

STIMA ONERI COMUNALI PREVISTI PER L'INTERVENTO

Prosposta di piano integrato di intervento in variante al PGT vigente non avente rilevanza regionale ai sensi dell'art. 87 e seguenti della LR 12/2005.

Stima dei tempi di attuazione degli interventi: entro 60 giorni dalla stipula della convenzione richiesta dei permessi di costruire delle opere pubbliche e private previste da PII.
Realizzazione degli interventi a destinazione commerciale entro 12 mesi dal rilascio dei permessi di costruire e 30 mesi per le destinazioni residenziali

EDIFICI COMMERCIALI

SLP DA REALIZZARE	mq.	5.900,00			
OO.UU. PRIMARIA NUOVA COSTRUZIONE	€/mq.	50,54	- 60% nel rispetto delle previsioni legislative art. 43, 44, 45 LR 12/2005	€ 119.274,40	
OO.UU.SECONDARIA NUOVA COSTRUZIONE	€/mq.	16,79	- 60% nel rispetto delle previsioni legislative art. 43, 44, 45 LR 12/2005	€ 39.624,40	
				€ 158.898,80	TOTALE OO.UU.
COSTO DI COSTRUZIONE (10% COSTO)	€/mq.	1.000,00	- 50% nel rispetto delle previsioni legislative art 48 comma 6 della LR	€ 295.000,00	
				€ 295.000,00	TOTALE C.C.

EDIFICI RESIDENZIALI

SLP DA REALIZZARE	mq.	2.700,00			
VOLUME DA REALIZZARE	mc.	8.100,00			
OO.UU. PRIMARIA NUOVA COSTRUZIONE	€/mc.	8,44	- 60% nel rispetto delle previsioni legislative art. 43, 44, 45 LR 12/2005	€ 27.345,60	
OO.UU.SECONDARIA NUOVA COSTRUZIONE	€/mc.	6,91	- 60% nel rispetto delle previsioni legislative art. 43, 44, 45 LR 12/2005	€ 22.388,40	
				€ 49.734,00	TOTALE OO.UU.
COSTO DI COSTRUZIONE (ALiquota 8%)	€/mq.	435,00	- 50% nel rispetto delle previsioni legislative art 48 comma 6 della LR	€ 46.980,00	
				€ 46.980,00	TOTALE C.C.

RIEPILOGO

Importo totale opere di urbanizzazione primarie.				€ 146.620,00	
Importo totale opere di urbanizzazione secondarie (scomputo interventi di bonifica importo stimato € 150.000,00 nel rispetto della previsione legislativa art. 44 comma 4 LR 12/2005).				€ 62.012,80	
Importo totale contributo costo di costruzione (possibilità da parte dell'amministrazione comunale di dedurre i costi delle opere cosiddette extra onere dal c.c. nel rispetto delle previsione legislativa art. 44 comma 1-bis LR 12/2005).				€ 341.980,00	

QUADRO RIEPILOGATIVO				
ATTUAZIONE INTERVENTO SECONDO PGT				
COSTI			€	6.980.300,00
RICAVI			€	8.625.000,00
UTILE			€	1.644.700,00
ATTUAZIONE INTERVENTO CON PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO				
COSTI			€	15.464.000,00
RICAVI			€	18.016.720,00
UTILE			€	2.552.720,00
"STANDARD QUALITATIVO" - 25%				
UTILE CON PGT			€	1.644.700,00
UTILE CON PII			€	2.552.720,00
DIFFERENZA			€	908.020,00
"STANDARD QUALITATIVO" - 25%			€	227.005,00

QUADRO RIEPILOGATIVO COSTI RICAVI - ATTUAZIONE PGT

Proposta attuativa secondo le regole previste dal PGT vigente

COSTI

VALORE AREA			€	2.300.000,00	
COSTO RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE (mq. 11.500,00)	370,00	€/mq	€	4.255.000,00	
OO.UU. RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE (mq. 11.500,00)	10,16	€/mq	€	116.840,00	
SPESE TECNICHE	6,00%	%	€	255.300,00	
			€	6.927.140,00	
ARROTONDAMENTI, IMPREVISTI			€	53.160,00	
			€	6.980.300,00	COSTI TOTALI DA SOSTENERE

RICAVI

SLP FABBRICATO INDUSTRIALE RISTRUTTURATO	mq	11.500,00		
PREZZO DI VENDITA	€/mq	750,00		
			€	8.625.000,00
				RICAVO TOTALE

RIEPILOGO

Utile dell'operatore	€	1.644.700,00
----------------------	---	--------------

QUADRO RIEPILOGATIVO COSTI RICAVI - ATTUAZIONE PII									
Prosposta di piano integrato di intervento in variante al PGT vigente non avente rilevanza regionale ai sensi dell'art. 87 e seguenti della LR 12/2005.									
COSTI									
VALORE AREA						€	2.300.000,00		
DEMOLIZIONE / BONIFICA EDIFICIO ESISTENTE (mq.11.500,00)						€	900.000,00		
EDIFICAZIONE PRIVATA									
1) COMMERCIALE NON ALIMENTARE - edificio (comprensivo incidenza costi realizzazione opere esterne in asservimento)	5.900,00	mq	1.050,00	€/mq	€	6.195.000,00			
4) RESIDENZIALE - edificio (comprensivo incidenza costi realizzazione opere esterne in asservimento)	2.700,00	mq	1.400,00	€/mq	€	3.780.000,00			
4) RESIDENZIALE - autorimesse	810,00	mq	675,00	€/mq	€	546.750,00			
					€	13.721.750,00			
OO.UU A SCOMPUTO									
1) VIABILITA'	1.330,00	mq	96,00	€/mq	€	127.680,00			
2) PISTA CICLOPEDONALE - eventuali sottoservizi	1.220,00	mq	270,00	€/mq	€	329.400,00			
3) AREA A VERDE	1.042,46	mq	48,00	€/mq	€	50.038,08			
4) NUOVI MARICPIEDI DI COLLEGAMENTO Via Campagna, Via Bidino, interni comparto	515,60	mq	250,00	€/mq	€	128.900,00			
5) NUOVO PARCHEGGIO DI COLLEGAMENTO VIA JAMORETTI - VIA CAMPAGNA	667,00	mq	200,00	€/mq	€	133.400,00			
					€	769.418,08			
COSTO DI COSTRUZIONE									
1) COMMERCIALE / RICETTIVO (10% ALIQUOTA)						€	341.980,00		
2) RESIDENZIALE (8% ALIQUOTA)									
					€	341.980,00			
SPESE TECNICHE - 4%						€	548.870,00		
INTERESSI - 3,5% per prestito acquisto area						€	80.500,00		

ARROTONDAMENTI, IMPREVISTI					€	1.481,92	COSTI TOTALI DA SOSTENERE
					€	15.464.000,00	
RICAVI							
EDIFICAZIONE PRIVATA							
1) COMMERCIALE NON ALIMENTARE e ALIMENTARE	5.900,00	mq	2.000,00	€/mq	€	11.800.000,00	
4) RESIDENZIALE	2.700,00	mq	2.100,00	€/mq	€	5.670.000,00	
4) RESIDENZIALE - AUTORIMESSE	34,00	cad	16.080,00	€/cad	€	546.720,00	
					€	18.016.720,00	RICAPO TOTALE
RIEPILOGO							
Utile dell'operatore					€	2.552.720,00	