



**PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

**PROGETTO DI VARIANTE E ASSESTAMENTO DEL PIANO DI  
RISANAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELLA L. 47/85 E  
DELLA L.R. 23/85 E LORO SUCCESSIVE MODIFICAZIONI,  
IN LOCALITA' "BIA ASSEMINI".**

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

VARIANTE n. 4



## **PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**

**P.R.U. "Bia Assemini"**

### **PIANO FINANZIARIO**

Il piano di risanamento urbanistico si attua mediante la cessione delle aree per la viabilità e servizi, o la loro acquisizione da parte del Comune nei modi previsti dalla legge, nonché con la realizzazione delle opere di urbanizzazione attuata tramite lotti funzionali.

Potranno essere costituiti dei consorzi tra proprietari di aree per la realizzazione delle predette opere. In tal caso dovrà essere stipulata una convenzione con il comune per tutti gli adempimenti previsti dalla legge.

Per i nuovi interventi edilizi gli oneri a carico dei privati sono determinati dalla sommatoria di quattro termini:

- A. URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- B. URBANIZZAZIONE SECONDARIA;
- C. COSTO ACQUISIZIONE AREE ED ESPROPRIAZIONI;
- D. SPESE TECNICHE

Detti termini sono comunque da quantificare in relazione ad ogni singolo specifico intervento e sono soggetti ad aggiornamento continuo ogni qualvolta si manifesti una variazione delle previsioni di spesa.

#### **A – costi dell'urbanizzazione primaria:**

Trattandosi di una variante ad un piano già parzialmente attuato, il costo complessivo è stato calcolato sulla base delle spese da sostenere per la realizzazione dei tratti di viabilità e di sottoservizi non ancora ultimati.

Si riportano sinteticamente le principali voci di spesa come descritto in dettaglio nel computo metrico allegato per l'importo totale di € **2'692'936,38**.

1. Costruzione di sede viaria della larghezza secondo la tipologia rappresentata nelle tavole di progetto;
2. Rete fognaria (nera)
3. Rete fognaria (bianca)
4. Rete idrica in ghisa
5. Illuminazione pubblica
6. Rete telefonica

#### **B – costi urbanizzazione secondaria**

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria si assume come valore di riferimento il valore stabilito dalla Regione Autonoma della Sardegna con il Decreto Assessoriale n. 70/U del 31.01.1978 e segnatamente l'art. 5 che fissa in lire 6500/mc (€



## **PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**

### **P.R.U. "Bia Assemini"**

3.36/mc) il costo convenzionale base per le opere di urbanizzazione secondaria, che rivalutato a **Marzo 2013** (DET. UT n. 24 del 28.01.2013), risulta pari ad **€ 3,94**.

Il costo complessivo sarà pertanto:

**€ 3,94 X mc.142.700,60 Totali = € 562.240,40.**

#### **C – costi per acquisizioni aree extra standard**

Il piano di risanamento prevede una superficie complessiva destinata a standard di cessione S1-S2-S3-S4 complessiva pari a 16700 mq maggiore della superficie minima di cessione stimata in mq. 14274. Per viabilità, marciapiedi e cabina elettrificazione una superficie di cessione pari a mq 19.649 + mq 59.

Pertanto, conformemente a quanto indicato all'art. 10 comma 5 delle N.T.A. del Piano, il costo convenzionale (alla data di approvazione della presente variante al PRU) di 1 mq di aree di cessione per standard servizi non ceduta gratuitamente dai soggetti attuatori è stabilito in misura pari a quella determinata recentemente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, in esito ad una stima effettuata su un'area edificabile ricadente nel PRU, a seguito di specifico incarico affidato dal Comune di San Sperate, nell'ambito di una valutazione immobiliare, aggiornata a settembre 2015; eventuali aggiornamenti e rivalutazioni verranno disposti annualmente con apposita delibera del Consiglio Comunale in occasione della determinazione del valore delle aree edificabili convenzionate comprese nel PRU Bia Assemini.

Tale importo verrà considerato quale valore unitario non solo le acquisizioni delle aree extra standard ma anche per la monetizzazione delle cessioni per standard del PRU come regolato dall'art. 6 delle N.T.A..

Nello specifico, con riferimento alla data di approvazione definitiva di Marzo 2016 si avrà il seguente costo per l'acquisizione delle aree:

**Importo totale per acquisizioni e monetizzazione delle cessioni per standard del P.R.U.**

**Superficie aree extra standard mq. (16.700-14.274) x € 68,00 (valore riferimento Agenzia Entrate) = € 164.968,00**

#### **D – SPESE TECNICHE**

**Per la redazione della presente variante al Piano l'Amministrazione le spese sostenute ammontano ad € 12.347,90;**

**Sommatoria voci precedenti A + B + C + D = € 2'692'936,38. + € 562.240,40+ € 164.968,00 149.975,30 + € 12.347,90 = € 3.297.512,68**

#### **CONCLUSIONI**

Ai fini dell'attuazione del piano, il costo unitario da applicare per i nuovi interventi si ottiene ripartendo il costo complessivo pari ad **€ 3.297.512,68** per la volumetria complessiva edificabile pari ad **€ 142.700,60**.