

COMUNE DI NIBIONNO

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO PER IL
RIASSETTO DEL COMPARTO DI VIA
S.SIMONE E GIUDA A NIBIONNO, LOCALITA'
TABIAGO

B. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

OTTOBRE 2009

COSTI A CARICO DELL'OPERATORE PRIVATO

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

TABELLA A

Non sono previste opere di bonifica.

COSTI CANTIERIZZAZIONE	Euro 5.000
DEMOLIZIONE EDIFICIO abitazione privato	Euro 15.000

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. * 2.800 mq.)	Euro 224.000,00
---	-----------------

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 16.305,60
Operatore 1				
residenziale	mc. 4.600,00	x	euro 2,58/mc.	= Euro 11.868,00
Operatore 2				
residenziale	mc. 1.720,00	x	euro 2,58/mc.	= Euro 4.437,60
Oneri di urbanizzazione secondaria				Euro 32.990,40
Operatore 1				
residenziale	mc. 4.600,00	x	euro 5,22/mc.	= Euro 24.012,00
Operatore 2				
residenziale	mc. 1.720,00	x	euro 5,22/mc.	= Euro 8.978,40
TOTALE TABELLA B				Euro 49.296,00

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	150.505,30 euro
TOTALE TABELLA C	Euro 150.505,30

TABELLA D

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

Importo totale oneri urbanizzazione primaria previsti	Euro	16.305,60
Importo totale opere a scomputo previsti	Euro	150.505,30
Totale oneri aggiuntivi	Euro	134.199,70

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 1
residenziale mq. 1500* x euro 373,95/mq. = Euro 560.925,00

Operatore 2
residenziale mq. 570* x euro 373,95/mq. = Euro 213.151,50

nuovo

Euro 774.076,50 x 8% = Euro 61.926,12

* stima indicativa delle superfici di riferimento ai fini del calcolo

Totale **Euro 61.926,12**

6. Standard

6.1 monetizzazione dello standard

TABELLA F1

Non sono previste monetizzazione di standard.

6.2 standard qualitativo

Il calcolo dei volumi, pari a 1.340,00, 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 127.877,78*/ 95,43 Euro/mc. = 1.340,00 mc. equivalenti

* opere Ur.b2° € 160.868,18- st. qualità € 32.990,40

TABELLA F2

7. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

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

TABELLA G

Operatore 1 residenziale	mq. 1533,30 x	euro 950/mq.	= Euro 1.456.635,00
Operatore 2 residenziale	mq. 573,40 x	euro 950/mq.	= Euro 544.730,00
7.1 Totale			euro 2.001.365,00
7.2 Costo di compensazione per "mancato guadagno" con impegno di permuta appartamento mq. 97*950 €/mq.			euro 92.150,00
7 Totale			euro 2.093.515,00

8. Spese tecniche complementari

TABELLA H

A. Progetto urbanistico P.I.I. e progetto opere urbanizzazione	euro 12.484,90
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 2.001.365* 14% =	euro 280.191,00
C. Spese notarili	euro 5.000,00

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 2.001.365* 8% = euro 160.109,00

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 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	20.000,00
Costo dell'area	euro	224.000,00
Oneri di urbanizzazione primaria	euro	16.305,60
Oneri di urbanizzazione secondaria	euro	32.990,40
Oneri di urbanizzazione in surplus (opere a scomputo al netto oneri)	euro	134.199,70
Contributo commisurato al costo di costruzione	euro	61.926,12
Oneri finanziari	euro	160.109,00
Standard qualitativo	euro	127.877,78
Costi per l'intervento edilizio	euro	2.093.515,00
Spese tecniche complementari	euro	285.191,00
Allacciamenti	euro	3.000,00
Costi di gestione delle opere realizzate a scomputo oneri	euro	3.000,00
Totale	euro	3.162.114,60

RICAVI PREVISTI

Operatore 1				
residenziale	mq. 1533,3 x	euro 2.200/mq.	= Euro	3.373.260,00
Operatore 2				
residenziale	mq. 573,4 x	euro 2.200/mq.	= Euro	1.261.480,00

Totale	Euro 4.634.740,00
---------------	--------------------------

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

A. TOTALE COSTI INTERVENTO	euro 3.162.114,60
B. TOTALE RICAVI PREVISTI	euro 4.634.740,00

Totale plusvalenza A-B	euro 1.472.625,40
-------------------------------	--------------------------