

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE**  
**Area EX S.I.C.C.**

Ambito T1  
Comune di Lodi (LO)

**RELAZIONE ECONOMICA**



## **Indice**

- 1- Premessa**
- 2- Costi a carico dell'operatore**
- 3- Costi a carico dell'operatore pubblico**
- 4- Programma temporale dei lavori**

## 1-Premessa

La presente relazione indaga e approfondisce la fattibilità economica, definendo l'ammontare delle risorse finanziarie private e pubbliche che concorrono alla realizzazione e gestione dell'intervento, i benefici pubblici che ne derivano, l'eventuale frazionamento in lotti funzionali e il relativo programma temporale di realizzazione.

Il Piano Attuativo Comunale EX SICC, come già illustrato nella relazione tecnico-descrittiva, riguarda un'area di mq 10.785,00 nella quale è prevista la realizzazione di:

- N° 4 edifici ad uso residenziale
- Un'area destinata a parcheggi pubblici
- Completamenti di aree a verde pubblico

E' inoltre previsto che vengano realizzate, all'interno delle aree comunali che separano l'area territoriale dal nuovo rilevato/percorso ciclopedonale, delle aree a parcheggio pubblico e a verde urbano.

## 2-Costi a carico dell'operatore

Nelle tabelle a seguire, verranno riassunti tutti i costi che l'operatore dovrà sostenere per la realizzazione dell'intervento.

### 1- Costo dell'area

Il costo dell'area è stato determinato per analogia con i valori desunti dai listini delle transazioni commerciali dell'area di Lodi

Costo dell'area	<b>€1.980.000,00</b>
-----------------	----------------------

### 2- Costi degli interventi di demolizione:

Nell'area oggetto del P.A.C si prevede la demolizione e lo smaltimento dei materiali del fabbricato esistente destinato ad uffici di mc 6.500,00

Demolizioni e smaltimento materiali	Mc 6.500,00 x €/mc 10.76	€ 70.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 70.000,00</b>

### 3- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

<b>URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	€/mc	mc	TOTALE
Residenza	15,38	9.706,20	<b>€ 149.281,35</b>
<b>URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>			
Residenza	27,76	9.706,20	<b>€ 269.444,11</b>

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>		
Primaria		€ 149.281,35
Secondaria		€ 269.444,11
<b>TOTALE</b>		<b>€ 418.725,46</b>

### 4- Stima del contributo commisurato al costo di costruzione:

<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	€/mq		TOTALE
Contributo costo	338,53	Da Bucalossi	<b>€ 230.580,33</b>

### 5- Opere di urbanizzazione primaria da realizzare:

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	Importo stimato
Riferimento computo A	€ 386.937,60
<b>TOTALE</b>	<b>€ 386.937,60</b>

### Opere di urbanizzazione secondaria da realizzare:

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>	Importo stimato
Riferimento computo B	€ 431.077,87
<b>TOTALE</b>	<b>€ 431.077,87</b>

### Opere da eseguire quali obbligazioni aggiuntive di attuazione del PAC

Riferimento computo C	€ 67.120,60
<b>TOTALE</b>	<b>€ 67.120,60</b>

**6- Confronto tra l'importo degli oneri di urbanizzazione e l'importo delle opere a scomuto da realizzare:**

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>ONERI PREVISTI</b>	<b>OPERE DA REALIZZARE</b>	<b>DIFFERENZA</b>
Primaria	€ 149.281,35	€ 386.937,60	€ 237.656,25
Secondaria	€ 269.444,11	€ 431.077,87	€ 161.633,76
<b>TOTALE</b>			<b>€ 399.290,01</b>

**7- Standard:**

**Monetizzazione dello standard**

Non si prevede monetizzazione in quanto la superficie a standard richiesta viene interamente ceduta internamente al comparto.

**8- Stima dei costi di realizzazione dell'intervento:**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>TOTALE</b>
Residenza e box	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.500.000,00</b>

**9- Spese tecniche e complementari:**

<b>COSTO DELL'OPERA</b>	<b>TOTALE</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 300.000,00</b>

**10- Oneri finanziari e legali:**

<b>ONERI FINANZIARI E LEGALI</b>	<b>TOTALE</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 300.000,00</b>

**Allacciamenti alle reti di sottoservizi tecnologici:**

<b>ALLACCIAMENTO</b>	<b>TOTALE</b>
Fognatura	€ 0,00
Acqua potabile	€ 10.000,00
Luce	€ 30.000,00
Gas	€ 10.000,00
Telecom	€ 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 50.000,00</b>

**Costi di gestione delle opere pubbliche realizzate:**

<b>GESTIONE OPERE</b>	<b>TOTALE</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 30.000,00</b>

**11- Costi generali:**

COSTI DI GESTIONE , COMMERCIALIZZAZIONE IMPREVISTI E ALLACCIAMENTI	<b>TOTALE</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 300.000,00</b>

**RIEPILOGO :****A - Totale costi di intervento:**

<b>RIFERIMENTO</b>	<b>COSTI INTERVENTO</b>	<b>IMPORTO</b>
TOTALE tabella 1	Costo dell'area	€ 1.980.000,00
TOTALE tabella 3	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 818.015,47
TOTALE tabella 4	Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 230.580,33
TOTALE tabella 8	Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 5.500.000,00
TOTALE tabella 9	Spese tecniche e complementari	€ 300.000,00
TOTALE tabella 10	Oneri finanziari	€ 300.000,00
TOTALE tabella 11	Generali: Costi di gestione , commercializzazione imprevisti e allacciamenti	€ 300.000,00
	Varie	€ 200.000,00
<b>TOTALE A</b>		<b>€ 9.628.595,80</b>

**B – Ricavi previsti:**

<b>TABELLA RICAVI</b>		
<b>TOTALE B</b>		<b>€ 10.686.300,00</b>

**C – Quadro economico di raffronto:**

<b>TABELLA A</b>	Totale dei costi di intervento	<b>€ 9.628.595,80</b>
<b>TABELLA B</b>	Totale ricavi previsti	<b>€ 10.686.300,00</b>
<b>PLUSVALENZA B-A</b>		<b>€ 1.057.704,20</b>

**3-Costi a carico dell'operatore pubblico**

Non è prevista alcuna partecipazione di tipo finanziario da parte dell'operatore pubblico.

#### **4-Programma temporale dei lavori**

Le opere private degli interventi residenziali dovranno terminare entro i 3 anni dall'inizio formale dei lavori, salvo concessioni o proroghe.

Le opere a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno terminare entro due anni dall'inizio formale dei lavori degli interventi residenziali.