

TABELLA COSTI RIASSUNTIVI SOSTENUTI O ANCORA DA SOSTENERE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE DEL P.E.E.P. "IS SPINARGIUS", COMPRESSE LE CONNESSE SPESE GENERALI PER LA PIENA ATTUAZIONE DEL PIANO (SPESE NOTARILI, FRAZIONAMENTI, ETC.)

Costo di acquisizione delle aree e connesse spese tecniche per l'attuazione del Piano - In LIRE

n.o	Denominazione della spesa o ditta espropriata/liquidata	Sup. complessiva (m ²)	Somma pagata (Lire)	data di riferimento del pagamento, o provvedimento di autorizz. a liquid. o stipulazione atto	Risorse di bilancio	Mutui a totale carico dello Stato o altri contributi (€)	Mutui a carico del Comune - Lire	Interessi mutui a carico del Comune attualizzati - Lire	indice di rivalutazione	Costi a carico del Comune rivalutati Lire	Costi sostenuti a carico del Comune, non rivalutati - Lire	
1	Serra Marianna e +	63.575	110.000.000	23/11/83	Fondi comunali				2,8266	310.930.620	110.000.000	
2	Stima spese stipulazione atti acquisizione		5.000.000	24/11/83	Fondi comunali				2,8266	14.133.210	5.000.000	
3	Scalas Efisio (affittuario)		16.500.000	1984	Fondi comunali				2,6771	44.171.964	16.500.000	
4	Spese di redazione Piano di Zona originario		6.095.000	21/9/81	Fondi comunali				3,8655	23.560.440	6.095.000	
5	Spese di redazione prima variante al P.E.E.P.		3.610.800	6/6/83	Fondi comunali				2,9807	10.762.598	3.610.800	
6	Spese di redazione ed approv. frazionamenti		9.133.908	13/5/83	Fondi comunali				2,9977	27.380.858	9.133.908	
7	Stima costi di redazione atti tecnici vari		10.000.000	1984	Fondi comunali				2,6771	26.770.887	10.000.000	
8	Redazione stati di consistenza		361.080	7/5/84	Fondi comunali				2,6968	973.759	361.080	
9	Assestamento del P.E.E.P. - Variante n. 3 al P.E.E.P. in variante al P.U.C.		31.512.794	lug-05	Fondi comunali				1,1640	36.680.073	31.512.794	
10	Acquisiz. aree canalet. Con atto a rogito segretario comunale dott. R. Ortu, rep. n. 667 del 08/03/2006, registrato in Ca il 14/03/2006 al n. 1054 serie 1 ^a , trascritto in Ca in data 04/04/2006, R.G. n. 16205, R.P. n. 11129 - Superficie compresa nell'area acquisita da Serra e +	838	40.564.857	01/03/2006	Fondi comunali				1,1501	46.651.938	40.564.857	
			4.937.489	06/02/2004	Fondi comunali				1,1998	5.923.791	4.937.489	
			22.311.639	01/03/2006	Fondi comunali				1,1501	25.659.679	22.311.639	
11	Spese tecniche connesse attività trasform. regime e assestamento finanziario P.E.E.P.		39.517.722	lug-05	Fondi comunali				1,1640	45.997.601	39.517.722	
12	Frazionamenti, picchett. e altre spese generali		19.362.700	lug-08	Fondi comunali				1,0795	20.901.725	19.362.700	
13	Spese tecniche connesse attività trasform. regime e assestamento finanziario P.E.E.P.		17.426.430	nov-13	Fondi comunali				0,9940	17.321.871	17.426.430	
STIMA SPESE ANCORA DA SOSTENERE												
14	Stima spese per Nuova variante P.E.E.P. , relativi frazion. e spese generali		29.044.050		Fondi comunali				1,0000	29.044.050	29.044.050	
T O T A L I		63.575	365.378.468		365.378.468	-	-	-		686.865.064	365.378.468	
COSTO SOSTENUTO DA PORRE A CARICO ASSEGNATARI COMPRESI LA RIVALUTAZIONE O GLI INTERESSI SUI MUTUI E I CONTRIBUTI:										"C"	L. 686.865.064	L. 365.378.468
Incidenza media costi a m ³ privato edificabile (C/80.840)											€ 354.736,20	€ 188.702,23

Costo di acquisizione delle aree e connesse spese tecniche per l'attuazione del Piano - In EURO

n.o	Denominazione della spesa o ditta espropriata/liquidata	Sup. complessiva (m ²)	Somma pagata - In EURO	data di riferimento del pagamento, o provvedimento di autorizz. a liquid. o stipulazione atto	Risorse di bilancio	Mutui a totale carico dello Stato o altri contributi - (p)	Mutui a carico del Comune - EURO	Interessi mutui a carico del Comune attualizzati - EURO	indice di rivalutazione	Costi a carico del Comune rivalutati - EURO	Costi sostenuti a carico del Comune, non rivalutati - EURO	
1	Serra Marianna e +	63.575	56.810,26	23/11/83	Fondi comunali				2,8266	160.582,26	56.810,26	
2	Stima spese stipulazione atti acquisizione		2.582,28	24/11/83	Fondi comunali				2,8266	7.299,19	2.582,28	
3	Scalas Efisio (affittuario)		8.521,54	1984	Fondi comunali				2,6771	22.812,92	8.521,54	
4	Spese di redazione Piano di Zona originario		3.147,80	21/9/81	Fondi comunali				3,8655	12.167,95	3.147,80	
5	Spese di redazione prima variante al P.E.E.P.		1.864,82	6/6/83	Fondi comunali				2,9807	5.558,42	1.864,82	
6	Spese di redazione ed approv. frazionamenti		4.717,27	13/5/83	Fondi comunali				2,9977	14.141,03	4.717,27	
7	Stima costi di redazione atti tecnici vari		5.164,57	1984	Fondi comunali				2,6771	13.826,01	5.164,57	
8	Redazione stati di consistenza		186,48	7/5/84	Fondi comunali				2,6968	502,90	186,48	
9	Assestamento del P.E.E.P. - Variante n. 3 al P.E.E.P. in variante al P.U.C.		16.275,00	lug-05	Fondi comunali				1,1640	18.943,68	16.275,00	
10	Acquisiz. aree canalet. Con atto a rogito segretario comunale dott. R. Ortu, rep. n. 667 del 08/03/2006, registrato in Ca il 14/03/2006 al n. 1054 serie 1a, trascritto in Ca in data 04/04/2006, R.G. n. 16205, R.P. n. 11129 - Superficie compresa nell'area acquisita da Serra e +	838	20.950,00	01/03/2006	Fondi comunali				1,1501	24.093,72	20.950,00	
			2.550,00	06/02/2004	Fondi comunali				1,1998	3.059,38	2.550,00	
			11.523,00	01/03/2006	Fondi comunali				1,1501	13.252,12	11.523,00	
11	Spese tecniche connesse attività trasform. regime e assestamento finanziario P.E.E.P.		20.409,20	lug-05	Fondi comunali				1,1640	23.755,78	20.409,20	
12	Frazionamenti, picchett. e altre spese generali		10.000,00	lug-08	Fondi comunali				1,0795	10.794,84	10.000,00	
13	Spese tecniche connesse attività trasform. regime e assestamento finanziario P.E.E.P.		9.000,00	nov-13	Fondi comunali				0,9940	8.946	9.000	
STIMA SPESE ANCORA DA SOSTENERE												
13	Stima spese per Nuova variante P.E.E.P. , relativi frazion. e spese generali		15.000,00		Fondi comunali				1,0000	15.000,00	15.000,00	
T O T A L I		63.575	€ 188.702,23		€ 188.702,23	-	-	-		€ 354.736,20	€ 188.702,23	
COSTO SOSTENUTO DA PORRE A CARICO ASSEGNATARI COMPRESI LA RIVALUTAZIONE O GLI INTERESSI SUI MUTUI E I CONTRIBUTI:										"C"	€ 354.736,20	€ 188.702,23
Incidenza media costi a m ³ privato edificabile (C/80.840)											€ -	€ -

(C_A) (C_B)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO IN CONFORMITA' ALLA VARIANTE N. 3 - ENTRATE E SPESE A CARICO DEL COMUNE, ATTUALIZZATE CON TABELLE ISTAT

Costo area e spese tecniche connesse, attualizzate, per la completa attuazione del Piano (spese sostenute o ancora da sostenere a carico del bilancio comunale, attualizzate su base ISTAT):	(C _A)	€ 354.736,20 *
Quota parte incidenza costo area e spese generali attualizzati, dovuto dagli assegnatari e risultante dagli atti di assegnazione (versamento provvisorio o definitivo, attualizzato, risultante in contratto o in deliberazione o in determinazione di assegnazione lotto):	(A _C)	€ 399.270,23 *
Sommatoria degli importi, attualizzati con i coeff. ISTAT, effettivamente versati o risultanti in atti e garantiti dagli assegnatari e versamenti previsti per le nuove assegnazioni residenziali e per s.s.c.r. e per il versamento area ancora dovuto dall'ex I.A.C.P.:	(A _C) + (A _D)	€ 768.667,62 *
Versamenti già effettuati per adesioni cambio regime giuridico:	(A _L)	€ 36.492,65
Saldo attualizzato risultante per costo area e spese tecniche connesse (introiti - costi) compreso introito già avuto per trasformaz.ne regime giuridico: (A _C) + (A _D) + (A _L) - (C _A)		€ 450.424,07 *
Previsione di introito per cambio di regime giuridico/cancellazione del regime vincolistico, stimato al 20%, su 110 unità abitative potenziali: ((A _E) + (A _E '))*0,20		€ 128.370,86 *

Stima costo di acquisizione al libero mercato, per unità di superficie, di analoga area di espansione residenziale per realizzazione di un nuovo Piano di edilizia Economica e Popolare p/mq 46,01

* Le cifre indicate sono suscettibili di variazione in funzione delle date di riferimento utilizzate per il calcolo dei coefficienti ISTAT nel procedimento di attualizzazione delle spese e delle entrate. Inoltre, le previsioni di introito, in particolare del cambio di regime giuridico, sono suscettibili di variazione in funzione del valore di stima delle aree al libero mercato e, pertanto, del prezzo di esproprio utilizzato a base di calcolo (variabile di anno in anno, tendenzialmente in aumento).

Previsione di introito, relativamente all'incidenza del costo area e spese tecniche connesse, per le nuove assegnazioni: (A_D) Ö 369.397,39 *

Previsione di introito, relativamente all'incidenza del costo area e spese tecniche connesse, per nuove assegnazioni e cambio di regime giuridico stimato al 20%: $(A_D) + ((A_E) + (A'_E)) * 0,20$ Ö 497.768,24 *

Introito previsto per oneri di urbanizzazione per nuove assegnazioni Ö 312.779,09 *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO IN CONFORMITA' ALLA VARIANTE N. 3 - VERIFICHE DI BILANCIO ENTRATE-SPESE A CARICO DEL COMUNE

Costo area e spese tecniche connesse non rivalutato per la completa attuazione del Piano (spese effettivamente sostenute o ancora da sostenere a carico del bilancio comunale, detratti i contributi): (C_B) Ö 188.702,23

Incidenza costo area e spese generali dovuto dagli assegnatari e risultante dagli atti di assegnazione (versamento provvisorio o definitivo, non rivalutato, risultante in contratto o in deliberazione o in determinazione di assegnazione lotto): (A_A) Ö 328.635,17

Sommatoria degli importi non attualizzati effettivamente versati o risultante in atti e garantiti dagli assegnatari e versamenti previsti per le nuove assegnazioni residenziali, comprese quelle dopo decadenza assegnatari inadempienti e riassegnazione lotti in proprietà, e per il versamento area ancora dovuto dall'ex I.A.C.P. - non son compresi gli introiti già versati per trasformazione regime): $(A_A) + (A_D)$ Ö 698.032,55

Versamenti già effettuati per adesioni cambio regime giuridico: (A_L) Ö 36.492,65

Saldo effettivo (importi non attualizzati) risultante per costo area e spese tecniche connesse (introiti - costi) compreso introito già avuto per trasformazione regime giuridico: $(A_A) + (A_D) + (A_L) - (C_B)$ Ö 545.822,97

Previsione di introito per trasformazione/cancellazione regime vincolistico nell'ipotesi che aderiscano al massimo il 20% (sul valore del totale dei corrispettivi) degli assegnatari restanti, su 110 unità abitative potenziali: $((A_E) + (A'_E)) * 0,20$ Ö 128.370,86

Previsione di introito residuo, relativamente all'incidenza del costo area e spese tecniche connesse, per le nuove assegnazioni: (A_D) Ö 369.397,39

Previsione di introito, relativamente all'incidenza del costo area e spese tecniche connesse, per nuove assegnazioni e cambio di regime giuridico stimato al 20%: $(A_D) + ((A_E) + (A'_E)) * 0,20$ Ö 497.768,24

Maggiore introito effettivo (ENTRATE - SPESE) per costo area e spese tecniche connesse e per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (non è stata considerata la previsione di introito per cambio/cancellazione regime vincolistico) Ö 324.321,30

TOTALE NUOVI INTROITI STIMATI (compresa stima al 20% per cancellazione vincoli): $(A_D) + ((A_E) + (A'_E)) * 0,20 + (A_G) + (A_H)$ Ö 810.547,34

SALDO NETTO EFFETTIVO RISULTANTE DAL PIANO FINANZIARIO (compresa ipotesi di introito al 20% per cancellazione vincoli): $(A'_F) + (A_G) + (A_H) - ((B'_B) + (A_A) + (A_D) + (A_E + A'_E) * 0,20) - (C_B)$ Ö 452.692,16

Data: 25 novembre 2013
Aggiornamento al 25 Febbraio 2015

Il professionista
ing. Massimiliano Schirru