

SOGGETTO ATTUATORE



GECOPRE S.r.l.
 Piazza Galileo Galilei, 15
 09128 Cagliari
 pec: gecopre@pec.it
 Tel +39 070 21.68.25
 Fax +39 070 21.68.26
 CF e PI 01061370928

(Ing. Francesco Arena)
 Amministratore Unico

FUTURO CONDUTTORE



BRICOMAN ITALIA S.r.l.
 via Guglielmo Marconi 24
 20089 ROZZANO (MI)

allegato

RL10

coordinamento progettuale

ERMES CONSULTING - ARCH. IVANO ROMANINI

progetto



studio professionisti associati srl

piazza Garibaldi 4
 09127 Cagliari
 Italia

tel +39 070 655 732
 fax +39 070 655 732
 CF | PI 03076170921

studio@spacagliari.it
 spacagliari@pec.it
 www.spacagliari.it

contributi specialistici



[aspetti viabilistici]

ING. ANTONIO VINCIS

[aspetti viabilistici]

DOTT. GEOL. FAUSTO ALESSANDRO PANI

[bonifiche e aspetti geologici]

ING. GIAN LUCA CADEDDU

[acustica]



Provincia di Cagliari | Comune di Assemini
VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO in zona D2.5B finalizzato alla
realizzazione di un insediamento commerciale in località Truncu Is Follas

ELABORATO **COMPUTO DEL BENEFICIO PUBBLICO PRIVATO**

NOME FILE	ac65_copertine_RL.dwg	LAYOUT	rl10	SCALA							
ID. PROG.	AC65	CODICE ELABORATO	V	P	R	L	1	0	0	0	-
5											
4											
3											
2											
1											
0	EMISSIONE		10/06/2019				V.S.		E.C.		M.F.
REV.	DESCRIZIONE		DATA				REDATTO		VERIFICATO		APPROVATO

Benefici delle parti negli accordi pubblico - privato

RIF	SPECIFICA	FORMULA	UM	DATO	
Z	DIMENSIONI AREA ATTUALE		MQ	57 630,00	
Z'	VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALE		€	40,00	
Z''	VALORE ATTUALE AREA		€	2 305 200,00	
A'	SUPERFICIE USO PUBBLICO		MQ	18 534,00	
A	DIMENSIONI AREA		MQ	39 096,00	
B	SUPERFICIE COPERTA FABBRICATO PROGETTATO		MQ	16 222,00	
B'	SUPERFICIE UTILE NETTA			14 144,00	
B''	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (ACCESSORIA)			1 004,00	
C	SUPERFICIE ESTERNA A PIAZZALE	A-B-D	MQ	19 693,00	
D	SUPERFICIE ESTERNA A VERDE PRIVATO		MQ	3 181,00	
E	SUPERFICIE COMMERCIALE AGGIORNATA	$B+0,15*C+0,10*D$	100% SC + 15% PIAZZALE + 10% VERDE	MQ	19 494,00
F	VOLUMETRIA PROGETTATA		MC	108 700,00	
I	VALORE DI MERCATO IMMOBILE COMMERCIALE prima stesura	€/MQ	€	800,00	
I'	VALORE DI MERCATO IMMOBILE COMMERCIALE tettoie aggiuntive			500,00	
L	COSTO UNITARIO REALIZZAZIONE STRUTTURA DA COMPUTO prima stesura		€	370,00	
L'	COSTO UNITARIO REALIZZAZIONE STRUTTURA DA COMPUTO tettoie aggiuntive			320,00	
M	COSTO TOT REALIZZAZIONE STRUTTURA DA COMPUTO	$L*E$	L X E (SUPERFICIE COMMERCIALE)	€	7 082 530,00
N	COSTO DI COSTRUZIONE	$5%(Su+0,60*Snr)*246,40$ €/mq	$5%(B'+0,60*B'')*246,40$ €/mq	€	181 676,00
O	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	$3,90*F$	3,90 €/MC	€	423 930,00
P	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	$6,54*F$	6,54 €/MC	€	710 898,00
Vaa	VALORE ATTUALE AREA		Z''	€	2 305 200,00
Vm	VALORE IMMOBILE COMMERCIALE		E X I =		14 813 700,00
S	DETRAZIONE COSTI PER VALORIZZAZIONE	$1a+1b+2+3+4+5+6+7$		€	2 428 900,00
1a	ONERI NOTARILI E FISCALI PER ACQUISIZIONE AREA		---	€	0,00
1b	ONERI TECNICI PER REDAZIONE VARIANTE URB. E PIANO ATTUATIVO		5% X M	€	354 127,00
2	ONERI LEGALI PER REDAZIONE CONTRATTI E VARIANTE		3% X M	€	212 476,00
3	ONERI LEGALI PIANO ATTUATIVO		1% X M	€	70 825,00
4	ONERI TECNICI PER REDAZIONE PROGETTI E DIREZIONE LAVORI		7,5% X M	€	531 190,00
5	ONERI FINANZIARI		3% (M+N+O+P+1b+2+3+4)	€	287 030,00
6	SPESE GENERALI		10% X M+1b+2+3+4	€	825 115,00
7	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE		1% X Vm	€	148 137,00
U	UTILE DI IMPRESA SULLA OPERAZIONE		10% x M		708 253,00

Delibera n. 53 del
27/04/1978Delibera n. 17 del
06/08/2013

I BENEFICI PER LE PARTI

1	Vm	è il valore di mercato dei beni immobili consentiti			€ 14 813 700,00
2	Vaa	è il valore dell'area con la precedente destinazione			€ 2 305 200,00
3	Cpr	rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione CC+On+Oex+St+Sg+U			€ 11 536 187,00
4	U	rappresenta l'utile d'impresa			€ 708 253,00
5	Cc	è il costo di costruzione dei manufatti M			€ 7 082 530,00
	On	ammontare degli oneri concessori	O+P	Urbanizzazione 1a e 2a	€ 1 134 828,00
			N	Costo di Costruzione	€ 181 676,00
			O+P+N	Totale	€ 1 316 504,00
8	St	è la voce relativa alle spese tecniche, legali e notarili		1a+1b+2+3+4	€ 1 168 618,00
9	Sg	è la voce relativa alle spese generali e di commercializzazione dei beni		5+6+7	€ 1 260 282,00

RIEPILOGO

Bpr=	Vm-Vaa-Cpr	€ 972 313,00	beneficio privato netto
Cpr=	Cc+On+Oex+St+Sg+U	€ 11 536 187,00	costo totale della valorizzazione
Vaa=		€ 2 305 200,00	valore attuale dell'area
Vm=		€ 14 813 700,00	valore di mercato beni immobili consentiti
Bpu=		€ 1 081 948,00	beneficio pubblico

RIEPILOGO

O	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€ 423 930,00
N	COSTI DI COSTRUZIONE	€ 181 676,00
P	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€ 710 898,00
B_{pu}	BENEFICIO PUBBLICO	€ 1 081 948,00
	TOTALE:	<u>€ 2 398 452,00</u>

O	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€ 423 930,00
	IMPORTO COMPLESSIVO PEREQUAZIONE (N + P + B_{pu})	€ 1 974 522,00
	TOTALE:	<u>€ 2 398 452,00</u>
	ARROTONDATO:	€ 2 400 000,00