



**COMUNE**  
*di*  
**TARANTO**

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA – EDILITÀ**  
Servizio Istruttoria tecnico-amministrativa-P.R.G.-C.D.U.-E.R.P.-E.R.S.  
Capo Servizio: Geom. Michele Morrone  
Piazza S. Pertini, n.4 - 74123 TARANTO  
PEC: [urbanistica.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:urbanistica.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

Prot. n. 104316 All. 3  
**A MEZZO P.E.C.**

Taranto, li 04/07/2017  
**Alla Regione Puglia**

**Sig. Assessore Qualità del Territorio**  
Via Gentile, 52  
70126 **BARI**

*Pec: [assessore.assettoterritorio.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:assessore.assettoterritorio.regione@pec.rupar.puglia.it)*

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana  
**Servizio Assetto del Territorio**  
**Servizio urbanistica**  
Via Gentile, 52  
70126 **BARI**

*Pec: [servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it](mailto:servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it)*  
*Pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)*

**Al Sig. Sindaco del Comune di Taranto**  
**Al Sig. Assessore Pianificazione Urbanistica-Edilità**  
**LORO SEDI**

**Al Consorzio Jonico Salentino**  
c/o Impresa U. Andrisano S.p.A.  
Via Umbria n. 165/B  
74121 **TARANTO**  
PEC: [u.andrisanospa@pec.it](mailto:u.andrisanospa@pec.it)

E p.c.

**Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**  
Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale  
e le Politiche Economiche – Divisione IV  
Via Nomentana, n. 2  
00161 **ROMA**  
PEC: [polabit-div4@pec.mit.gov.it](mailto:polabit-div4@pec.mit.gov.it)

Oggetto: legge n. 203/91 – art. 18 e D.Lgs. 267/00 – Accordo di programma per la realizzazione nel Comune di Taranto del Programma Integrato – Prot. n. 825/98, approvato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n. 215 del 31.03.2008. Soggetto proponente: Consorzio Jonico Salentino.  
**Parere sul nuovo studio economico – finanziario dell'intervento di rimodulazione e variante del lotto 5.**  
**Richiesta convocazione Conferenza di Servizi.**

Premesso:

1. che questa Direzione, come richiesto dalla Regione Puglia in sede di C.d.S., con nota del 21 febbraio 2017, prot. n. 28.862, ha riscontrato la Relazione Generale aggiornata, presentata dal Consorzio Jonico Salentino nella C.d.S. del 14 novembre 2016, rilevando la sostanziale incongruenza della valutazione economica finanziaria ivi riportata con il disciplinato dell'art. 16, c.4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001;
2. che con la medesima nota ha chiesto al Consorzio di rielaborare lo studio economico – finanziario dell'intervento, al fine di ottenere il corretto equilibrio e la contestuale

- congruenza dello stesso al disciplinato dell'art. 16, c.4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 ed agli impegni già concordati con il Civico Ente;
3. che il Consorzio, a riscontro della nota n.28.862/2017 della Direzione, con nota del 23 marzo 2017, protocollata in data 24 marzo 2017 al n. 50.438 ha presentato, un nuovo studio economico-finanziario dell'intervento, elaborato dal Prof. Ing. Pierluigi Morano, in sostituzione di quello presentato in sede di C.d.S. del 14 novembre 2016;
  4. che questa Direzione con nota del 10 aprile 2017 prot. n. 59.457 ha chiesto alla Direzione Lavori Pubblici – Servizio Edilizia Scolastica, un parere di congruità, relativo alla stima del costo di costruzione della scuola materna determinato nel nuovo studio economico-finanziario, presentato dal Consorzio e redatto dal prof. Ing. Pierluigi Morano;
  5. che la Direzione Lavori pubblici – Servizio Edilizia Scolastica ha riscontrato la succitata richiesta con nota del 9 giugno 2017 prot. n. 90.971, ritenendo congrua la stima contenuta nel predetto studio economico-finanziario redatto dal Prof. Ing. Pierluigi Morano.

Questa Direzione ha esaminato il nuovo studio economico-finanziario dell'intervento, presentato dal Consorzio Jonico Salentino, rilevando quanto di seguito riportato.

### **ESAME DEL NUOVO STUDIO ECONOMICO-FINANZIARIO PRESENTATO**

Condivisibile risulta il criterio di stima adottato nel nuovo studio economico-finanziario, presentato per la determinazione della convenienza pubblica e privata dell'iniziativa, consistente nella ricerca del *valore di trasformazione*, computato autonomamente per ciascuna delle due ipotesi d'intervento (*quella originaria afferente le residenze turistiche-alberghiere; e quella in variante, afferente la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e negozi, con contestuale costruzione e cessione gratuita al Comune di una scuola materna*), facendo la differenza tra il valore di mercato del bene a trasformazione avvenuta e i costi della trasformazione.

Condivisibile risulta il metodo di stima adottato per la ricerca del vantaggio finanziario, vale a dire, del maggior valore o surplus eventuale, determinato dalla variante urbanistica: valutato facendo la differenza tra la convenienza finanziaria della ipotesi correlata alla variante urbanistica e l'intervento originario approvato con l'accordo di programma.

In simboli:

$$V_t = V_{mt} - V_{kt}$$

Dove:  $V_t$  = *valore di trasformazione;*

$V_{mt}$  = *valore di mercato dei prodotti edilizi della trasformazione;*

$V_{kt}$  = *costi della trasformazione;*

seguendo il percorso riportato nella relazione del Prof. Ing. Pierluigi Morano, così articolato:

- studio dell'ambito urbano in cui ricade il "lotto 5" e caratterizzazione della soluzione d'intervento originaria, nel seguito denominata *ipotesi A*, e della soluzione d'intervento correlata alla variante, nel seguito denominata *ipotesi B*;
- determinazione della convenienza finanziaria della *ipotesi A* attraverso il calcolo del valore di trasformazione ( $V_{tA}$ );
- determinazione della convenienza finanziaria della *ipotesi B* attraverso il calcolo del valore di trasformazione ( $V_{tB}$ );
- calcolo dell'eventuale maggior valore generato dalla variante urbanistica ( $\Delta_{BA} = V_{tB} - V_{tA}$ ) attraverso la differenza degli importi dei valori di trasformazione ottenuti dai due passi precedenti;

- stima del costo di realizzazione della scuola materna di tre sezioni ( $C_{SCUOLA}$ ) sull'area adiacente al "lotto 5", e verifica che questo importo sia almeno pari al 50% del maggior valore computato ( $C_{SCUOLA} \geq \Delta_{BA} / 2$ ).

### **Ricerca del valore di trasformazione dell'ipotesi A**

Condivisibile risulta la determinazione del valore di trasformazione ( $V_{tA}$ ) dell'ipotesi A riportata al paragrafo 4.4 dello studio economico-finanziario, ricavato facendo la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato, stimato nel paragrafo 4.2 dello studio economico-finanziario in € 8.987.181 e i costi da sostenere per la trasformazione stimati nel paragrafo 4.3 dello studio economico-finanziario in € 6.709.211,40, di seguito riportato:

$$V_{tA} = V_{mtA} - V_{ktA} = € 8.987.181 - € 6.709.211,40 = € 2.277.969,60 \text{ (in C.T. € 2.277.970)}$$

### **Ricerca del valore di trasformazione dell'ipotesi B**

Dato atto che la congiuntura economica ha reso, per gli anni già trascorsi, incompatibile il prezzo amministrato di vendita, franco IVA, aggiornato all'anno 2017, di € 1.713,54 per mq di SC, come determinato nell' "Atto aggiuntivo all'atto unilaterale d'obbligo del 13.09.2006 e all'atto integrativo di atto unilaterale d'obbligo del 26.02.2007 (Allegato 7 dello studio economico-finanziario)", non si ritiene tuttavia divisibile il valore di mercato del bene trasformato ( $V_{mtB}$ ) determinato, al paragrafo 5.1 dello studio economico-finanziario, in €/mq 1.550 comprensivo di IVA e di posto auto di pertinenza, per le motivazioni di seguito esplicitate:

- 1) se è pur vero che l'importo dell'IVA contribuisce a formare il prezzo finale di vendita di un immobile, è altrettanto vero che tale importo costituisce mero tributo fiscale, che il Consorzio è tenuto a corrispondere all'erario nei modi e nelle forme di legge. Tale importo non costituisce pertanto reddito e tanto meno concorre a determinare il prezzo di mercato dell'immobile.  
L'importo di questa tassazione dipende peraltro dalle agevolazioni a cui può accedere l'acquirente dell'immobile (prima casa 4%; altrimenti 10% del valore dell'alloggio), condizione questa, non determinabile aprioristicamente;
- 2) le quotazioni immobiliari riportate nella banca dati (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, e nelle banche dati di ogni altra ricerca di mercato, sono tutte ricavate al netto dell'I.V.A.;
- 3) per di più la valutazione di €/mq 1.550 comprensiva di IVA, tenuto conto dell'oscillazione dell'IVA stessa, nella misura del 4%, ovvero del 10%, produce un valore di mercato al netto dell'IVA, indeterminato, in quanto oscillante da un valore minimo netto di:  
€/mq 1.550 - € 140,91 (per IVA al 10%) = €/mq 1.409,09 (al netto di IVA);  
a un valore massimo di:  
€/mq 1.550 - € 59,62 (per IVA al 4%) = €/mq 1.490,38 (al netto di IVA).;
- 4) tali valori, non sono prossimi all'estremo superiore della forchetta OMI della tabella riportata alla Figura 11 (pag. 24) della valutazione economico-finanziaria, come invece rimarcato nello stesso studio economico-finanziario (pag.24; rigo 10÷11). Anzi. Considerato che i valori di mercato delle abitazioni civili riportate nelle quotazioni "OMI" dell'Agenzia delle Entrate, non contemplano il posto auto scoperto; ai valori della forchetta riportati bisogna aggiungere quello del posto auto scoperto. Valore che ha una forchetta, nelle quotazioni OMI corrispondenti, di €/mq 540 ÷ 800.  
Di talché, il valore di €/mq 1.550 determinato nello studio economico-finanziario presentato, affrancato da IVA, contrariamente da quanto rimarcato nello stesso studio economico-finanziario, può ritenersi prossimo al valore minimo della forchetta della banca dati dei

valori immobiliari "OMI" dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2016, di cui alla figura 11 (pag.24).

Tanto più se si tiene conto del valore di mercato del posto auto (affrancato nella valutazione dello studio Economico-finanziario). Infatti ipotizzando una superficie per unità di posto auto di 12,5 mq ed un alloggio della superficie media di mq 95, l'incidenza di valore unitario del posto auto rispetto all'alloggio, può essere così sommariamente determinata:

Prima ipotesi:

a.  $\text{mq } 12,5 \times \text{€/mq } 800 = \text{€ } 10.000$

b.  $\text{€ } 10.000 / \text{mq } 95 = \text{€/mq } 105,26$

c.  $\text{€/mq } 1.600 + \text{€/mq } 105,26 = \text{€/mq } \mathbf{1.705,26}$  (valore Abitazione civile max OMI comprensivo di posto auto scoperto)

Seconda ipotesi:

d.  $\text{mq } 12,5 \times \text{€/mq } 540 = \text{€ } 6.750$

e.  $\text{€ } 6.750 / \text{mq } 95 = \text{€/mq } 71,05$

f.  $\text{€/mq } 1.350 + \text{€/mq } 71,05 = \text{€/mq } \mathbf{1.421,05}$  (valore Abitazione civile min OMI comprensivo di posto auto scoperto)

**Ciò posto**, si rileva, per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare che:

1. i prezzi degli alloggi riportati nei rogiti prodotti dal Consorzio Jonico Salentino e allegati alla "Relazione generale aggiornata" presentata in Conferenza dei servizi del 14.11.2016, per loro stessa datazione, risentono pienamente della crisi del mercato immobiliare conseguenza della più vasta crisi economico-finanziaria del periodo;
2. per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare di Taranto, dal rapporto quadrimestrale "Nomisma" del marzo 2016, allegato allo studio economico-finanziario (Allegato 8), si rileva un cauto ottimismo sia per quanto riguarda le richieste, che i prezzi spuntati dal mercato.

Cauti ottimismo avvalorato dall'andamento del mercato immobiliare di Taranto relativo al 2° semestre 2016, come rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*che si allega alla presente nota (All. 1), in quanto non considerata e riportata nello studio economico-finanziario presentato*). Dove si registra per le abitazioni civili in ottimo stato di conservazione, (*valore preso a riferimento, nello studio economico-finanziario presentato, per le nuove abitazioni del programma edilizio in argomento*) un incremento del valore unitario di mercato con una forchetta che oscilla da:

$$\mathbf{\text{Min €/mq } 1.400 \div \text{Max €/mq } 1.650}$$

Valori che non contemplano quelli dei posti auto scoperti: rimasti invariati.

Di talché, i valori minimi e massimi delle unità immobiliari, comprensivi di posto auto scoperto, al dicembre 2016 possono così desumersi:

**Prima ipotesi:**

a.  $\text{mq } 12,5 \times \text{€/mq } 800 = \text{€ } 10.000$

b.  $\text{€ } 10.000 / \text{mq } 95 = \text{€/mq } 105,26$

c.  $\text{€/mq } 1.650 + \text{€/mq } 105,26 = \text{€/mq } \mathbf{1.755,26}$  (valore Abitazione civile max OMI comprensivo di posto auto scoperto)

**Seconda ipotesi:**

d.  $\text{mq } 12,5 \times \text{€/mq } 540 = \text{€ } 6.750$

e.  $\text{€ } 6.750 / \text{mq } 95 = \text{€/mq } 71,05$

f.  $\text{€/mq } 1.400 + \text{€/mq } 71,05 = \text{€/mq } \mathbf{1.471,05}$  (valore Abitazione civile min OMI comprensivo di posto auto scoperto);

3. Inoltre, per gli appartamenti già venduti afferenti al programma edilizio realizzato in altri lotti (*di cui ai rogiti citati e riportati in atti*), il mercato immobiliare non ha potuto apprezzare l'incremento di valore che potranno spuntare le nuove unità residenziali per la semplice presenza, nelle loro immediate vicinanze, di una scuola materna comunale, costituita da tre sezioni.

È poi di tutta evidenza che di tale incremento di valore, se ne gioveranno anche le unità immobiliari del programma edilizio già realizzato, ancora rimaste invendute ovvero, non locate: non ricadenti nella variante del "lotto n. 5" in argomento.

Pertanto:

- tenuto conto del cauto ottimismo che si evince dai dati registrati dalla stessa relazione "Nomisma" allegata allo studio finanziario presentato dal Consorzio Jonico Salentino, in atti, che induce a non appiattirsi, nel valutare l'evoluzione del futuro mercato immobiliare, ai prezzi delle compravendite immobiliari registrati in passato, che sono conseguenza diretta di una crisi economica e finanziaria ormai in fase di superamento;
- tenuto conto delle buone caratteristiche delle rifiniture e qualità degli alloggi che realizza il Consorzio Jonico Salentino nonché delle condizioni estrinseche dei luoghi, rilevate nello studio economico-finanziario presentato, nonché del miglioramento delle infrastrutture della zona, in termini di standards urbanistici, che si concretizza con la previsione e realizzazione delle tre sezioni di scuola materna, nell'ambito del programma edilizio stesso;
- si ritiene di determinare il valore più probabile di mercato delle unità immobiliari da realizzare nel contesto dell'intervento di variante (*ipotesi B*), tenuto conto delle possibili oscillazioni del futuro mercato immobiliare dell'area secondo la forchetta delle quotazioni immobiliari "OMI" dell'Agenzie delle Entrate, come appresso specificato:  
ai fini della stima appare congruo adoperare il valore medio delle quotazioni per Abitazioni civili Min e Max in ottimo stato di conservazione "OMI" dell'Agenzia delle Entrate - 2° Semestre 2016 di **1.613 euro/mq** franco IVA, comprendendo nel valore il posto auto di pertinenza;
- applicando alla superficie dell'edilizia convenzionata prevista di **5.550 mq**, il valore, di **€/mq 1.613** si ottiene un valore di mercato riferito ai soli alloggi pari a:  
$$\text{mq } 5.550 \times \text{€/mq } 1.613 = \text{€ } 8.952.150$$
- si ritiene di concordare con lo studio economico-finanziario presentato, per quanto concerne la stima del valore di mercato dei negozi, che può essere eseguita applicando ai **934 mq** di superficie lorda da realizzare il valore di **1.028 euro/mq** franco IVA, prendendo in considerazione un valore prossimo alla valutazione Max della forchetta "OMI" - 2° semestre 2016 (*All. 2*) - (*non mutata rispetto al 1° semestre riportato nello studio economico-finanziario presentato*) con stato conservativo "normale", non essendo disponibile alcun dato rilevato con stato conservativo - ottimo - (*assimilabile per le nuove costruzioni, in ottimo stato di rifiniture*), ottenendo un valore complessivo di:  
$$\text{mq } 934 \times 1.028 \text{ €/mq} = \text{€ } 960.152$$
- considerato condivisibile il costo di trasformazione dell'*ipotesi B* come determinato al paragrafo 5.2 - Tab. 4 dello studio economico-finanziario presentato - pari a **€ 6.043.405**;
- **il valore di trasformazione dell'*ipotesi B***, relativa alla realizzazione sul "lotto 5" di edilizia residenziale e negozi, viene computato eseguendo la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato, stimato in **€ 9.912.302** (€ 8.952.150 + € 960.152), e il costo necessario per la trasformazione, determinato in **€ 6.043.405**.

**Si ha:**

$$V_{tB} = V_{mtB} - V_{ktB} = € 9.912.302 - € 6.043.405 = € 3.868.897$$

- il maggior valore generato dalla variante urbanistica ( $\Delta_{BA}$ ) di € 2.446.275, risulta determinato facendo la differenza tra l'ammontare del valore di trasformazione ( $V_{tB}$ ) computato per l'ipotesi B e l'ammontare del valore di trasformazione ( $V_{tA}$ ) computato per l'ipotesi A:

$$\Delta_{BA} = V_{tB} - V_{tA} = € 3.868.897 - € 2.277.970 = € 1.590.927.-$$

Questa valutazione individua il maggior valore generato dalla variante urbanistica del lotto n.5, calcolato dall'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001. Per effetto di tale articolo di legge questo maggior valore dovrà essere suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune di Taranto e il Consorzio Jonico Salentino ed è erogato, da quest'ultimo, al comune, sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche;

- in definitiva, il contributo straordinario ( $C_{st}$ ) da erogare al Comune di Taranto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter, dovrà essere almeno pari a:

$$C_{st} = \Delta_{BA} / 2 = € 1.590.927 / 2 = € 795.463,50.-$$

- il costo di realizzazione della scuola materna ( $C_{scuola}$ ) che il Consorzio Jonico Salentino si è impegnato a realizzare a sua cura e spese sull'area a parcheggio adiacente al "lotto 5", per poi cederla al Comune di Taranto, risulta determinato dallo studio economico-finanziario presentato dal Consorzio Jonico Salentino in definitivi € 723.640;
- tale importo ha ottenuto il parere di congruità favorevole della Direzione Lavori Pubblici – Servizio Edilizia Scolastica, giusta nota del 9 giugno 2017 prot. n. 90.971, che si allega alla presente, per farne parte integrante e sostanziale (All. 3).

## Conclusioni

Considerato il valore del contributo straordinario ( $C_{st}$ ) di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, sopra determinato in € 795.463,50 ed il costo di realizzazione della scuola materna ( $C_{scuola}$ ), che il Consorzio Jonico Salentino si è impegnato a realizzare e a cedere al Comune di Taranto, quantificato in € 723.640 nello studio economico-finanziario presentato; importo accettato e considerato congruo dalla Direzione LL.PP. – Servizio Edilizia Scolastica, in definitiva si ha che, detratto dall'importo del contributo straordinario il costo di realizzazione della scuola materna, risulta un credito residuo a favore del Comune di Taranto di € 71.823,50 (in conto tondo € 71.824):

$$C_{st-residuo} = C_{st} - C_{scuola} = € 795.463,50 - € 723.640 = € 71.823,50 \text{ (in conto tondo € 71.824).}$$

Tanto risulta dovuto al Comune di Taranto da parte del Consorzio Jonico Salentino, in adempimento degli impegni assunti per l'approvazione della variante urbanistica del "lotto 5" richiesta, nonché in applicazione del disposto di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, come da verifica richiesta dalla Regione Puglia, in sede di Conferenza di Servizi.

**Pertanto, riscontrato lo studio economico-finanziario presentato dal Consorzio Jonico Salentino, si chiede alla Regione di procedere alla convocazione della Conferenza di Servizi, già richiesta da questo Comune con nota del 26 gennaio 2017, prot. n.13.086 trasmessa via PEC.**

Il Dirigente  
Arch. Cosimo NETTI

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

*8/1 agosto 1*

## Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

**Provincia:** TARANTO

**Comune:** TARANTO

**Fascia/zona:** Periferica/ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA

**Codice di zona:** D7

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1650	L	6,1	6,8	N
Abitazioni civili	NORMALE	990	1050	L	3,9	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	950	L	2,9	4,1	N
Abitazioni signorili	NORMALE	1150	1700	L	5,2	7,8	N
Abitazioni signorili	Ottimo	1600	2150	L	6,3	9	N
Autorimesse	NORMALE	390	630	L	2	3,8	N
Box	NORMALE	700	1350	L	3,9	8,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	650	850	L	4,1	5,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	540	800	L	3,4	6	L



Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare





# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Periferica/ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	650	L	2,9	4,1	N
Negozi	NORMALE	660	1100	L	4,8	9,1	N



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo  
giudizio sul servizio  
ricevuto premendo  
su uno dei simboli  
colorati**

---

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001





**COMUNE**  
**TARANTO**

**Comune di Taranto**

Lavori Pubblici

REGISTRO UFFICIALE

0090971 - 09/06/2017

USCITA

*Allegato 3*

10<sup>a</sup> DIREZIONE: Lavori Pubblici

Servizio Edilizia Scolastica

Via Plinio, 75 - 74121 TARANTO

Tel. 099 4581964 – fax 099 4581953

pec: [ediliziascolasticallpp.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:ediliziascolasticallpp.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

Cod. Fisc. 80008750731 – P. IVA 00850530734

Rif. Prot. 59457 del 10/04/2017

Allegati: n.

*Alla Direzione*

*Pianificazione Urbanistica – Edilità*

*Servizio Istruttoria tecnico-amm.va PRG-CDU-ERP-ERS*

*SEDE*

*Pec: [urbanistica.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:urbanistica.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)*

*e, p.c.*

*Al Consorzio Jonico Salentino*

*c/o Impresa U. Andrisano S.p.A.*

*Via Umbria n. 165/B – Taranto*

*Pec: [u.andrisanospa@pec.it](mailto:u.andrisanospa@pec.it)*

**OGGETTO:** Legge n. 203/91 – art. 18 e D.lgs. 267/00 – Accordo di programma per la realizzazione nel Comune di Taranto del Programma Integrato – Prot. 825/98, approvato con D.P.G.R. n. 273, del 18/03/2005 e successivo D.P.G.R. n. 215, del 31/03/2008. Soggetto proponente: Consorzio Jonico Salentino.  
Rimodulazione intervento per variante lotto n. 5.  
**Parere di congruità relativo alla stima del costo di costruzione di una scuola materna.**

Con riferimento alla Vs. nota prot. 59457, del 10/04/2017, con la quale si chiede a questa Direzione di fornire il proprio parere in merito alla congruità della stima del costo di costruzione di una scuola materna che il Consorzio Jonico Salentino si è impegnato a realizzare a propria cura e spese ed a cederla gratuitamente al Civico ente ai sensi dell'art. 16, co. 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/01, nell'ambito di una variante al lotto n. 5 del Programma Integrato di cui all'oggetto;

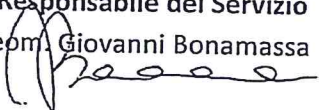
Visto lo studio economico-finanziario dell'intervento in questione, redatto dal Prof. Pierluigi Morano ed allegato alla richiesta di parere, con il quale si quantifica in € 198,00/mc. il costo di costruzione della scuola materna ed in € 40,50/mq. il costo per la sistemazione delle aree a verde, oltre ad € 35.000,00 per l'impianto fotovoltaico stimato a corpo, per un importo complessivo di € 723.640,00 (comprensivo di spese tecniche e generali ed oneri finanziari);

Considerato che il Comune di Taranto non dispone di parametri di riferimento per quanto riguarda i costi di costruzione di scuole materne;

Visti i costi parametrici riferiti alla realizzazione di alcuni edifici scolastici ed, in particolare, di scuole materne, desunti da prezziari e da progetti realizzati e/o da realizzare in Italia, dalla cui analisi comparativa si perviene ad un costo di costruzione medio di € 360,65/mc.;

Si ritiene congrua, pertanto, la stima contenuta nel predetto studio redatto dal Prof. Morano, che quantifica il costo di realizzazione della scuola materna secondo i parametri di cui sopra.

**Il Responsabile del Servizio**  
Geom. Giovanni Bonamassa



**Il Dirigente**  
Avv. Erminia Irianni

