

# COMUNE DI SAN SPERATE

Via Sassari, 12 - Cap. 09026

Provincia del Sud Sardegna  
**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E  
EDILIZIA PRIVATA**

01/08/2016

Agg. 19.12.2016

*PROGETTO DI VARIANTE DEL  
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI "IS SPINARGIUS"*

*RELAZIONE ILLUSTRATIVA = PIANO  
FINANZIARIO DI ATTUAZIONE*

*Dott. Ing. Massimiliano Schirru - Via San Martino, 176 - 09047 Selargius (CA)*

*Cod. Fisc. P.C.N. M.I.M. 67D27 B35430 - P.I.V.A. 03387430929*

*tel. 3895175429 - E-mail [massimiliano.schirru@ingpec.eu](mailto:massimiliano.schirru@ingpec.eu), [ing.massimilianoschirru@gmail.com](mailto:ing.massimilianoschirru@gmail.com)*

## 1 **Premessa**

Con nota assessoriale n. 1515/U del 02.05.1983 la Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica ha autorizzato il Comune di San Sperate alla formazione di un piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 e ss.mm.ii..

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 44 del 31.05.1983 e n° 119 del 25.11.1983 è stato adottato il Piano per gli Insediamenti Produttivi denominato "Is Spinargius" ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 con successive modifiche ed integrazioni, poi approvato con Decreto dell'Assessore agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 407/U del 26.03.1984.

Il Piano suddetto aveva un'estensione territoriale di mq 94.203 con una volumetria massima edificabile per attività produttive e servizi di mc 217.596.

Il Decreto di approvazione RAS prevedeva il termine di 10 anni, decorrenti dalla data dello stesso Decreto, entro cui compiere le relative espropriazioni.

In conformità alle disposizioni dell'art. 38 della Legge 22.10.1971, n. 865, il Piano sarebbe dovuto essere attuato a mezzo di programmi pluriennali di attuazione da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il Piano suddetto fu oggetto di ricorso e annullamento da parte del TAR.

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 60 del 04.07.1988 è stato adottato il nuovo studio per il Piano per gli Insediamenti Produttivi "Is Spinargius" e con successive deliberazioni n° 3 del 20.02.1989 e n° 22 del 31.03.1989 e Decreto dell'Assessore agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 1315/U del 4.10.1989 è stato approvato, nella versione attualmente vigente.

Il Piano suddetto ha un'estensione territoriale di mq 74.400 con una volumetria massima edificabile per attività produttive e servizi di mc 107.230. La superficie territoriale del Piano è così suddivisa:

- ✓ Superficie per attività produttive mq 53.930 (pari al 72,49%);
- ✓ Superficie per aree collettive mq 9.070 (pari al 12,19%);  
di cui
  - Superficie per servizi collettivi mq 2.570;
  - Superficie per verde pubblico mq 4.960;
  - Superficie per impianti tecnologici mq 1.540;
- ✓ Superficie per parcheggi mq 1.050 (pari al 1,41%);
- ✓ Superficie per viabilità mq 10.350 (pari al 13,91%).

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 38 del 20.03.1990 è stato approvato il Programma Pluriennale che disciplina l'attuazione del P.I.P..

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 17.03.2004 l'Amministrazione comunale di San Sperate:

- ✓ ha approvato i criteri per il cambio di regime giuridico nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi e per gli effetti del combinato disposto del comma 64 dell'art. 3 della Legge 23.12.1996, n. 662 e dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L.448/98 e sono stati approvati i criteri per la determinazione del relativo corrispettivo dovuto dagli assegnatari in caso di adesione - criteri per l'assestamento finanziario del P.I.P.;
- ✓ ha stabilito di procedere con la cessione in diritto di proprietà di tutti i lotti nel P.I.P.;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 16.04.2014 sono stati approvati i nuovi criteri e le sanzioni che dovranno essere recepite nelle convenzioni di assegnazione ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865 con successive modifiche ed integrazioni, nonché negli atti integrativi per il cambio di regime giuridico di assegnazione.

Il P.I.P., allo stato attuale, può ritenersi in gran parte attuato, sia per quanto concerne le opere di urbanizzazione che in relazione agli interventi sui lotti per le attività produttive. Restano da completare le opere a verde e gli interventi sui lotti originariamente assegnati in diritto di superficie o in proprietà e recentemente oggetto di decadenza o risoluzione.

Il Piano, dopo quasi trent'anni dalla sua approvazione, successivamente alle analisi effettuate nel corso degli ultimi anni, ha manifestato l'esigenza di alcuni interventi di assestamento, riorganizzazione delle aree per verde e servizi, ottimizzazione e miglioramento della dotazione di aree di sosta e ottimizzazione della viabilità.

La viabilità, prevista a pettine, con una strada principale e diramazioni secondarie, allo stato attuale non risulta conforme, nelle sue vie secondarie, al nuovo Codice della Strada.

A causa della carenza di posti auto le strade secondarie, obbligatoriamente a doppio senso di marcia, sono spesso congestionate dalle auto in sosta in linea con la viabilità.

Quanto sopra ha suggerito, ove possibile, il collegamento viario alla fine di alcune strade secondarie, nella fattispecie tra la Via delle Canne e la Via degli Asfodeli, determinando anche una riduzione del carico di attività produttive con la diminuzione della superficie fondiaria.

## **2 Cenni storici.**

Nel passato, il territorio, esteso per 26,15 Kmq, ebbe una vocazione naturalmente ed essenzialmente agricola.

Il suolo è pressoché uniformemente piatto, oscillante tra i m 59 s.l.m. nell'agro di Su Crabili e i m 21 dell'alveo del Rio Mannu, presso la regione di Su Srintu de Simisi.

È solcato dai corsi del Rio Mannu e dal Rio Flumineddu (denominato altresì Rio Concias a San Sperate e Rio Bonarba a Dolianova) che corrono da Nord-Est a Sud-Ovest.

Il primo, perenne fino a trenta anni fa, dopo aver ricevuto le acque del secondo, confluisce, presso il confine con l'agro di Decimomannu, alcuni chilometri più a ovest, nel fiume Mannu di Samassi (o Caralita) che sfocia nello stagno di Santa Gilla.

Un'importante funzione per lo sviluppo demografico ed economico del territorio è da attribuirsi alle sorgenti e alle ricche falde superficiali di acqua dolce.

Le falde freatiche sono ampiamente diffuse nella zona adiacente a Sud del corso del Rio Flumineddu, nella fascia intra rios, destinata naturalmente a coltivazioni agricole e frutticole.

La tradizione sugli alberi da frutta della fertile pianura sarda risale sino ai tempi di Aristeo (XV° secolo a.C.).

Non numerosi, ma essenziali per la vita delle antiche comunità, sono is arrius (i ruscelli) e i mitzas (le sorgenti) che bagnano l'agro di Sud-Est: Sa Mitza de Piscinortu, S'Arriu de Piscinortu, Sa Gor'é Arriabis e S'Arriu de Ponti Becciu, che più a valle prende il nome di S'Arriu de Sa Nuxedda.

### 3 Finalità della variante.

Dal punto di vista urbanistico esso è inquadrato in Zona omogenea "D – artigianale-commerciale" e risulta localizzato nella zona semiperiferica del centro abitato ricadente a est dell'agglomerato urbano.

Le finalità di tale variante, redatta in ottemperanza agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, possono essere così sintetizzate:

- ✓ assestamento cartografico con redazione del piano su supporto informatico in funzione della strumentazione e della cartografia di base attualmente disponibile;
- ✓ riassetto e nuova distribuzione degli standard urbanistici del Piano, con particolare riferimento alle aree verdi (S<sub>3</sub>) e ai parcheggi aggiuntivi (S<sub>4</sub>) di cui al D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/'83. La previsione di completamento delle aree verdi è in linea con la riqualificazione ambientale dell'ambito di studio, al confine con le zone agricole da un lato e in prossimità del centro abitato dall'altro. La previsione di nuovi parcheggi aggiuntivi è da ritenersi in linea con il miglioramento del traffico veicolare e della sicurezza stradale determinando il decongestionamento di alcune vie secondarie dalla sosta in linea con la viabilità;
- ✓ riduzione della dotazione fondiaria del Piano per la realizzazione di un collegamento viario tra la Via delle Canne e la Via degli Asfodeli, finalizzata al miglioramento della circolazione stradale, soprattutto in relazione alla sicurezza. Attualmente la viabilità, concepita negli anni '80, è di sezione non adeguata al Codice della Strada. La nuova viabilità prevista con la presente variante permette, pertanto, la circolazione con il senso unico, rendendo la viabilità esistente conforme anche al nuovo Codice della Strada compresa la dotazione di parcheggi in linea senza che questi creino intralcio al traffico veicolare;
- ✓ quanto indicato nei punti precedenti permette anche la razionalizzazione del tessuto produttivo consolidato e delle nuove future aziende locali da insediarsi, tali da creare un comparto produttivo solido limitando tuttavia il più possibile gli impatti sull'ambiente.

In fase di studio sono state modificate la conformazione dei lotti nn. 12 e 18, ridimensionandoli ed è stato parzialmente eliminato il lotto 19 fondendo la parte residua con il lotto 18 per permettere la realizzazione del nuovo raccordo viario.

Quanto sopra, per altro, rende necessario mantenere in capo al patrimonio comunale il lotto n. 18, assegnato con precedente deliberazione a seguito di bando, proponendo, in alternativa, alla stessa ditta l'assegnazione di un altro lotto ancora nella disponibilità comunale.

Nei nuovi lotti nn. 12 e 18/19 si prevede, inoltre, la realizzazione di nuovi locali per il cantiere comunale, attualmente localizzato in uno stabile non idoneo nella zona D in Via Is Spinarius.

Il progetto di variante prevede la seguente ripartizione territoriale:

- ✓ Superficie per attività produttive mq 52.028 (pari al 69,93%);
- ✓ Superficie per aree collettive mq 8.409 (pari al 11,30%);  
di cui
  - Superficie per verde e servizi mq 4.946;
  - Superficie per verde pubblico mq 1.684;
  - Superficie per parcheggi aggiuntivi (S<sub>4</sub>) mq 1.779;
- ✓ Superficie per viabilità e parcheggi mq 13.963 (pari al 18,77%).

L'apparente riduzione della superficie destinata ad aree collettive, da mq 9.070 a mq 8.409 è in realtà dovuta al fatto che parte delle aree destinate a parcheggi (S<sub>4</sub>) del piano previgente, lungo la viabilità, è stata inglobata nella voce viabilità e parcheggi che è passata da mq 10.350 a mq 13.963.

**Tabella lotti**

Lotto n°	Comparto	Mappali N.C.T. costituenti il lotto	Superficie del LOTTO da P.I.P. in variante (mq)	Superficie utile edificabile da PIP in variante (mq)
1	A	F 8 mappale 1695 are 3,52	352	211,20
2	A	F 8 mappale 1696 are 3,96	396	237,60
3	A	F 8 mappale 1697 are 4,53	453	271,80
4	A	F 8 mappale 1699 are 6,79	679	407,40
5	A	F 8 mappale 1700 are 4,00	400	240,00
6	A	F 8 mappale 1702 are 4,00	400	240,00
7	A	F 8 mappale 1703 are 4,00	400	240,00
8	A	F 8 mappale 1705 are 4,00	400	240,00
9	A	F 8 mappale 1706 are 4,00	400	240,00
10	A	F 8 mappale 1708 are 4,00	400	240,00
11	A	F 8 mappale 1709 are 4,00	400	240,00
12	A	F 8 mappale 1711 are 7,60 parte - da frazionare	542	325,20
13	B	F 8 mappale 1701 are 8,08 - mappale 1678 are 1,06 - mappale 2001 are 7,17 - Da frazionare	1.312	787,20
14	B	F 8 mappale 1704 are 11,16 - mappale 1675 are 0,51 - mappale 1653 are 0,33	1.200	720,00
15	B	F 8 mappale 1707 are 12,00	1.200	720,00
16	B	F 8 mappale 1710 are 12,00	1.200	720,00
17	B	F 8 mappale 1712 are 12,00	1.200	720,00
18/19	B	F 8 mappale 1713 are 12,26, mappale 1714 are 10,03 - da frazionare	1.404	842,40
20	B1	F 8 mappale 1689 are 0,45 - mappale 1715 are 30,65 - mappale 1716 are 1,00	3.210	1.926,00
21	B	F 8 mappale 1997 are 17,79	1.779	1.067,40
22	B	F 8 mappale 1657 are 12,00	1.200	720,00
23	B	F 8 mappale 1659 are 11,99 - mappale 1680 are 0,01	1.200	720,00
24	B	F 8 mappale 1661 are 10,40 - mappale 1681 are 0,66 - mappale 1718 are 0,94	1.200	720,00
25	B	F 8 mappale 1663 are 6,89 - mappale 1682 are 0,81 - mappale 1719 are 4,30	1.200	720,00
26	B	F 8 mappale 1665 are 3,34 - mappale 1683 are 0,81 - mappale 1720 are 7,85	1.200	720,00

Comune di San Sperate  
 Variante al P.I.P. Loc. "Is Spinargius" - 2016

<b>27</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1667 are 0,18 - mappale 1684 are 0,46 - mappale 1721 are 11,36	<b>1.200</b>	720,00
<b>28</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1722 are 12,00	<b>1.200</b>	720,00
<b>29</b>	<b>B1</b>	F 8 mappale 1687 are 0,06 - mappale 1723 are 20,92 - mappali 1686 e 1725 parte <b>da frazionare</b>	<b>2.132</b>	1.279,20
<b>30</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1999 are 16,82	<b>1.682</b>	1.009,20
<b>31</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1656 are 12,00	<b>1.200</b>	720,00
<b>32</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1658 are 12,00	<b>1.200</b>	720,00
<b>33</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1660 are 12,00	<b>1.200</b>	720,00
<b>34</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1662 are 11,99	<b>1.199</b>	719,40
<b>35</b>	<b>B1</b>	F 8 mappale 1664 are 12,00	<b>1.200</b>	720,00
<b>36</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1666 are 26,35 - mappale 1685 are 1,00 - mappale 1724 are 5,37	<b>3.272</b>	1.963,20
<b>37</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 2003 are 7,81	<b>781</b>	468,60
<b>38</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1669 are 6,79	<b>679</b>	407,40
<b>39</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1670 are 8,80	<b>880</b>	528,00
<b>40</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1671 are 11,86	<b>1.186</b>	711,60
<b>41</b>	<b>B1</b>	F 8 mappale 1672 are 16,00	<b>1.600</b>	960,00
<b>42</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1692 are 9,23 e parte del mappale 4531	<b>966</b>	579,60
<b>43</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 4532 are 6,44 parte e parte del mappale 4531	<b>674</b>	404,40
<b>44</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1676 are 0,16 - mappale 1647 are 11,20 - mappale 1990 are 1,83	<b>1.319</b>	791,40
<b>45</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1648 are 7,67 - mappale 1991 di are 1,23	<b>890</b>	534,00
<b>46</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1649 are 9,68 - mappale 1992 di are 1,58	<b>1.126</b>	675,60
<b>47</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1650 are 11,73 - mappale 1993 are 1,97	<b>1.370</b>	822,00
<b>48</b>	<b>B</b>	F 8 mappale 1651 are 9,99 - mappale 1994 are 3,46	<b>1.345</b>	807,00
		<b>TOTALE</b>	<b>52.028</b>	

#### 4 Piano finanziario.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi "Is Spinargius", come si evince dalle tabelle allegate, è perfettamente sano sotto il profilo finanziario. Considerando le opere di completamento del verde, le nuove opere di urbanizzazione per viabilità e parcheggi e lo stanziamento per interventi di manutenzione straordinaria delle opere esistenti si ha ancora un saldo attivo consistente.

Quanto sopra, anche grazie all'aggiornamento dei corrispettivi di assegnazione e agli introiti per cambio regime giuridico di assegnazione dal diritto di superficie alla piena proprietà e dal vecchio regime in proprietà vincolata ante L. 179/92 al nuovo regime di proprietà piena.

Le opere di urbanizzazione primaria ancora da realizzare sono di seguito elencate:

- ✓ opere a verde attrezzato: piantumazione e arredo (con costo unitario stimato: 15,00 €/mq). Circa mq (1.684+846+1974). Sono stati considerati gli areali attualmente non sistemati al confine con la zona agricola a Nord, in corrispondenza della Via Is Spinargius;
- ✓ nuovi parcheggi completi di illuminazione, segnaletica e arredo (con costo unitario stimato: circa 70,00 €/mq). Circa mq 1.341. Si è dotato il piano di nuove superfici a parcheggi in aggiunta a quelli esistenti e a quelli in linea con la viabilità già conformi al Codice della Strada vigente;
- ✓ nuova viabilità di collegamento tra la Via delle Canne e la Via degli Asfodeli, completa di illuminazione e segnaletica (con costo unitario stimato: circa 150,00 €/mq). Circa mq 1.059;
- ✓ Interventi di manutenzione straordinaria.

#### Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

n.o.	Descrizione sintetica dell'opera	Costo storico dell'opera, realizzata o programmata - (Euro)	riferimento data di spesa o collaudo o approv. stato finale	Costi a carico del Comune, non rivalutati - (Euro)	Contributi Agenzia per il Mezzogiorno (L. 64/86) o altri - (Euro)	Contributi Regionali - (Euro)	indice di rivalut. ISTAT	Costi a carico del Comune attualizzati (Euro)
1	Progetto primo stralcio delle OO.UU.PP.: stralci opere stradali, fognarie e rete idrica	419.111,42	06/04/93 (appr. certif. collaudo)	57.591,59	361.519,83		1,6249	93.580,57
2	Progetto secondo stralcio delle OO.UU.PP.: stralci opere stradali, fognarie e rete idrica	102.258,47	05/03/99 (data contratto)	102.258,47	-		1,3547	138.529,55
3	Importo stimato spese generali varie, attualizzate	38.734,27		38.734,27	-		1,1960	46.326,19
4	Lavori di completamento urbanizzazione primaria - Terzo lotto	100.000,00	Saldo impresa Luglio 2006	-	-	100.000,00	1,1470	-
5	Intervento di potenziamento della rete fognaria in loc. "Is Spinargius"	97.352,13	01/07/97 (stato finale)	97.352,13	-		1,3918	135.494,69
6	Opere di urbanizzazione del P.I.P.: innesto alla strada provinciale (opera di allacciamento-importo stralciato da progetto generale cantieri comunali)	77.468,53	1999	34.747,15		42.721,38	1,3455	46.752,29
7	Potenziamento P.I.P. - ECOCENTRO (opera di urbanizzazione secondaria)	274.922,75	03/11/2009	78.115,92	-	196.806,83	1,0840	84.677,66

Comune di San Sperate  
Variante al P.I.P. Loc. "Is Spinargius" - 2016

8	Costo di realizzazione delle oo.uu.ss. da programma pluriennale di attuazione (nell'ipotesi di porre a carico dei lotti solo il 10% di 1.500 mil: la suindicata voce 5, oltre la 6 e la 7, è già assimilabile a uu.ss.) - L'importo indicato è quello del P.P.A. aggiornato ISTAT ad oggi (coeff. 2,00) detratto l'importo delle opere n. 6 e n. 7	422.294,06	Spesa indicata nel PPA (mar/90) ma ad oggi non sostenuta	-	422.294,06	1,0000	-
9	Stima opere a verde attrezzato ancora da realizzare: piantumazione e arredo (con costo unitario stimato: 15,00 €/mq); circa mq (1.684+846+1974)	67.560,00	Stima spese ancora da sostenere	67.560,00		1,0000	67.560,00
10	Realizzazione nuovi parcheggi completi di illuminazione, segnaletica e arredo (con costo unitario stimato: circa 70,00 €/mq); circa mq (1.341)	93.870,00	Stima spese ancora da sostenere	93.870,00		1,0000	93.870,00
11	Realizzazione nuova viabilità di collegamento tra la Via delle Canne e la Via degli Asfodeli, completa di illuminazione, sottoservizi e segnaletica (con costo unitario stimato: circa 120,00 €/mq); circa mq (1.059)	127.080,00	Stima spese ancora da sostenere	127.080,00		1,0000	127.080,00
12	Interventi di manutenzione straordinaria. Importo stimato	50.000,00	Stima spese ancora da sostenere	50.000,00		1,0000	50.000,00
<b>T OTALI</b>		<b>€ 1.870.651,63</b>		<b>€ 747.309,53</b>	<b>€ 361.519,83</b>	<b>€ 761.822,27</b>	<b>€ 883.870,95</b>

Costo di acquisizione delle aree e connesse spese tecniche generali per l'attuazione del Piano

n.o	Denominazione della spesa o ditta liquidata	Superf. Acquisita (m <sup>2</sup> )	Costi (Euro)	data rifer. pagam., o provv. di autorizz. alla liquid. o stipula atti vari	Risorse di bilancio	Contributi Statali o RAS (L.R. 45/76) - (Euro)	indice di rivalut. ISTAT	Costi a carico del Comune rivalutati (Euro)
1	Redazione PIP		5.883,62	27/7/1983 (delib. liquidazione)	Fondi com.	-	2,9719	17.485,53
2	Redazione PIP		2.521,65	2/4/84 (delib. liquidazione)	Fondi com.	-	2,7301	6.884,36
3	Ditta Marcia Claudio, F. 8 mapp. 231 di ha 7.44.00	<b>74.400</b>	205.088,45	contratto rep. n. 106 del 18/3/86, registrato in CA in data 16/05/1986 al n. 6936	153.442,76	51.645,69	1,9135	293.612,72
4	Redazione PIP		23.903,05	11/8/97 (determ. di liquidazione)	Fondi com.	-	1,3918	33.268,26
5	Redaz. ed approv. frazionam.		17.497,56	24/3/92 (deliber. di liquidazione)	Fondi com.	-	1,7000	29.745,85
6	Redaz. frazion. integrativo		4.686,85	4/5/93 (deliber. di liquidazione)	Fondi com.	-	1,6186	7.586,14
7	Rivalut. area (3) da 03/86 a 03/90		119.041,22	mar-90		-	1,9135	227.785,37
8	Spese generali attualizzate (stipula atti, atti amministr. vari)		18.075,99		Fondi com.		1,0000	18.075,99
9	Consulenze connesse al P.I.P.		8.593,20	lug-05	Fondi com.		1,1710	10.062,64
10	Acquis. aree canalette: compresa	1035	34.500,00	01/03/2006	Fondi com.		1,1570	39.916,50
			17.480,00	06/02/2004	Fondi com.		1,2010	20.993,48

Comune di San Sperate  
 Variante al P.I.P. Loc. "Is Spinargius" - 2016

	occupazione. Area inclusa nella sup. "espropriata" di Ha 7,44	3.703,00	01/03/2006	Fondi com.		1,1570	4.284,37
		751,31	01/03/2006	Fondi com.		1,1570	869,27
11	Spese tecniche per supporto e per gestione processi di trasformazione regime vincolistico etc..	14.512,43	feb-14	Fondi com.		1,0000	14.512,43
12	Stima per spese generali per varianti urbanistiche, frazionamenti e altre eventuali spese generali	15.000,00		Fondi com.		1,0000	15.000,00
<b>TOTALI</b>		<b>€ 74.400 491.238,33</b>				<b>€ 51.645,69</b>	<b>€ 740.082,91</b>

**RIEPILOGO PIANO FINANZIARIO AGGIORNATO AL 30/11/2016**

**Incidenza costo area e spese tecniche generali**

<b>Quota parte costi, effettivamente a carico del bilancio comunale, per l'acquisizione delle aree e spese tecniche connesse all'attuazione del Piano: spese sostenute e previsionali, al 30/11/2016, da porre a carico delle assegnazioni, detratti i contributi, tra cui:</b>	<b>€ 439.592,64</b>
- costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione delle canalette, compresa indennità di occupazione, dal Demanio Regionale, per una superficie di mq 1.035:	€ 56.434,31
- stima per spese generali per varianti e studi per la riqualificazione urbanistica del P.I.P.:	€ 15.000,00

<b>Previsione incassi dagli assegnatari, quota parte incidenza costo area e spese tecniche generali, al 30/11/2016, di cui:</b>	<b>€ 949.464,53</b>
- somme già incassate al 30/11/2016, o ancora in fase di pagamento tramite rateizzazione e garantite con polizza fideiussoria:	€ 582.414,16
- previsione d'incasso stimata per i versamenti previsti per le nuove assegnazioni dopo la decadenza degli assegnatari inadempienti e la riassegnazione dei lotti in proprietà (saldo nuovi introiti meno somme da restituire) - Bandi 2016-2017:	€ 160.013,77
- previsione di introito al 30/11/2016 per trasformazione/cancellazione regime vincolistico nell'ipotesi che aderiscano al massimo il 15% (sul valore del totale dei corrispettivi) in relazione agli assegnatari restanti, ancora in regime di superficie o in proprietà vincolata:	€ 34.000,00
- somme già incassate per la trasformazione del regime giuridico al 30/11/2016 - 10 adesioni su 32 lotti valorizzabili, pari al 46 % rispetto al valore patrimoniale con riferimento ai 32 lotti potenzialmente valorizzabili (sono esclusi i lotti assegnati direttamente con il nuovo regime in proprietà o da assegnare tramite nuovo bando):	€ 173.036,60

<b>Incidenza costo urbanizzazioni</b>	
<b>Previsione costi, effettivamente a carico del bilancio comunale, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, a cura del Comune: spese sostenute o ancora da sostenere, al 30/11/2016, detratti i contributi (sono previste opere realizzate anche in virtù degli introiti avuti in attuazione del piano finanziario 2004 e la realizzazione di nuove opere e manutenzioni straordinarie), di cui:</b>	<b>€ 747.309,53</b>
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate o in corso di realizzazione (in fase di completamento l'ECOCENTRO):	€ 408.799,53
- <b>previsione costi ancora da sostenere per nuove opere di riqualificazione (realizzazione nuove aree parcheggi, sistemazione aree verdi e +, non contemplate nel piano finanziario al 31/05/2004 e nuove opere, comprese manutenzioni straordinarie):</b>	<b>€ 338.510,00</b>
<b>Previsione massima incassi dagli assegnatari, quota parte incidenza costo urbanizzazioni, con aggiornamento al 30/11/2016, di cui:</b>	<b>€ 376.122,75</b>
- somme già incassate al 30/11/2016, o ancora in fase di rateizzazione e garantite con polizza fideiussoria:	€ 276.083,97
- <b>previsione d'incasso stimata per i versamenti previsti per le nuove assegnazioni dopo la decadenza degli assegnatari inadempienti e la riassegnazione dei lotti in proprietà (saldo nuovi introiti meno somme da restituire) - Bandi 2016-2017:</b>	<b>€ 100.038,78</b>
<b>SALDO TOTALE FINANZIARIO (ENTRATE - SPESE) PREVISTO</b>	<b>€ 138.685,11</b>

Il professionista

Ing. Massimiliano SCHIRRU