



CITTA' DI FOSSANO

Il Sindaco:
Davide SORDELLA

Il Segretario Generale:
dott. Massimo NARDI

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)

- variante 02 -

Progetto Preliminare D.C.C. n. 136 del 24 / 11 / 2009

Progetto Definitivo D.C.C. n. 81 del 03 / 08 / 2010

versione	data	oggetto
01	novembre 2009	Progetto Preliminare
02	agosto 2010	Progetto Definitivo
03	gennaio 2013	Progetto Definitivo
04	agosto 2016	Progetto preliminare
TITOLO TAVOLA:		NUMERO TAVOLA:
RELAZIONE FINANZIARIA		11
IDENTIFICAZIONE FILE:		scala

Progetto:

RS

Sommario

1 Interventi di iniziativa privata e di iniziativa pubblica	2
2 Interventi privati	3
2.1 Risorse generate dagli interventi privati.....	4
3 Opere pubbliche.....	5
4 Opere di urbanizzazione	6
5. Oneri di urbanizzazione	6
6. Oneri e costi di urbanizzazione, confronti ed analisi	7

1 Interventi di iniziativa privata e di iniziativa pubblica

Il piano particolareggiato prevede la realizzazione di un complesso di opere per un ammontare totale di **17,5** milioni di euro, suddivisi, come da tabella seguente, in interventi di iniziativa pubblica per circa **5,5** milioni di euro ed interventi privati, comprensivi delle opere pubbliche da realizzare dagli stessi, per circa **12** milioni di euro. Si tratta di un consistente investimento che richiede un forte partenariato e la capacità pubblica di agire da regia complessiva dell'intervento nelle diverse fasi, per garantire la qualità complessiva e la sostenibilità economico-finanziaria.

descrizione	importo
interventi pubblici	€ 9 573 000,00
quota voce precedente di cui eseguite da operatori privati (lotto L1)	€ 3 997 000,00
interventi privati (lotto L1)	€ 7 715 000,00
totale spesa pubblica prevista	€ 5 576 000,00
oneri e tassa costo costruzione sostenuti da privati	€ 244 000,00
totale spesa privata prevista	€ 11 956 000,00
totale spese previste	€ 17 532 000,00

Una quota di queste opere è già stata realizzata ed è in corso di ultimazione, rimangono ancora da realizzare:

	opere ancora da realizzare con la variante 2 del PP	
AIC-01	Aree di interesse collettivo mercato coperto 1	€ 120 000,00
AIC-02	Aree di interesse collettivo mercato coperto 2	€ 120 000,00
AIC-03	Aree di interesse collettivo: uffici, sala contrattazioni, magazzini	€ 110 000,00
AIC-05	Aree di interesse collettivo: servizi vari	€ 106 000,00
I-01	Aree destinate all'istruzione	€ 1 000 000,00
ERS-01	Aree adibite a edilizia residenziale sociale	€ 3 796 000,00
	totale	€ 5 252 000,00

2 Interventi privati

Gli interventi edili 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 e terziari.

Gli interventi sono quasi totalmente completati.

Interventi privati							
Codice	Destinazione d'uso	Tipologia	Descrizione opera	superficie m ²	Costo unitario	Costo parziale	Costo totale
L1-CO1 e 2	commerciale	prefabbric.	Nuova costruzione	5 800	€ 1 200,00	€ 6 960 000,00	€ 6 960 000,00
			aree pertinenziali	5 031	€ 150,00	€ 755 000,00	€ 755 000,00
			totale				€ 7 715 000,00

2.1 Risorse generate dagli interventi privati

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

1. Gli oneri di urbanizzazione
 - a. Primaria, che vedremo sono scomputati integralmente a fronte delle opere realizzate direttamente dai privati.
 - b. Secondaria
2. Il contributo legato al costo di costruzione.

risorse generate dagli interventi privati							
Codice	Destinazione d'uso	Tipologia	contributo costo di costruzione	OO UU primarie, scomputate	OO UU secondarie non scomputate	OO UU totale	totali al netto scomputo
L1-CO1 e 2	commerciale	Pdc 2013/68	107 000,00	81 920,94	41 484,18	123 405,12	148 484,18
		PdC 2013/74	38 900,00	30 223,51	15 304,97	45 528,48	54 204,97
		Pdc 2013/74 VINP1	25 054,25	-	15 866,98	15 866,98	40 921,23
totale			170 954,25	112 144,45	72 656,13	184 800,58	243 610,38

3 Opere pubbliche

Le opere pubbliche previste sono sinteticamente riportate nella tabella che segue.

Interventi pubblici							
progr.	Descrizione	sintetica	Dettaglio	superficie	costo parametrico	costo totale	
AIC-01	Aree di interesse collettivo mercato coperto 1			1200	€ 100,00	€ 120 000,00	
AIC-02	Aree di interesse collettivo mercato coperto 2			1200	€ 100,00	€ 120 000,00	
AIC-03	Aree di interesse collettivo: uffici, sala contrattazioni, magazzini		computo esecutivo oouu var 05	3000	€ 36,67	€ 110 000,00	*
AIC-04	Aree di interesse collettivo: Croce Bianca		già eseguito in prima fase	300	€ 1 800,00	€ 540 000,00	
AIC-05	Aree di interesse collettivo: servizi vari		computo esecutivo oouu var 05	300	€ 353,33	€ 106 000,00	*
AIC-06	Aree di interesse collettivo: servizi vari			0	€ -	€ -	
varie	viabilità e verde pubblico		computo esecutivo oouu var 05	17812	€ 212,27	€ 3 781 000,00	*
I-01	Aree destinate all'istruzione			1000	€ 1 000,00	€ 1 000 000,00	
ERS-01	Aree adibite a edilizia residenziale sociale			2920	€ 1 300,00	€ 3 796 000,00	
	totale					€ 9 573 000,00	

4 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primarie legate agli interventi proposti sono state computate in base a progetti esecutivi, in particolare si fa riferimento al computo metrico estimativo allegato alla variante 5 delle opere di urbanizzazione, proponente DIMAR S.p.A.

5. Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione dovuti in base ai coefficienti tabellari, in vigore nel Comune di Fossano, sono computati come da permessi di costruire rilasciati e sono già stati introitati

6. Oneri e costi di urbanizzazione, confronti ed analisi

Il raffronto analitico, fra oneri scomputati ed opere realizzate, permette di rilevare come i costi di urbanizzazione del lotto commerciale (€ 3.997.000,00) siano ampiamente superiori agli oneri di urbanizzazione scomputati (€ 112.000,00 circa) .

Le opere pubbliche ancora da realizzare ammontano a:

	opere ancora da realizzare con la variante 2 del PP	
AIC-01	Aree di interesse collettivo mercato coperto 1	€ 120 000,00
AIC-02	Aree di interesse collettivo mercato coperto 2	€ 120 000,00
AIC-03	Aree di interesse collettivo: uffici, sala contrattazioni, magazzini	€ 110 000,00
AIC-05	Aree di interesse collettivo: servizi vari	€ 106 000,00
I-01	Aree destinate all'istruzione	€ 1 000 000,00
ERS-01	Aree adibite a edilizia residenziale sociale	€ 3 796 000,00
	totale	€ 5 252 000,00

Di queste € 216.000,00 sono ancora a carico di privati (operatore lotto L1).

La restante parte è spesa pubblica.

Di questa € 240.000,00 a carico del comune, coperta dagli oneri di urbanizzazione introitati (circa € 244.000,00)

La restante parte(€ 4.796.000,00) a carico degli operatori del settore (scuola dell'infanzia, edilizia residenziale sociale)

Si evidenzia infine la sensibile riduzione dell'investimento globale, con particolare attenzione alla spesa pubblica.

Note: la riduzione dell'investimento globale , in milioni di euro	
dall'importo del precedente piano	48,31
al presente	17,53
è dovuta a	
eliminazione centro servizi agricoltura	13,08
eliminazione interventi privati su lotti diversi da L1-CO	19,49
maggiori spese su lotto CO1 per incremento SLP e maggiori opere di urbanizzazione	(1,79)
differenza	30,78