

Invariata rispetto alla DCC n° 65 del 29.12.2014 (Adozione Accordo di Programma)

PROGETTAZIONE:
stato di rilievo
stato di progetto

ARCHITETTONICA:
esterni
interni

STRUTTURALE:
calcoli

IMPIANTISTICA:
illuminazione
elettrico - prese
emergenze
Climatizzazione
fumi
antincendio
sonoro
telefonico - cpu
allarme

DISEGNO:
Inquadramento
Piante
Prospetti
Sezioni
Assonometrie
Adeg. L. 13/89
Planivolumetrico
Particolari

SCALA:
1: 4.000
1: 2.000
1: 1.000
1: 500
1: 200
1: 100
1: 50
1: 20
1: 10
Varie

COMUNE ASSEMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA PUBBLICO-PRIVATO
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 e agli art. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989
IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER LA:

- 1) RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLA PIAZZA S.LUCIA, PIAZZALE OCEANIA E VIA GOBETTI;
- 2) VALORIZZAZIONE DELL'AREA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 23 MAPPALE 743 PER LA COSTRUZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DA EDIFICARE IN ASSEMINI IN UN LOTTO PROSPICIENTE LA VIA GOBETTI.

PROGETTO OPERE PUBBLICHE

PROPONENTE

Gi.Bi. COSTRUZIONI S.R.L.
Via Carloforte, 60
Cagliari
p.iva 03440530925

Sig. Ambrogio Scalas
Via Caravaggio, 28
Assemini
CF: SCL MRG 48T07 A474 O

PROGETTISTA

ING. MARIO DAL MOLIN
VIA CANELLES N.4 CAGLIARI
TEL. 070 673131
FAX 070 684642

DATA:

Dicembre 2014

B.17

TAVOLA:

COMPUTO DEL BENEFICIO
PUBBLICO/PRIVATO

QUESTO ELABORATO GRAFICO DEVE ESSERE LETTO UNITAMENTE AD ALTRI ELABORATI GRAFICI E/O DESCRIZIONI.
TUTTI I DIRITTI DI RIPRODUZIONE DEL PRESENTE ELABORATO SONO RISERVATI. INFATTI SENZA L'AUTORIZZAZIONE FORMALE DELL'AUTORE IL PRESENTE ELABORATO NON POTRA' ESSERE UTILIZZATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'OGGETTO RAPPRESENTATO, NE' VENIRE COMUNICATO A TERZI O RIPRODOTTO.

D'ARCHITETTURA
ING. MARIO DAL MOLIN

STUDIO

COPIA PER:

Progettista
Cliente
Impresa
Direttore LL
Comune
U.S.L.
VV.F.
Regione
Soprintendenza
Banca

Benefici delle parti negli accordi pubblico - privato				
RIF	SPECIFICA	FORMULA	UM	DATO
A	DIMENSIONI AREA		MQ	5.960,00
B	SUPERFICIE COPERTA FABBRICATO PROGETTATO		MQ	1.542,82
C	SUPERFICIE ESTERNA A PIAZZALE		MQ	3.999,18
D	SUPERFICIE ESTERNA A VERDE		MQ	418,00
E	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	100% SL + 15% PIAZZALE + 10% VERDE	MQ	2.184,50
F	VOLUMETRIA PROGETTATA		MC	7.315,47
G	VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALE		€	60,00
H	VALORE DI MERCATO DELL'AREA VALORIZZATA		€	180,00
I	VALORE DI MERCATO IMMOBILE COMMERCIALE	€/MQ	€	1050,00
L	COSTO UNITARIO REALIZZAZIONE STRUTTURA DA COMPUTO		€	400,00
M	COSTO TOT REALIZZAZIONE STRUTTURA DA COMPUTO	L X E (SUPERFICIE COMMERCIALE)	€	873.798,80
N	COSTO DI COSTRUZIONE	10% VALORE COMPUTO	€	87.379,88
O	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	3,90 €/MC	€	28.530,33
P	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	5,95 €/MC	€	43.527,05
Q	LUNGHEZZA STRADA VIA GOBETTI DA COMPLETARE		ML	120,00
R	RECINZIONI SANTA LUCIA - VIA AMSICORA		€	72.187,50
Vaa	VALORE ATTUALE AREA	A X G =	€	357.600,00
Vap	VALORE AREA POST VALORIZZAZIONE	A X H =	€	1.072.800,00
Vm	VALORE IMMOBILE COMMERCIALE			2.293.721,85
R	DIFFERENZA VALORIZZAZIONE	R - Q =	€	715.200,00
S	DETRAZIONE COSTI PER VALORIZZAZIONE		€	362.931,19
1	ONERI NOTARILI E FISCALI PER ACQUISIZIONE AREA	10% X VAA	€	35.760,00
1	ONERI TECNICI PER REDAZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA	5% X M	€	43.689,94
2	ONERI LEGALI PER REDAZIONE CONTRATTI E ACCORDO	3% X M	€	26.213,96
3	ONERI LEGALI PIANO ATTUATIVO	1% X M	€	8.737,99
4	ONERI TECNICI PER REDAZIONE PIANO ATTUATIVO E PROGETTO GUIDA	7,5% X M	€	65.534,91
5	ONERI FINANZIARI	3% X M+N+O+P+1+2+3+4+5+6	€	35.322,39
6	SPESE GENERALI	10% X M+N+O+P+1+2+3+4+5+6+7	€	101.797,56
7	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	2% X Vm	€	45.874,44
U	UTILE DI IMPRESA SULLA OPERAZIONE	17,5% x M		152.914,79
GLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO NELLE TRASFORMAZIONI URBANE				
I BENEFICI PER LE PARTI				

1	Vm	è il valore di mercato dei beni immobili consentiti		€	2.293.721,85
2	Vaa	è il valore dell'area con la precedente destinazione		€	357.600,00
3	Cpr	rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione		€	1.516.167,24
4	U	rappresenta l'utile d'impresa		€	152.914,79
5	CC	è il costo di costruzione dei manufatti		€	873.798,80
6	On	rappresenta l'ammontare degli oneri concessori			
			7 8	Urbanizzazione 1a e 2a	€ 72.057,38
			6	Costo di Costruzione	€ 87.379,88
	On			Totale	€ 159.437,26
7	Oex	reppresenta il valore di aree e/o beni e/o servizi ceduti dal privato oltre gli standard di legge			€ 120.000,00
8	St	è la voce relativa alle spese tecniche, legali e notarili			€ 179.936,80
9	Sg	è la voce relativa alle spese generali e di commercializzazione dei beni			€ 182.994,38

Bpr=	Vm-Cpr-U-Vaa				
Bpr=		€	267.039,82		beneficio privato netto
Cpr=	Cc+On+Oex+St+Sg				
Cpr=		€	1.516.167,24		costo totale della valorizzazione
Vaa=		€	357.600,00		valore attuale del bene
Vap=		€	1.072.800,00		valore bene post valorizzazione
Bpu=	come da quadro economico allegato		469.567,38		beneficio pubblico

QUADRO ECONOMICO OPERE ACCORDO DI PROGRAMMA

A	LAVORI	EURO
A1	LAVORI A BASE D'ASTA	€ 230,000.00
A2	ONERI PER LA SICUREZZA EX D. LGS. 494/96	€ 5,000.00

A	TOTALE LAVORI	€ 235,000.00
----------	----------------------	---------------------

B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL' A.C.	
B1	IMPREVISTI	€ 13,779.00
B2	SPESE TECNICHE LORDE (ESCL. PRELIMIN.)	€ 25,376.00
B3	FONDO ACCORDI BONARI	€ 9,300.00
B4	SPESE PRELIMINARE E R.U.P.	€ 2,820.00
B5	CONTRIBUTO AUTORITA'	€ 225.00
B6	IVA SUI LAVORI	€ 23,500.00

B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 75,000.00
----------	------------------------------------	--------------------

A+B	IMPORTO TOTALE PROGETTO	€ 310,000.00
------------	--------------------------------	---------------------

C	Recinzione e Piazza Santa Lucia compresa iva di legge	€ 72,187.50
----------	--	--------------------

D	CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE	€ 87,379.88
----------	--	--------------------

TOTALE B. PU. **€ 469,567.38**