

COMUNE DI NIBIONNO

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO
CENTRALE DI PIAZZA PARINI A NIBIONNO

B. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

NOVEMBRE 2009

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

COSTI A CARICO DELL'OPERATORE PRIVATO

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

TABELLA A

Non sono previsti costi di demolizioni e opere di bonifica.

TOTALE COSTI CANTIERIZZAZIONE Euro 5.000,00

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. * 2.000 mq.) Euro 160.000,00

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 16.094,86
Operatore 1				
ricettivo	mq. 170 x	euro 10,59/mq.	= Euro 1.800,30	
ricettivo	mq. 488,58 x	euro 8,16/mq.	= Euro 3.986,81 (ristrutturazione)	
Operatore 2				
Commerciale	mq. 252 x	euro 24,94/mq.	= Euro 6.284,88	
Artigianale/dep.	mq. 683 x	euro 5,89/mq.	= Euro 4.022,87	
Oneri di urbanizzazione secondaria				Euro 8.396,59
Operatore 1				
ricettivo	mq. 170 x	euro 8,52/mq.	= Euro 1.448,40	
ricettivo	mq. 488,58 x	euro 6,51/mq.	= Euro 3.180,65 (ristrutturazione)	
Operatore 2				
Commerciale	mq. 252 x	euro 6,82/mq.	= Euro 1.718,64	
Artigianale/dep.	mq. 683 x	euro 3,00/mq.	= Euro 2.049,00	

Smaltimento rifiuti

Operatore 2
Artigianale/dep. mq. 683 x euro 2,12/mq. = Euro 1.447,96

TOTALE TABELLA B

Euro 25.939,41

TABELLA C

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

urbanizzazione 1°
rete elettrica
viabilità
illuminazione pubblica

IMPORTO STIMATO 29.645,00 euro

TOTALE TABELLA C

Euro 29.645,00

urbanizzazione 2°
opere arredo urbano
pavimentazioni
IMPORTO STIMATO

100.567,50 euro

TABELLA D

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

Importo totale oneri urbanizzazione primaria Euro 16.094,86

Importo totale opere a scomputo previsti Euro 29.645,00

Totale oneri aggiuntivi Euro 13.550,14

4. Opere di urbanizzazione aggiuntive

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

5. Contributo commisurato al costo di costruzione

Operatore 1
ricettivo mq. 170 x euro 1.300/mq. = Euro 221.000,00
ricettivo mq. 488,58 x euro 1.100/mq. = Euro 537.438,00 (ristrutturazione)

Operatore 2
Commerciale mq. 252 x euro 1.300/mq. = Euro 327.600,00
Artigianale/dep. mq. 683 x euro 1.300/mq. = Euro 887.900,00

nuovo Euro 1.436.500,00 x 10% = Euro 143.650,00
ristrutturazione Euro 537.438,00 x 8% = Euro 42.995,04

Totale

Euro 186.645,04

6. Standard

6.1 monetizzazione dello standard

TABELLA F1			
Operatore 1 (trattoria Maurizi)			
mq. 95 (170/2) x	euro. 80/mq.	= Euro	6.800,00
Operatore 2 (Cicli Conti)			
Mq. -- x	euro 80/mq.	= Euro	--
Totale			euro 6.800,00

6.2 standard qualitativo

Il calcolo dei metri quadri di superficie lorda di pavimento, 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 e standards da versare al costo delle opere da realizzare, per il doppio degli oneri dovuti.*

$$\text{Euro } 83.922,95^* / 75,95 \text{ Euro/mq.} = 1.105 \text{ mq. equivalenti}$$

*opere st. qualità € 100.567,50 - oneri Ur.b2° € 8.396,86 - smaltim. rifiuti € 6.800

TABELLA F2			
------------	--	--	--

7. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

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

TABELLA G			
Operatore 1			
ricettivo	mq. 170 x	euro 1.300/mq.	= Euro 221.000
ricettivo	mq. 488,58 x	euro 1.100/mq.	= Euro 537.438 (ristrutturazione)
Operatore 2			
Commerciale	mq. 252 x	euro 1.300/mq.	= Euro 327.600
artigianale	mq. 683 x	euro 1.300/mq.	= Euro 887.900
Totale			euro 1.937.938,00

8. Spese tecniche complementari

TABELLA H	
A. Progetto urbanistico P.I.I. e progetto urbanizzazioni	euro 13.464,00

B. Progetti edilizi, 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 18%)

C. Spese notarili,

B. Euro 1.896.400 * 14% = euro 265.440,00

C. Spese notarili euro 5.000,00

Totale euro 283.904,00

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 delle'intervento

Euro 1.896.400 * 8% = euro 151.712,00

10. Allacciamenti

TABELLA I

Il costo degli oneri di allacciamento delle reti di fognatura, acqua potabile, luce, gas e telefonica è stimata forfettariamente

Totale euro 3.000,00

11. Costi di gestione delle opere realizzate a scomputo oneri Euro 0,00

Non sono previsti costi di gestione a carico degli operatori privati in quanto le aree di uso pubblico da riqualificare sono già di proprietà comunale e verranno prese in gestione dallo stesso Ente comunale.

12. Totale costi dell'intervento

Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica e cantierizzazione	euro	5.000,00
Costo dell'area	euro	160.000,00
Oneri di urbanizzazione primaria	euro	16.094,86
Oneri di urbanizzazione secondaria	euro	8.396,59
Smaltimento rifiuti	euro	1.447,96
Opere di urbanizzazione aggiuntive	euro	0,00
Contributo commisurato al costo di costruzione	euro	186.645,04
Oneri finanziari	euro	151.712,00
Standard qualitativo (differenza fra opere a scomputo oneri urb., smaltim.rifiuti e monetizzazioni)	euro	83.922,95
Costi per l'intervento edilizio	euro	1.937.938,00
Spese tecniche complementari	euro	283.904,00
Allacciamenti	euro	3.000,00
Costi di gestione delle opere realizzate a scomputo oneri	euro	0,00

Totale euro 2.838.061,40

RICAVI PREVISTI

Operatore 1
ricettivo mq. 170 x euro 2.400/mq. = Euro 408.000,00
ricettivo mq. 488,58 x euro 2.000/mq. = Euro 977.160,00

Operatore 2
Commerciale mq. 252 x euro 2.400/mq. = Euro 604.800,00
depositi mq. 683 x euro 1.800/mq. = Euro 1.229.400,00

Totale Euro 3.219.360,00

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

A. TOTALE COSTI INTERVENTO euro 2.838.061,40
B. TOTALE RICAVI PREVISTI euro 3.219.360,00

Totale plusvalenza B - A euro 381.298,60
