



CITTA' DI FOSSANO

Il Sindaco:

Dott. Francesco BALOCCO

Il Segretario Generale:

Laura FENOGLIO

Il responsabile

del procedimento:

arch. Alessandro MOLA



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. 136 del 24 / 11 / 2009

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

Progetto:



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

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA

C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

versione	data	oggetto
01	novembre 2009	Progetto Preliminare
02	luglio 2010	Progetto Definitivo
TITOLO TAVOLA:		NUMERO TAVOLA:
RELAZIONE FINANZIARIA		11
IDENTIFICAZIONE FILE:		scala

Indice

1	Interventi di iniziativa privata e interventi di iniziativa pubblica	2
2	Gli interventi privati	3
2.1	Le risorse generate dagli interventi privati	4
3	Le opere pubbliche	5
4	Le opere di urbanizzazione	6
5	Gli oneri di urbanizzazione	13
6	Oneri e costi di urbanizzazione	14

RELAZIONE FINANZIARIA

1 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 48 milioni di euro, suddivisi come da tabella seguente in interventi di iniziativa pubblica per circa 20 milioni di euro e interventi privati per circa 28 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	
erp	€ 5.850.125,00
centro servizi	€ 11.877.125,00
urbanizzazioni lotti pubblici (AP, AiC-01, AiC-02, AiC-03)	€ 2.182.060,00
totale opere pubbliche	€ 19.909.310,00
INTERVENTI PRIVATI	
interventi privati	€ 26.012.000,00
urbanizzazioni lotti privati	€ 1.950.180,00
totale interventi privati	€ 27.962.180,00
TOTALE INTERVENTI	€ 47.871.490,00

2 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.

Destinazioni d'uso	Tipologia	Descrizione delle opere	Superfici (m2)	Costo unitario	Costo parziale	Costo totale
Residenziale privato autofinanziato						€ 7.440.000,00
residenziale	palazzine pluripiano	nuova costruzione palazzine di 4 piani fuori terra su basamento commerciale	5400	€ 1.200,00	€ 6.480.000,00	€ 7.440.000,00
		box auto interrati e cantine	2400	€ 400,00	€ 960.000,00	
Commerciale						€ 10.544.000,00
media distribuzione	centro commerciale	nuova costruzione piastra commerciale a 1 piano	6000	€ 1.100,00	€ 6.600.000,00	€ 9.224.000,00
		parcheggi interrati pertinenziali	6560	€ 400,00	€ 2.624.000,00	
esercizi di vicinato	negozi di diverso taglio	nuova costruzione	600	€ 1.100,00	€ 660.000,00	€ 660.000,00
artigianato di servizio	negozi di diverso taglio	nuova costruzione	600	€ 1.100,00	€ 660.000,00	€ 660.000,00
Terziario (da definire)						€ 5.940.000,00
Terziario	uffici	nuova costruzione edificio a più piani fuori terra	5400	€ 1.100,00	€ 5.940.000,00	€ 5.940.000,00
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	
				totale opere private		€ 26.012.000,00

2.1 Le risorse generate dagli interventi privati

Gli interventi privati generano un introito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione attraverso:

- 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:

	contributo costo costruzione	OO.UU.
edilizia residenziale libera	€ 106.731,00	€ 230.202,00
commercio: media distribuzione	€ 461.200,00	€ 275.652,00
commercio: esercizi di vicinato	€ 33.000,00	€ 21.204,00
artigianato di servizio	€ 3.000,00	€ 21.204,00
terziario	€ 415.800,00	€ 305.046,00
ricettivo	€ 104.400,00	€ 84.735,00
	€ 1.124.131,00	€ 938.043,00

A questi vanno aggiunti gli Oneri di Urbanizzazione tabellari relativi ai lotti ERS-01 ed ERS-02.

3 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	2000	€ 1.500,00	€ 3.000.000,00
Farmer market	mercato	tamponamento tettoia nord esistente e attrezzatura degli spazi interni con servizi 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					€ 8.400.000,00

Il costo di realizzazione dell'insieme delle opere è stimato come segue in 11 milioni 877 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	€ 8.400.000,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	€ 336.000,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€ 210.000,00
a4) totale lavori a base d'asta	€ 8.400.000,00
a5) totale importo appalto	€ 8.610.000,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) lavori in economia	€ 210.000,00
b1bis) arredi	€ 197.250,00
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€ 84.000,00
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€ 84.000,00
b4) imprevisti	€ 368.200,00
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06	€ 84.000,00
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 840.000,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€ 210.000,00
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 168.000,00
b11) collaudo	€ 42.000,00
b12) IVA totale	€ 979.675,00
tot. Somme a disposizione della stazione appaltante	€ 3.267.125,00
Totale costo realizzazione	€ 11.877.125,00

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
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a 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

4 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.

aree pedonali - piazza	€/mq	€ 80,00
aree pedonali - assi	€/mq	€ 80,00
corselli parcheggi	€/mq	€ 40,00
marciapiede	€/mq	€ 40,00
passerella pedonale	€/mq	€ 350,00
stalli parcheggi	€/mq	€ 40,00
scivoli	€/mq	€ 120,00
strade	€/mq	€ 40,00
illuminazione	€/cad	€ 2.500,00
verde	€/mq	€ 20,00
alberi	€/cad	€ 250,00
recinzione	€/m	€ 350,00
sbancamenti	€/mc	€ 4,16

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.

opera urbanizzazione	quantità totale	unità di misura	costo unitario	costo totale	quantità su aree pubbliche	costo opere su aree pubbliche	quantità su aree assoggettate ad uso pubblico	costo opere su aree assoggettate ad uso pubblico
LOTTO COMMERCIALE - CO								
Viabilità carrabile	3.341	€/mq	€ 40,00	€ 133.640,00	3.341	€ 133.640,00	0	€ 0,00
Strada collegamento via salmour				€ 400.000,00		€ 400.000,00	0	€ 0,00
Marcia piede	904	€/mq	€ 40,00	€ 36.160,00	568	€ 22.720,00	336	€ 13.440,00
Passerella pedonale	350	€/mq	€ 350,00	€ 122.500,00	173	€ 60.550,00	177	€ 61.950,00
Scivoli	12	€/mq	€ 120,00	€ 1.440,00	6	€ 720,00	6	€ 720,00
Corselli parcheggi	689	€/mq	€ 40,00	€ 27.560,00	0	€ 0,00	689	€ 27.560,00
Stalli parcheggi	742	€/mq	€ 40,00	€ 29.680,00	100	€ 4.000,00	642	€ 25.680,00
Verde	1.044	€/mq	€ 20,00	€ 20.880,00	1044	€ 20.880,00	0	€ 0,00
Piantumazioni	27	€/cad	€ 250,00	€ 6.750,00	0	€ 0,00	27	€ 6.750,00
Pavimentazione piazza	3.442	€/mq	€ 80,00	€ 275.360,00	0	€ 0,00	3.442	€ 275.360,00
Illuminazione pubblica	25	€/cad	€ 2.500,00	€ 62.500,00	9	€ 22.500,00	16	€ 40.000,00
Fognature				€ 181.960,00		€ 90.980,00		€ 90.980,00
				€ 1.298.430,00		€ 755.990,00		€ 542.440,00

LOTTO RE-01								
Viabilità carrabile	384	€/mq	€ 40,00	€ 15.360,00	384	€ 15.360,00	0	€ 0,00
Marcia piede	139	€/mq	€ 40,00	€ 5.560,00	139	€ 5.560,00	0	€ 0,00
Scivoli	4	€/mq	€ 120,00	€ 480,00	4	€ 480,00	0	€ 0,00
Corselli parcheggi	164	€/mq	€ 40,00	€ 6.560,00	164	€ 6.560,00	0	€ 0,00
Stalli parcheggi	113	€/mq	€ 40,00	€ 4.520,00	113	€ 4.520,00	0	€ 0,00
Verde	256	€/mq	€ 20,00	€ 5.120,00	256	€ 5.120,00	0	€ 0,00
Illuminazione pubblica	2	€/cad	€ 2.500,00	€ 5.000,00	2	€ 5.000,00	0	€ 0,00
Fognature						€ 0,00	0	€ 0,00
Acquedotto						€ 0,00	0	€ 0,00
				€ 42.600,00		€ 42.600,00		€ 0,00

opera urbanizzazione	quantità totale	unità di misura	costo unitario	costo totale	quantità su aree pubbliche	costo opere su aree pubbliche	quantità su aree assoggettate ad uso pubblico	costo opere su aree assoggettate ad uso pubblico
LOTTO RE-02								
Viabilità carrabile	981	€/mq	€ 40,00	€ 39.240,00	981	€ 39.240,00	0	€ 0,00
Marciapiede	662	€/mq	€ 40,00	€ 26.480,00	662	€ 26.480,00	0	€ 0,00
Scivoli	2	€/mq	€ 120,00	€ 240,00	2	€ 240,00	0	€ 0,00
Stalli parcheggi PP - 04	176	€/mq	€ 40,00	€ 7.040,00	176	€ 7.040,00	0	€ 0,00
Verde	597	€/mq	€ 20,00	€ 11.940,00	597	€ 11.940,00	0	€ 0,00
Piantumazioni	15	€/cad	€ 250,00	€ 3.750,00	15	€ 3.750,00	0	€ 0,00
Illuminazione pubblica	3	€/cad	€ 2.500,00	€ 7.500,00	3	€ 7.500,00	0	€ 0,00
				€ 96.190,00		€ 96.190,00		€ 0,00
LOTTO RE-03								
Scalinata pubblica	190	€/mq	€ 400,00	€ 76.000,00	0	€ 0,00	190	€ 76.000,00
				€ 76.000,00		€ 0,00		€ 76.000,00
LOTTO RI-01								
Marciapiede	94	€/mq	€ 40,00	€ 3.760,00	94	€ 3.760,00	0	€ 0,00
Dissuasori	9	€/cad	€ 120,00	€ 1.080,00	6	€ 720,00	3	€ 360,00
Pavimentazione piazza	550	€/mq	€ 80,00	€ 44.000,00	441	€ 35.280,00	109	€ 8.720,00
Illuminazione pubblica	7	€/cad	€ 2.500,00	€ 17.500,00	5	€ 12.500,00	2	€ 5.000,00
Scalinata pubblica	100	€/mq	€ 400,00	€ 40.000,00	0	€ 0,00	100	€ 40.000,00
				€ 106.340,00		€ 52.260,00		€ 54.080,00
LOTTO TE-01								
Dissuasori	7	€/cad	€ 120,00	€ 840,00	7	€ 840,00	0	€ 0,00
Pavimentazione piazza	825	€/mq	€ 80,00	€ 66.000,00	825	€ 66.000,00	0	€ 0,00
Illuminazione pubblica	2	€/cad	€ 2.500,00	€ 5.000,00	2	€ 5.000,00	0	€ 0,00
				€ 71.840,00		€ 71.840,00		€ 0,00

opera urbanizzazione	quantità	unità di misura	costo unitario	costo	quantità su aree pubbliche	costo opere su aree pubbliche	quantità su aree assoggettate ad uso pubblico	costo opere su aree assoggettate ad uso pubblico
LOTTO TE-02								
Viabilità carrabile	181	€/mq	€ 40,00	€ 7.240,00	181	€ 7.240,00	0	€ 0,00
Dissuasori	11	€/cad	€ 120,00	€ 1.320,00	11	€ 1.320,00	0	€ 0,00
Scivoli	2	€/mq	€ 120,00	€ 240,00	0	€ 0,00	2	€ 240,00
Pavimentazione assi pedonali	330	€/mq	€ 80,00	€ 26.400,00	142	€ 11.360,00	188	€ 15.040,00
Pavimentazione piazza	1.804	€/mq	€ 80,00	€ 144.320,00	1.026	€ 82.080,00	778	€ 62.240,00
Illuminazione pubblica	10	€/cad	€ 2.500,00	€ 25.000,00	6	€ 15.000,00	4	€ 10.000,00
				€ 204.520,00			€ 117.000,00	€ 87.520,00

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	645	€/mq	€ 40,00	€ 25.800,00
Marciapiede	205	€/mq	€ 40,00	€ 8.200,00
Scivoli	2	€/mq	€ 120,00	€ 240,00
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	619	€/mq	€ 80,00	€ 49.520,00
Illuminazione pubblica	5	€/cad	€ 2.500,00	€ 12.500,00
			€ 123.210,00	

LOTTO Aic 02				
Viabilità carrabile	233	€/mq	€ 40,00	€ 9.320,00
Dissuasori	11	€/cad	€ 120,00	€ 1.320,00
Marcia piede	267	€/mq	€ 40,00	€ 10.680,00
Scivoli	2	€/mq	€ 120,00	€ 240,00
Pavimentazione assi pedonali	345	€/mq	€ 80,00	€ 27.600,00
Pavimentazione piazza	1.746	€/mq	€ 80,00	€ 139.680,00
Illuminazione pubblica	13	€/cad	€ 2.500,00	€ 32.500,00
				€ 221.340,00
LOTTO Aic 03				
Dissuasori	17	€/cad	€ 120,00	€ 2.040,00
Pavimentazione assi pedonali	505	€/mq	€ 80,00	€ 40.400,00
Pavimentazione piazza	2.167	€/mq	€ 80,00	€ 173.360,00
Pavimentazione playground	1.240	€/mq	€ 100,00	€ 124.000,00
Illuminazione pubblica	24	€/cad	€ 2.500,00	€ 60.000,00
Recinzioni / parapetto	319	€/m	€ 350,00	€ 111.650,00
Sbancamenti	50.000	€/mc	€ 4,16	€ 208.000,00
				€ 719.450,00

Analogamente sono stati valutati i costi di urbanizzazione dei lotti destinati all'edilizia sovvenzionata.

opera urbanizzazione	quantità	unità di misura	costo unitario	costo	quantità su aree pubbliche	costo opere su aree pubbliche	quantità su aree assoggettate ad uso pubblico	costo opere su aree assoggettate ad uso pubblico
LOTTO ERS-01								
Strade	265	€/mq	€ 40,00	€ 10.600,00	91	€ 3.640,00	174	€ 6.960,00
Marcia piede	71	€/mq	€ 40,00	€ 2.840,00	71	€ 2.840,00	0	€ 0,00
Scivoli	2	€/mq	€ 120,00	€ 240,00	2	€ 240,00	0	€ 0,00
Stalli parcheggi	88	€/mq	€ 40,00	€ 3.520,00	88	€ 3.520,00	0	€ 0,00
Illuminazione pubblica	1	€/cad	€ 2.500,00	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00	0	€ 0,00
				€ 19.700,00		€ 12.740,00		€ 6.960,00

LOTTO ERS-02								
Strade	739	€/mq	€ 40,00	€ 29.560,00	739	€ 29.560,00	0	€ 0,00
Illuminazione pubblica	2	€/cad	€ 2.500,00	€ 5.000,00	2	€ 5.000,00	0	€ 0,00
				€ 34.560,00			€ 34.560,00	€ 0,00

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

opera urbanizzazione	quantità	unità di misura	costo unitario	costo
AP				
Viabilità carrabile	3.448	€/mq	€ 40,00	€ 137.920,00
Dissuasori	17	€/cad	€ 120,00	€ 2.040,00
Marciapiede	1.251	€/mq	€ 40,00	€ 50.040,00
Scivoli	15	€/mq	€ 120,00	€ 1.800,00
Corselli parcheggi	262	€/mq	€ 40,00	€ 10.480,00
Stalli parcheggi	730	€/mq	€ 40,00	€ 29.200,00
Verde	4.885	€/mq	€ 20,00	€ 97.700,00
Piantumazioni	48	€/cad	€ 250,00	€ 12.000,00
Pavimentazione assi pedonali	972	€/mq	€ 80,00	€ 77.760,00
Pavimentazione piazza	4.908	€/mq	€ 80,00	€ 392.640,00
Recinzioni	200	€/m	€ 350,00	€ 70.000,00
Illuminazione pubblica	36	€/cad	€ 2.500,00	€ 90.000,00
Fognature				€ 91.780,00
Acquedotto				€ 24.700,00
Attrezzaggio disabili				€ 30.000,00
				€ 1.118.060,00

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.

LOTTO CO				
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

5 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.

Lotto CO	SLP [mq]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]		Totale [€]	
	6.000		OO.UU. primaria		23,46		1,3	
			OO.UU. secondaria		11,88		1,3	
							182.988	
							92.664	
							275.652	

Lotto ERS - 01	Volume [mc]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]		Totale [€]	
	3.000		OO.UU. primaria		4,70		0,8	
			OO.UU. secondaria		9,51		0,8	
							11.280	
							22.824	
							34.104	

Lotto ERS - 02	Volume [mc]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]		Totale [€]	
	5.400		OO.UU. primaria		4,70		0,8	
			OO.UU. secondaria		9,51		0,8	
							20.304	
							41.083	
							61.387	

RE - 01	Volume [mc]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]		Totale [€]	
	2.400		OO.UU. primaria		4,70		1,0	
			OO.UU. secondaria		9,51		1,0	
							11.280	
							22.824	
							34.104	

RE - 02	Volume [mc]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]		Totale [€]	
	9.000		OO.UU. primaria		4,70		1,0	
			OO.UU. secondaria		9,51		1,0	
							42.300	
							85.590	
							127.890	

RE - 03	Volume [mc]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]		Totale [€]	
	4.800		OO.UU. primaria		4,70		1,0	
			OO.UU. secondaria		9,51		1,0	
	SLP [mq]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]			
	300		OO.UU. primaria		23,46		1,0	
			OO.UU. secondaria		11,88		1,0	
							22.560	
							45.648	
							7.038	
							3.564	
							78.810	

TE - 01	SLP [mq]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]		Totale [€]	
	3.000		OO.UU. primaria		42,23		1,0	
			OO.UU. secondaria		14,26		1,0	
	SLP [mq]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]			
	300		OO.UU. primaria		23,46		1,0	
			OO.UU. secondaria		11,88		1,0	
							126.690	
							42.780	
							7.038	
							3.564	
							180.072	

RI - 01	SLP [mq]		Onere unitario [€/mq]		Parametro [-]		Totale [€]	
	1.500		OO.UU. primaria		42,23		1,0	
			OO.UU. secondaria		14,26		1,0	
							63.345	
							21.390	
							84.735	

TE - 02	SLP [mq] Onere unitario [€/mc] Parametro [-]			Totale [€]	
	2.400	OO.UU. primaria	42,23	1,0	101.352
		OO.UU. secondaria	14,26	1,0	34.224
	600	OO.UU. primaria	23,46	1,0	14.076
OO.UU. secondaria		11,88	1,0	7.128	
				156.780	

TOTALE**1.033.534**

6 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.

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 su aree di proprietà comunale	di cui su aree assoggettate ad uso pubblico	oneri tabellari primaria	saldo primaria per ogni lotto	oneri tabellari secondaria	saldo secondaria
opere di urbanizzazione primaria	lotti privati	Lotto CO - 01	€ 1.298.430,00	€ 755.990,00	€ 542.440,00	€ 182.988,00	-€ 1.115.442,00	€ 92.664,00	
		Lotto ERS - 01	€ 19.700,00	€ 12.740,00	€ 6.960,00	€ 11.280,00	-€ 8.420,00	€ 22.824,00	
		Lotto ERS - 02	€ 34.560,00	€ 34.560,00	€ -	€ 20.304,00	-€ 14.256,00	€ 41.083,20	
		RE - 01	€ 42.600,00	€ 42.600,00	€ -	€ 11.280,00	-€ 31.320,00	€ 22.824,00	
		RE - 02	€ 96.190,00	€ 96.190,00	€ -	€ 42.300,00	-€ 53.890,00	€ 85.590,00	
		RE - 03	€ 76.000,00	€ -	€ 76.000,00	€ 29.598,00	-€ 46.402,00	€ 49.212,00	
		RI - 01	€ 106.340,00	€ 52.260,00	€ 54.080,00	€ 63.345,00	-€ 42.995,00	€ 21.390,00	
		TE - 01	€ 71.840,00	€ 71.840,00	€ -	€ 133.728,00	€ 61.888,00	€ 46.344,00	
		TE - 02	€ 204.520,00	€ 117.000,00	€ 87.520,00	€ 115.428,00	-€ 89.092,00	€ 41.352,00	
	lotti pubblici	AiC - 01	€ 123.210,00	€ 123.210,00					
		AiC - 02	€ 221.340,00	€ 221.340,00					
		AiC - 03	€ 719.450,00	€ 719.450,00					
		AP	€ 1.118.060,00	€ 1.118.060,00					
Totale Urb. Primarie			€ 4.132.240,00	€ 2.247.180,00	€ 767.000,00	€ 610.251,00			
Opere Urb. Secondarie (centro servizi per l'agricoltura)			€ 11.877.125,00					€ 423.283,20	-€ 11.453.841,80
Totale Urbanizzazioni			€ 16.009.365,00						