

INVESTIMENTO FINANZIARIO

Data la tipicità dello sviluppo dell'area, che comprende interventi di mitigazione ambientale, realizzazione di opere di urbanizzazione e di interesse pubblico interne ed esterne all'ambito del Piano e costruzione di edifici privati, è stata ipotizzata una valutazione ragionata sull'esperienza, che prospetta, per quanto riguarda gli investimenti finanziari globali, una quantificazione legata sia alla specificità delle superfici da realizzare che ai tempi di trasformazione dell'intero comparto.

ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI PEREQUATIVI

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti in attuazione della Delibera di Consiglio Comunale numero 40 del 24 settembre 2019, avente a oggetto: "Recepimento della D.A.L. n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione".

Si dà atto che il carico urbanistico previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo sia di 5.200,00 mq.

Destinazione d'uso ammessa dal P.U.A.: funzioni abitative - esterne al T.U.

Computazione oneri di urbanizzazione:

- oneri di urbanizzazione primaria (U1) = 5.200,00 mq. x 57,80 €/mq. x 0,9 = 270.504,00 € ()
- oneri di urbanizzazione secondaria (U2) = 5.200,00 mq. x 74,80 €/mq. x 0,9 = 350.064,00 € ()
- totale oneri a scomputo indifferenziato = 620.568,00 € ()

Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché delle opere di urbanizzazione secondaria, così come indicate nell'elaborato numero .. "Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione" allegato al Piano Urbanistico Attuativo, a totale scomputo indifferenziato degli oneri di U1 e di U2.

Resta convenuto che al ritiro dei Permessi di Costruire verranno calcolati e corrisposti dal richiedente, se dovuti, anche gli importi relativi al contributo commisurato al costo di costruzione.

Oneri perequativi

Il Soggetto Attuatore, ai sensi del P.O.C. vigente, assume a proprio carico l'onere di perequazione territoriale in concorso in quota-parte con l'Ambito R2 per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito S1 per l'ampliamento del plesso scolastico per l'ammontare di 58.677,00 € ();

VALUTAZIONE SVILUPPO ATTIVITÀ EDILIZIA - OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI REALIZZAZIONE EDIFICI E SPAZI PRIVATI

La superficie di intervento è pari a 24.880,00 mq. (ST).

La superficie fondiaria è concentrata in una macro area privata per una superficie complessiva pari a 13.982,00 mq.

Il P.U.A. prevede la trasformazione urbanistica con la presenza di funzioni residenziali per una SUL di 5.200,00 mq.

Destinazione d'uso ammessa dal P.U.A.: funzioni abitative

AMBITO R1	
Opere di urbanizzazione	901.436,69 €
Opere in ambito privato	
Comparto residenziale 5.200,00 mq.	6.500.000,00 €
Sviluppo attività edilizia (opere di urbanizzazione e di realizzazione edifici e spazi privati)	7.401.436,69 €

TABELLA - RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

n.	Voce di costo - Investimenti	Valori
AREE PUBBLICHE		
1	Opere di urbanizzazione del comparto (compresi interventi fuori comparto)	901.436,69 €
2	Oneri di urbanizzazione primaria (U1) = 5.200,00 mq. x 57,80 €/mq. x 0,9 = 270.504,00 € (Oneri di urbanizzazione secondaria (U2) = 5.200,00 mq. x 74,80 €/mq. x 0,9 = 350.064,00 € (Totale oneri a scomputo indifferenziato = 620.568,00 € (
3	Oneri perequativi	58.677,00 €
4	Costi tecnici, legali, studi, perizie, caratterizzazioni ambientali	150.000,00 €
5	Totale costi	1.110.113,36 €
6	Oneri finanziari	55.505,67 €
A	AREE PUBBLICHE - INVESTIMENTI RELATIVI ALLA TRASFORMAZIONE DELL'AREA	1.165.119,03 €
AREE PRIVATE		
1	Opere in ambito privato	6.500.000,00 €
2	Oneri afferenti al costo di costruzione (stima) e tassazioni – 5.200,00 mq.	208.000,00 €
3	Costi tecnici, legali, studi, perizie, caratterizzazioni ambientali	450.000,00 €
4	Totale costi	7.158.000,00 €
5	Oneri finanziari	501.060,00 €
B	AREE PRIVATE - INVESTIMENTI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DELLE OPERE PRIVATE	7.659.060,00 €
A + B	AREE PUBBLICHE E PRIVATE - INVESTIMENTO COMPLESSIVO A + B	8.824.679,03 €
C	TERRENO - 24.880,00 mq.	
1	Valore a bilancio	2.038.000,00 €
C	TERRENO - INVESTIMENTO	2.038.000,00 €
	TOTALE A + B + C	10.862.679,03 €
RICAVI - TABELLE OMI		
	Provincia: PIACENZA	

	Comune: PONTENURE Fascia-zona: CENTRALE-CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE Codice di zona: B1 Microzona catastale numero: 1 Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI Destinazione: RESIDENZIALE Ville e Villini - valorizzazione compresa fra 1.500,00 €/mq. e 1.800,00 €/mq., a cui si applica un moltiplicatore pari a 1,35, in relazione alla tipicità del costruito e degli spazi privati	
D	TOTALE RICAVI - TABELLE OMI	12.636.000,00 €
E	DIFFERENZIALE 16 %	1.773.321,97 €