

TABELLA COSTI RIASSUNTIVI SOSTENUTI O ANCORA DA SOSTENERE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE DEL P.I.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 generali per l'attuazione del Piano - In LIRE

n.o	Denominazione della spesa o ditta liquidata	Superf. acquisita (m ²)	Costi (Lire)	data rifer. pagam., o provv. di autorizz. alla liquid. o stipula atti vari	Risorse di bilancio - (Lire)	Contributi Statali o RAS (L.R. 45/76) - (Lire)	Mutui a totale carico dello Stato o altri contributi (Lire)	Mutui a carico del Comune - (Lire)	Interessi sui mutui a carico del Comune rivalutati - (Lire)	Quote ammort. mutui con contrib. L.R. 25/93 - (Lire)	indice di rivalut. ISTAT	Costi a carico del Comune rivalutati (Lire)
1	Redazione PIP		11.392.274	27/7/1983 (delib. liquidazione)	Fondi com.						2,9545	33.658.474
2	Redazione PIP		4.882.596	2/4/84 (delib. liquidazione)	Fondi com.						2,7142	13.252.342
3	Ditta Marcia Claudio, F. 8 mapp. 231 di ha 7.44.00	74.400	397.106.615	contratto rep. n. 106 del 18/3/86, registrato in CA in data 16/05/1986 al n. 6936	297.106.615	100.000.000					1,9023	565.185.914
4	Redazione PIP (rielaborazione)		46.282.749	11/8/97 (determ. di liquidazione)	Fondi com.	-					1,3836	64.036.812
5	Redaz. ed approv. frazionam.		33.880.000	24/3/92 (deliber. di liquidazione)	Fondi com.	-					1,6900	57.257.200
6	Redaz. frazion. integrativo		9.075.000	4/5/93 (deliber. di liquidazione)	Fondi com.	-					1,6091	14.602.583
7	Rivalut. area(3) da 3/86 a 3/90		230.495.936	mar-90		-					1,9023	438.472.419
8	Stima spese generali attualizzate (stipulazione atti, atti amministr. vari)		35.000.000		Fondi com.						0,9940	34.790.000
9	Consulenze connesse al P.I.P.		16.638.755	lug-05	Fondi com.						1,1640	19.367.511
10	Acquis. aree canalette: compresa occupazione. Area inclusa nella sup. "espropriata" di Ha 7,44	1035	66.801.315	01/03/2006	Fondi com.						1,1501	76.828.192
			33.846.000	06/02/2004	Fondi com.						1,1938	40.405.355
			7.170.008	01/03/2006	Fondi com.						1,1501	8.246.226
			1.454.739	01/03/2006	Fondi com.						1,1501	1.673.095
11	Spese tecniche per supporto e per gestione processi di trasfor-mazione regime vincolistico etc..		25.550.090	feb-14	Fondi com.						1,0000	25.550.090
STIMA SPESE ANCORA DA SOSTENERE												
12	Stima per spese generali per varianti e studi per la riqualificazione urbanistica e delle infrastrutture del P.I.P. e residuo supporto		67.769.450		Fondi com.						1,0000	67.769.450
T O T A L I		74.400	987.345.527			100.000.000	-	-	-	-		1.461.095.663

COSTO SOSTENUTO DA PORRE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI COMPRESI LA RIVALUTAZIONE O GLI INTERESSI SUI MUTUI E I CONTRIBUTI: L. 1.461.095.663
Incidenza media costi a mc privato edificabile (C/51637) €/mq 28.295,52 O 754.592,94

* costo risultante da PPA, presumibilmente comprensivi dei costi di stipula (nell'atto risulta € 392.000.000)

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

n.o	Denominazione della spesa o ditta liquidata	Superf. Acquisita (m ²)	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)	Mutui a totale carico dello Stato o altri contributi (Euro)	Mutui a carico del Comune - (Euro)	Interessi sui mutui a carico del Comune rivalutati - (Euro)	Quote ammort. mutui con contrib. L.R. 25/93 - (b)	indice di rivalut. ISTAT	Costi a carico del Comune rivalutati (Euro)
1	Redazione PIP		5.883,62	27/7/1983 (delib. liquidazione)	Fondi com.	-					2,9545	17.383,16
2	Redazione PIP		2.521,65	2/4/84 (delib. liquidazione)	Fondi com.	-					2,7142	6.844,26
3	Ditta Marcia Claudio, F. 8 mapp. 231 di ha 7.44.00	74.400	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					1,9023	291.894,16
4	Redazione PIP		23.903,05	11/8/97 (determ. di liquidazione)	Fondi com.	-					1,3836	33.072,26
5	Redaz. ed approv. frazionam.		17.497,56	24/3/92 (deliber. di liquidazione)	Fondi com.	-					1,6900	29.570,88
6	Redaz. frazion. integrativo		4.686,85	4/5/93 (deliber. di liquidazione)	Fondi com.	-					1,6091	7.541,61
7	Rivalut. area (3) da 03/86 a 03/90		119.041,22	mar-90		-					1,9023	226.452,11
8	Spese generali attualizzate (stipula atti, atti amministr. vari)		18.075,99		Fondi com.						0,9940	17.967,53
9	Consulenze connesse al P.I.P.		8.593,20	lug-05	Fondi com.						1,1640	10.002,48
10	Acquis. aree canalette: compresa occupazione. Area inclusa nella sup. "espropriata" di Ha 7,44	1035	34.500,00	01/03/2006	Fondi com.						1,1501	39.678,45
			17.480,00	06/02/2004	Fondi com.						1,1938	20.867,62
			3.703,00	01/03/2006	Fondi com.						1,1501	4.258,82
			751,31	01/03/2006	Fondi com.						1,1501	864,08
11	Spese tecniche per supporto e per gestione processi di trasfor-mazione regime vincolistico etc..		13.195,52	feb-14	Fondi com.						1,0000	13.195,52
STIMA SPESE ANCORA DA SOSTENERE												
11	Stima per spese generali per varianti e studi per la riqualificazione urbanistica e delle infrastrutture del P.I.P. e residuo supporto		35.000,00		Fondi com.						1,0000	35.000,00
T O T A L I		74.400	509.921,42			51.645,69	0	0	0	0		754.592,94

COSTO SOSTENUTO DA PORRE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI COMPRESI LA RIVALUTAZIONE O GLI INTERESSI SUI MUTUI E I CONTRIBUTI: O 754.592,94
Incidenza media costi a mq privato edificabile (C/51637) €/mq 14,613 (B₁)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO COSTO AREE E GENERALI CONNESSE	
Costo area e spese tecniche connesse, attualizzati, per la completa attuazione del Piano (spese sostenute o ancora da sostenere a carico del bilancio comunale: detratti i contributi e attualizzate su base ISTAT): (B₁)	Ö 754.592,94
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): (B₂)	Ö 738.763,26
Sommatoria degli importi attualizzati versati dagli assegnatari e versamenti area previsti per le nuove assegnazioni (dopo decadenza assegnatari inadempienti e riassegnazione lotti in proprietà - non son compresi gli introiti già versati per trasformazione regime): (B₃)	Ö 919.842,94
Introiti già avuti per cambio di regime giuridico : (B₅)	Ö 155.485,76
Saldo attualizzato risultante per costo area e spese tecniche connesse (introiti - costi) compreso introito già avuto per trasformazione regime giuridico: (B₃) + (B₅) - (B₁) = (B₄)	Ö 320.735,76
Previsione di introito per cambio di regime giuridico nell'ipotesi che aderiscano al massimo il 25% (sul valore del totale dei corrispettivi) degli assegnatari restanti: (B₆)	Ö 60.129,34
Previsione di introito, relativamente all'incidenza del costo area e spese tecniche connesse, per la trasformazione del regime giuridico e per le nuove assegnazioni (a seguito della formalizzazione delle decadenze ipotizzate e successiva riassegnazione in proprietà): (B₇)	Ö 241.209,02

PROSPETTO RIEPILOGATIVO COSTO AREE E GENERALI CONNESSE	
VERIFICA DI BILANCIO ENTRATE/SPESE (importi non rivalutati)	
Costo area e spese tecniche connesse non rivalutato per la completa attuazione del Piano (spese sostenute o ancora da sostenere a carico del bilancio comunale: detratti i contributi):	Ö 458.275,73
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):	Ö 524.233,63
Sommatoria degli importi non attualizzati effettivamente versati dagli assegnatari e versamenti previsti per le nuove assegnazioni dopo decadenza assegnatari inadempienti e riassegnazione lotti in proprietà - non son compresi gli introiti già versati per trasformazione regime):	Ö 705.313,31
Versamenti già effettuati per adesioni cambio regime giuridico: (B₅)	Ö 155.485,76
Saldo effettivo (importi non attualizzati) risultante per costo area e spese tecniche connesse (introiti - costi) compreso introito già avuto per trasformazione regime giuridico:	Ö 402.523,34
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: (B₆)	Ö 60.129,34

Valore stimato	
Data stipula atto: avendo preso in considerazione la rivalutazione di cui alla voce 7 (come da piano finanziario originario, l'aggiornamento ISTAT è stato conteggiato da marzo 1990	

Stima costo di acquisizione al libero mercato, per unità di superficie, di analoga area per insediamenti produttivi per la realizzaz. di un nuovo P.I.P., comprese spese generali - p/mq	41,00
Importo stimato spese ancora da sostenere = 11	Ö 35.000,00
TOTALE NUOVI INTROITI PREVISTI, PER INCIDENZA COSTO AREA E ONERI DI URBANIZZAZIONE: (B₇) + (A₆)	Ö 351.836,73

SALDO NETTO RISULTANTE DAL PIANO FINANZIARIO FINALE (somma algebrica degli introiti dagli assegnatari rivalutati o futuri, per area e urbanizzazione, meno costi complessivi attualizzati): (B₄) + (B₅) + (B₆) + (A₅)	Quota di riserva imprevisti Ö 165.648,37
---	---

NB: per la rivalutazione del costo di acquisizione delle aree si è considerato cautelativamente l'aggiornamento fino al 03/90, così come indicato nel PPA approvato, e l'aggiornamento ISTAT dal 03/90 ad oggi

Aggiornamento al 08 marzo 2015

Il professionista
ing. Massimiliano Schirru