

COMUNE DI NIBIONNO

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO IN
LOCALITA' CALIFORNIA A TABIAGO

B. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

FEBBRAIO 2010

COSTI A CARICO DELL'OPERATORE PRIVATO

1. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e della cantierizzazione

TABELLA A

Non sono previste demolizioni né opere di bonifica.

COSTI CANTIERIZZAZIONE Euro 2.000

2. Costo dell'area (desunto dai listini delle transazioni commerciali dell'area lecchese)

calcolato sulle superfici di pertinenza dei nuovi interventi

TOTALE COSTO DELL'AREA (80euro/mq. * 455 mq.) Euro 36.400,00

3. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

(determinati ai sensi dell'art.16 D.P.R. n°38/2001 e sulla base dei valori tabellari comunali in vigore)

TABELLA B

Oneri di urbanizzazione primaria Euro 4.818,45

Operatore privato
ricettivo mq. 455,00 x euro 10,59/mq. = Euro 4.818,45

Oneri di urbanizzazione secondaria Euro 3.876,60

Operatore privato
ricettivo mq. 455,00 x euro 8,52/mq. = Euro 3.876,60

TOTALE TABELLA B Euro 8.695,05

TABELLA C

Si prevede l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale delle opere in base alla stima dei costi allegata:

urban.1°
rete elettrica
viabilità
illuminazione pubblica (solo linee)

IMPORTO STIMATO 78.839,75 euro

urbanizzazione 2°

opere arredo urbano
pavimentazioni
IMPORTO STIMATO

31.160,25 euro

TOTALE TABELLA C

Euro 110.000,00

TABELLA D

Prospetto di confronto tra oneri da versare e opere a scomputo da realizzare

Importo totale oneri urbanizzazione primaria previsti Euro 4.818,45

Importo totale opere a scomputo previsti Euro 78.839,75

Totale oneri aggiuntivi Euro 74.021,30

4. Opere di urbanizzazione aggiuntive

Non sono previste opere di urbanizzazione aggiuntive rispetto a quelle già descritte nell'elenco delle opere a scomputo.

5. Contributo commisurato al costo di costruzione

Operatore privato
ricettivo mq. 455,00 x euro 1.200,00/mq. = Euro 546.000,00.

nuovo Euro 546.000,00 x 10% = Euro 54.600,00.

* stima indicativa delle superfici di riferimento ai fini del calcolo

Totale Euro 54.600,00

6. Standard

6.1 monetizzazione dello standard

TABELLA F1

Non sono previste monetizzazione di standard.

6.2 standard qualitativo

Il calcolo delle superfici lorde di pavimento, pari a 455,00 mq., che in questo Piano Integrato vengono concessi agli operatori privati in eccedenza al diritto già acquisito con il PRG, si ottiene dividendo la cifra ottenuta dalla sottrazione degli oneri da versare al costo delle opere da realizzare, per una cifra maggiore almeno al doppio degli oneri dovuti.

Euro 27.283,65*/ 59,96 Euro/mq. = 455 mq. equivalenti

*opere st. qualità €31.160,25 - oneri Ur.b2° €3.876,60

TABELLA F2

7. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

(da calcolare secondo i prezzi parametrici di mercato riferiti alla superficie "ricettive")

TABELLA G

Operatore privato
ricettivo mq. 455,00 x euro 1.200,00/mq. = Euro 546.000,00.

7. Totale euro 546.000,00

8. Spese tecniche complementari

TABELLA H

A. Progetto urbanistico P.I.I. e progetto opere urbanizzazione euro 14.688,00

A1. Studio geologico euro 8.568,00

B. Progetti edilizi, urbanizzazioni, sicurezza, D.L. prove geologiche, rilievi, frazionamenti, accatastamenti, collaudi vari, imposte e tasse, varie (calcolate moltiplicando i costi opere stimati per una percentuale presunta del 14%)

C. Spese notarili,

B. Euro 546.000* 11% = euro 60.060,00

C. Spese notarili euro 5.000,00

8. Totale euro 88.316,00

9. Oneri finanziari

Gli oneri inerenti all'immobilizzo del capitale già investito (in ogni caso non superiore al 20% del valore dell'intervento) sono calcolati in percentuale sul costo dell'intervento

Euro 546.000,00* 10% = Euro 54.600,00

10. Allacciamenti

TABELLA I

Non sono previsti costi per oneri di allacciamento delle reti di fognatura, acqua potabile, luce, gas e telefonica

11. Costi di gestione delle opere realizzate a scomputo oneri Euro 3.000,00

Si stima che costi di gestione a carico degli operatori privati sulle aree di uso pubblico con manutenzione a loro cura – parcheggio e strade/rampe di accesso agli insediamenti - potranno attestarsi su circa 300 euro all'anno per un totale di 3.000 euro distribuiti sui 10 anni di validità della convenzione.

12. Totale costi dell'intervento

Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica e cantierizzazione	euro	2.000,00
Costo dell'area	euro	36.400,00
Oneri di urbanizzazione primaria	euro	4.818,45
Oneri di urbanizzazione secondaria	euro	3.876,60
Oneri di urbanizzazione in surplus (opere a scomputo al netto oneri)	euro
Contributo commisurato al costo di costruzione	euro	54.600,00
Oneri finanziari	euro	54.600,00
Standard qualitativo	euro	110.000,00
Costi per l'intervento edilizio	euro	546.000,00
Spese tecniche complementari	euro	88.316,00
Allacciamenti	euro	==
Costi di gestione delle opere realizzate a scomputo oneri	euro	3.000,00
Totale	euro	903.611,05

RICAVI PREVISTI

Operatore 1

Ricettivo

mq. 455 x

euro 2.500/mq.

= Euro 1.137.500,00

Totale ricavi	Euro	1.137.500,00
----------------------	-------------	---------------------

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

A. TOTALE COSTI INTERVENTO	euro	903.611,05
B. TOTALE RICAVI PREVISTI	euro	1.137.500,00
Totale plusvalenza A-B	euro	233.888,95