

PIANO ATTUATIVO COMUNALE
Area EX S.I.C.C.

Ambito T1
Comune di Lodi (LO)

RELAZIONE ECONOMICA



Indice

- 1- Premessa**
- 2- Costi a carico dell'operatore**
- 3- Costi a carico dell'operatore pubblico**
- 4- Programma temporale dei lavori**

1-Premessa

La presente relazione indaga e approfondisce la fattibilità economica, definendo l'ammontare delle risorse finanziarie private e pubbliche che concorrono alla realizzazione e gestione dell'intervento, i benefici pubblici che ne derivano, l'eventuale frazionamento in lotti funzionali e il relativo programma temporale di realizzazione.

Il Piano Attuativo Comunale EX SICC, come già illustrato nella relazione tecnico-descrittiva, riguarda un'area di mq 10.785,00 nella quale è prevista la realizzazione di:

- N° 4 edifici ad uso residenziale
- Un'area destinata a parcheggi pubblici
- Completamenti di aree a verde pubblico

E' inoltre previsto che vengano realizzate, all'interno delle aree comunali che separano l'area territoriale dal nuovo rilevato/percorso ciclopedonale, delle aree a parcheggio pubblico e a verde urbano.

2-Costi a carico dell'operatore

Nelle tabelle a seguire, verranno riassunti tutti i costi che l'operatore dovrà sostenere per la realizzazione dell'intervento.

1- Costo dell'area

Il costo dell'area è stato determinato per analogia con i valori desunti dai listini delle transazioni commerciali dell'area di Lodi

Costo dell'area	€1.980.000,00
-----------------	----------------------

2- Costi degli interventi di demolizione:

Nell'area oggetto del P.A.C si prevede la demolizione e lo smaltimento dei materiali del fabbricato esistente destinato ad uffici di mc 6.500,00

Demolizioni e smaltimento materiali	Mc 6.500,00 x €/mc 10.76	€ 70.000,00
TOTALE		€ 70.000,00

3- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€/mc	mc	TOTALE
Residenza	15,38	9.706,20	€ 149.281,35
URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
Residenza	27,76	9.706,20	€ 269.444,11

ONERI DI URBANIZZAZIONE		
Primaria		€ 149.281,35
Secondaria		€ 269.444,11
TOTALE		€ 418.725,46

4- Stima del contributo commisurato al costo di costruzione:

COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq		TOTALE
Contributo costo	338,53	Da Bucalossi	€ 230.580,33

5- Opere di urbanizzazione primaria da realizzare:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Importo stimato
Riferimento computo A	€ 386.937,60
TOTALE	€ 386.937,60

Opere di urbanizzazione secondaria da realizzare:

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Importo stimato
Riferimento computo B	€ 431.077,87
TOTALE	€ 431.077,87

Opere da eseguire quali obbligazioni aggiuntive di attuazione del PAC

Riferimento computo C	€ 67.120,60
TOTALE	€ 67.120,60

6- Confronto tra l'importo degli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere a scomuto da realizzare:

ONERI DI URBANIZZAZIONE	ONERI PREVISTI	OPERE DA REALIZZARE	DIFFERENZA
Primaria	€ 149.281,35	€ 386.937,60	€ 237.656,25
Secondaria	€ 269.444,11	€ 431.077,87	€ 161.633,76
TOTALE			€ 399.290,01

7- Standard:

Monetizzazione dello standard

Non si prevede monetizzazione in quanto la superficie a standard richiesta viene interamente ceduta internamente al comparto.

8- Stima dei costi di realizzazione dell'intervento:

DESTINAZIONE	TOTALE
Residenza e box	
TOTALE	€ 5.500.000,00

9- Spese tecniche e complementari:

COSTO DELL'OPERA	TOTALE
TOTALE	€ 300.000,00

10- Oneri finanziari e legali:

ONERI FINANZIARI E LEGALI	TOTALE
TOTALE	€ 300.000,00

Allacciamenti alle reti di sottoservizi tecnologici:

ALLACCIAMENTO	TOTALE
Fognatura	€ 0,00
Acqua potabile	€ 10.000,00
Luce	€ 30.000,00
Gas	€ 10.000,00
Telecom	€ 0,00
TOTALE	€ 50.000,00

Costi di gestione delle opere pubbliche realizzate:

GESTIONE OPERE	TOTALE
TOTALE	€ 30.000,00

11- Costi generali:

COSTI DI GESTIONE , COMMERCIALIZZAZIONE IMPREVISTI E ALLACCIAMENTI	TOTALE
TOTALE	€ 300.000,00

RIEPILOGO :**A - Totale costi di intervento:**

RIFERIMENTO	COSTI INTERVENTO	IMPORTO
TOTALE tabella 1	Costo dell'area	€ 1.980.000,00
TOTALE tabella 3	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 818.015,47
TOTALE tabella 4	Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 230.580,33
TOTALE tabella 8	Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 5.500.000,00
TOTALE tabella 9	Spese tecniche e complementari	€ 300.000,00
TOTALE tabella 10	Oneri finanziari	€ 300.000,00
TOTALE tabella 11	Generali: Costi di gestione , commercializzazione imprevisti e allacciamenti	€ 300.000,00
	Varie	€ 200.000,00
TOTALE A		€ 9.628.595,80

B – Ricavi previsti:

TABELLA RICAVI		
TOTALE B		€ 10.686.300,00

C – Quadro economico di raffronto:

TABELLA A	Totale dei costi di intervento	€ 9.628.595,80
TABELLA B	Totale ricavi previsti	€ 10.686.300,00
PLUSVALENZA B-A		€ 1.057.704,20

3-Costi a carico dell'operatore pubblico

Non è prevista alcuna partecipazione di tipo finanziario da parte dell'operatore pubblico.

4-Programma temporale dei lavori

Le opere private degli interventi residenziali dovranno terminare entro i 3 anni dall'inizio formale dei lavori, salvo concessioni o proroghe.

Le opere a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno terminare entro due anni dall'inizio formale dei lavori degli interventi residenziali.