

**Tabella 28 – Opere pubbliche finanziate dal comparto Area Franchi**

A_Area Franchi	Importo complessivo
	euro
<b>(1) Costo delle opere pubbliche interne al comparto</b>	<b>6.220.975</b>
<b>(2) Totale contributo di sostenibilità per la realizzazione delle opere pubbliche</b>	<b>3.875.895</b>
<b>Opere pubbliche da finanziare</b>	
<i>Viabilità di progetto</i>	
_Riv.1 - larghezza 10 m	272.250
_Riv.2 - larghezza 10 m	163.350
_Riv.4 - larghezza 25 m	408.375
<i>Rotatorie di progetto</i>	
_Rot.1 - raggio 20 m	387.200
_Rot.2 - raggio 25 m	605.000
<i>Altre opere infrastrutturali</i>	
_S - sottopasso di progetto	3.025.000
<i>Verde</i>	
_PF.2/PF.3 - cessione aree parco fluviale	295.000
_PF.2/PF.3 - realizzazione parco fluviale	356.950
<b>(3) Totale delle opere pubbliche da finanziare</b>	<b>5.513.125</b>
<b>Importo a conguaglio (2)-(3)</b>	<b>-1.637.230</b>

**Tabella 29 – Opere pubbliche finanziate dal comparto Area Petrini-Mignini**

B_Area Petrini - Mignini	Importo complessivo
	euro
<b>(1) Costo delle opere pubbliche interne al comparto</b>	<b>2.698.055</b>
<b>(2) Totale contributo di sostenibilità per la realizzazione delle opere pubbliche</b>	<b>4.859.881</b>
<b>Opere pubbliche da finanziare</b>	
<i>Viabilità di progetto</i>	
_Riv.3 - larghezza 20 m	980.100
_Riv.5 - larghezza 10 m	272.250
_Pro - larghezza 25 m	816.750
_Str.1 - larghezza 20 m	435.600
_Str.2 - larghezza 15 m	326.700
<i>Altre opere infrastrutturali</i>	
_P.2 - ponti carrabili di progetto	2.178.000
<i>Verde</i>	
_PF.4 - cessione aree parco fluviale	40.000
_PF.4 - realizzazione parco fluviale	48.400
_E.1 - cessione verde per rete ecologica	36.750
_VU.2 - aree verde attrezzato	121.605
<b>(3) Totale delle opere pubbliche da finanziare</b>	<b>5.256.155</b>
<b>Importo a conguaglio (2)-(3)</b>	<b>-396.274</b>

**Tabella 30 - Opere pubbliche finanziate dal comparto Piazza del Mercato**

C_Piazza del mercato	Importo complessivo
	euro
<b>(1)_Costo delle opere pubbliche interne al comparto</b>	<b>239.300</b>
<b>(2)_Totale contributo di sostenibilità per la realizzazione delle opere pubbliche</b>	<b>607.285</b>
<b>Opere pubbliche da finanziare</b>	
<i>Viabilità di progetto</i>	
_Str.4 - larghezza 10 m	217.800
<i>Verde</i>	
_E.2 - cessione verde per rete ecologica	21.500
<b>(3)_Totale delle opere pubbliche da finanziare</b>	<b>239.300</b>
<b>Importo a conguaglio (2)-(3)</b>	<b>367.985</b>

**Tabella 31 – Opere pubbliche finanziate dal comparto area ex Pic**

D_Area PIC	Importo complessivo
	euro
<b>(1)_Costo delle opere pubbliche interne al comparto</b>	<b>903.740</b>
<b>(2)_Totale contributo di sostenibilità per la realizzazione delle opere pubbliche</b>	<b>1.687.648</b>
<b>Opere pubbliche da finanziare</b>	
<i>Viabilità di progetto</i>	
_Riv.6 - larghezza 20 m	435.600
_Str.3 - larghezza 15 m	326.700
<i>Rotatorie di progetto</i>	
_Rot.3 - raggio 40 m	726.000
<i>Verde</i>	
_PF.5 - cessione aree parco fluviale	64.000
_PF.5 - realizzazione parco fluviale	77.440
<b>(3)_Totale delle opere pubbliche da finanziare</b>	<b>1.629.740</b>
<b>Importo a conguaglio (2)-(3)</b>	<b>57.908</b>

**Tabella 32 – Opere pubbliche realizzate dall’Amministrazione Comunale**

Comune di Bastia Umbra	Importo complessivo
	euro
<b>Importi a conguaglio</b>	
A_Area Franchi	-1.637.230
B_Area Petrini-Mignini	-396.274
C_Piazza del mercato	367.985
D_Area ex Pic	57.908
<b>(1)_ Totale degli importi a conguaglio</b>	<b>-1.607.610</b>
<b>(2)_ Proventi da U2 e contributo sul costo di costruzione</b>	<b>6.705.140</b>
<b>Totale proventi del Comune di Bastia Umbra (1)+(2)</b>	<b>5.097.530</b>
<b>Opere pubbliche da finanziare</b>	
<i>Viabilità di progetto</i>	
_Riv.7 - larghezza 10 m	130.680
_Riv.8 - larghezza 10 m	108.900
_Riv.8 - larghezza 5 m	272.250
_acquisizione terreno	200.000
<i>Rotatorie di progetto (Rot.3)</i>	
_acquisizione terreno	140.000
_C.2 - acquisizione fabbricato in buono stato	300.000
_C.2 - acquisizione fabbricato in cattivo stato	350.000
<i>Altre opere infrastrutturali</i>	
_P.1/P.2 - ponti carrabili di progetto	2.178.000
<i>Verde</i>	
_PF.1 - acquisizione aree parco fluviale(ambito nord)	370.000
_PF.1 - realizzazione parco fluviale (ambito nord)	447.700
<i>Altro</i>	
_C1.acquisizione fabbricato in buono stato	600.000
<b>(3)_ Totale delle opere pubbliche da finanziare</b>	<b>5.097.530</b>

## 9. Considerazioni conclusive

Questa parte del rapporto ha riepilogato gli esiti delle valutazioni economico finanziarie che hanno accompagnato la elaborazione del Masterplan, fino alla sua configurazione finale. Essi sono frutto di una metodologia, messa a punto anch'essa nel corso dell'elaborazione del masterplan, che ha inteso relazionare il progetto urbanistico da realizzare con gli obiettivi di efficienza, equità ed efficacia dell'Amministrazione comunale. Particolare attenzione è stata rivolta alla dimensione dell'equità, nel rispetto del vincolo dell'efficacia (realizzabilità) e avendo presente la prospettiva dell'efficienza (previsioni progettuali del Masterplan).

La sostenibilità economico finanziaria delle trasformazioni proposte dal Masterplan risulta verificata positivamente. La concretizzazione del disegno urbano delineato richiede tuttavia una accurata regia pubblica del processo trasformativo. Al riguardo merita segnalare alcuni nodi cruciali:

- a) l'adeguamento della strumentazione urbanistica generale;
- b) la definizione dei piani urbanistici attuativi e delle relative convenzioni per ciascuno dei quattro comparti i secondo criteri perequativi;
- c) l'impiego delle potenzialità e delle procedure previste dal Codice dei lavori pubblici, con particolare riguardo per le forme concorrenziali previste e per l'eventuale impiego di risorse private aggiuntive (es. costruzione e gestione del parcheggio in Piazza del Mercato);
- d) per le opere pubbliche strutturanti il Masterplan: il coordinamento delle attività sotto il profilo finanziario (flussi di cassa in entrata e in uscita) e spazio-temporale, e quindi anche il monitoraggio e l'eventuale effettuazione di interventi sostitutivi.

A quest'ultimo proposito, occorre tenere presente che le opere pubbliche previste coinvolgono le competenze di altri soggetti (es. FS per quanto riguarda i sovrappassi e sottopassi ferroviari) con i quali dovranno essere raggiunti appositi accordi.

Nel caso di Bastia Umbra al pari degli altri Comuni coinvolti in programmi urbani di analoga complessità, l'efficiente ed efficace gestione del processo trasformativo richiede che l'organizzazione dell'Ente sia arricchita da strumenti, competenze, modalità operative di carattere innovativo.

**APPENDICE alla Parte Terza: *Valori e misure di consistenza***

Nel presente elaborato si assumono le definizioni di seguito riportate.

Valore di mercato: “prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l’immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l’ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell’immobile” (Banca d’Italia, Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999).

Valore o prezzo di offerta: prezzo al quale il bene immobile viene immesso nel mercato dal venditore. Il prezzo di offerta, per effetto della negoziazione, si trasforma nel “prezzo di mercato”, subendo in ciò una riduzione variabile nel tempo e nello spazio. Nelle indagini funzionali alla redazione di stime del “più probabile valore di mercato” viene utilizzato come surrogato dei prezzi di compravendita, previa applicazione dell’ipotetico ribasso.

Valore di trasformazione: “differenza attualizzata tra il prezzo di mercato del prodotto della trasformazione e il costo di produzione di quest’ultima” (Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, 2002).

Incidenza area: esprime l’incidenza percentuale del valore del fattore produttivo suolo rispetto al valore dell’edificazione, ossia del prodotto edilizio finito. In termini parametrici (euro per unità di superficie commerciale dell’edificazione), è calcolata sottraendo al valore di mercato dell’edificazione tutti i costi di trasformazione (costo di idoneizzazione dell’area, costo di costruzione, contributo di costruzione, spese tecniche, interessi passivi, altri oneri vari, profitto del promotore immobiliare). Nelle stime sintetiche, quando il valore parametrico è riferito ad interventi edilizi ancora da realizzare anziché ad edifici ultimati, occorre scontarlo all’attualità in ragione del tempo necessario per realizzare l’intervento. Nel presente elaborato, il tempo di realizzazione è assunto pari a 5 anni ed il saggio di sconto pari a 5%.

Procedimento di stima per confronto diretto: “stima del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo” (Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, 2002).

Procedimento di stima per capitalizzazione: “stima del valore del bene tramite la capitalizzazione del suo reddito ad un determinato saggio di fruttuosità” assumendo “che vi sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all’attualità” (Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, 2002).

Saggio di fruttuosità: misura, in termini percentuali, il rendimento lordo annuo di un immobile ed è espresso dal rapporto tra il canone annuo di locazione e il valore di mercato dell’edificazione. Nel procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi, il saggio di fruttuosità ( $r$ ) è impiegato per stimare il valore di mercato ( $V_m$ ) dell’edificazione, noto il canone annuo di locazione ( $R$ ), secondo l’espressione:  $V_m = R / r$ .

Superficie commerciale: “Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale". (Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio").

Le definizioni sopra riportate sono integrate da quelle desunte dal supplemento ordinario n. 1 al Bollettino Ufficiale della Regione Umbria, serie generale, numero 50 del 12 novembre 2008, nel quale è pubblicato il Regolamento regionale del 3 novembre 2008, n. 9, "Disciplina di attuazione dell'articolo 12, comma 1, lettere a) e d-bis) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 (Norme per l'attività edilizia) – Criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative all'edificazione".

Indice di utilizzazione territoriale (Iut): "Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. Esso è espresso in mq/mq.

E' fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione" (Regolamento regionale dell'Umbria n. 9 del 3 novembre 2008, art. 13).

Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): "Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. Esso è espresso in mq/mq.

E' fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione" (Regolamento regionale dell'Umbria n. 9 del 3 novembre 2008, art. 14).

Superficie utile coperta (Suc): "Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadri, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

- a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nella medesima fattispecie, per gli edifici a destinazione diversa da quella

residenziale situati all'interno delle zone specificatamente previste dal Prg e per i piani completamente interrati di qualsiasi edificio, lo strumento urbanistico può prevedere un divisore maggiore;

- b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all'articolo 18, comma 3, lettera c. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato di cui all'articolo 11;
- c) non costituisce incremento della superficie utile coperta l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti a destinazione artigianale e industriale, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;
- d) [...].

Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non sono conteggiati:

- a) gli extra spessori murari, finalizzati al comfort ambientale ed al risparmio energetico [...];
- b) i vani e gli spazi connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica [...];
- c) le superfici relative agli interventi di prevenzione sismica degli edifici esistenti [...];
- d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio [...];
- e) le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato [...];
- f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche [...]
- g) i vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di 20 mq per ogni piano;
- h) le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a m. 1,80;
- i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra [...];
- j) le intercapedini ventilate completamente interrate [...];
- k) i locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati [...];
- l) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;

m) le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari [...]” (Regolamento regionale dell’Umbria n. 9 del 3 novembre 2008, art. 17).

Il calcolo delle superfici utili coperte non è effettuato con finalità economiche, cioè per definire i prezzi di vendita degli alloggi o i loro costi di riferimento per la determinazione dei canoni. La loro utilità è finalizzata alla verifica dell’applicazione delle previsioni edificatorie contenute nei piani regolatori.

Poiché i valori unitari di mercato si riferiscono alla “superficie commerciale”, mentre nella regione Umbria la capacità edificatoria è espressa in “superficie utile coperta”, a fini estimativi occorre convertire la seconda nella prima. In assenza di un progetto che definisca le tipologie edilizie, si ricorre a coefficienti tratti dalla prassi corrente:

- coefficiente di conversione della “superficie utile coperta” residenziale in “superficie commerciale”: 1,25
- coefficiente di conversione della “superficie utile coperta” direzionale, industriale e artigianale in “superficie commerciale”: 1,00
- coefficiente di conversione della “superficie utile coperta” commerciale in “superficie commerciale”: 1,00

Negli insediamenti commerciali, quando il valore di mercato unitario si riferisce alla “superficie di vendita”, quest’ultima rappresenta i 2/3 della “superficie commerciale”.