie ATC	€ 585.012,50
Contributo regionale L.10.000 alloggi (ATC)	€ 5.265.112,50
totale entrate	€ 21.552.699,20
USCITE	
realizzazione intervento ATC ERP	€ 5.850.125,00
acquisizione area Alpi Acque	€ 400.000,00
acquisizione area rotatoria via Salmour	€ 30.000,00
opere di urbanizzazione primaria aree pubbliche esterne ai lotti di intervento (AP)	€ 1.470.130,00
centro servizi agricoltura (urbanizzazione secondaria)	€ 11.508.125,00
opere di urbanizzazione primaria connesse al centro servizi agricoltura (lotti AiC 1-2-3)	€ 866.690,00
totale uscite	€ 20.125.070,00
SALDO	€ 1.427.629,20

Tale risultato va assunto con alcune cautele: il PP infatti nell'attuare le indicazioni di PRG ha inserito nel quadro delle funzioni da insediare sull'area alcuni interventi di certo interesse per il operatore privato (residenza e commercio) insieme ad altri di più incerta collocazione nella specifica situazione del mercato immobiliare fossanese (terziario e alberghiero).

Il risultato positivo finale dipende dalla completa attuazione di tutti i lotti di intervento.