

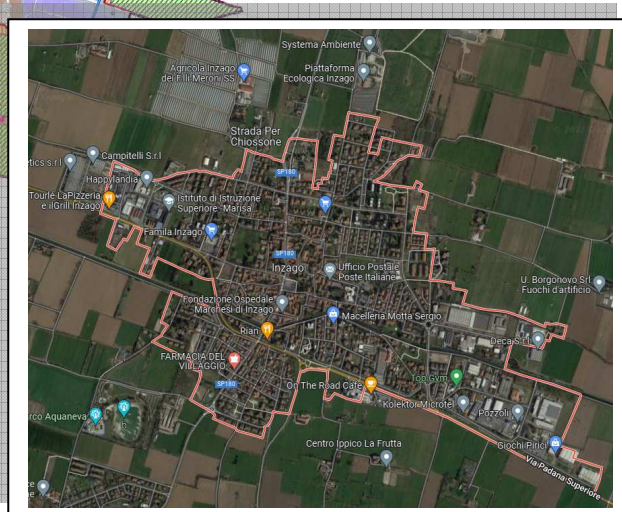
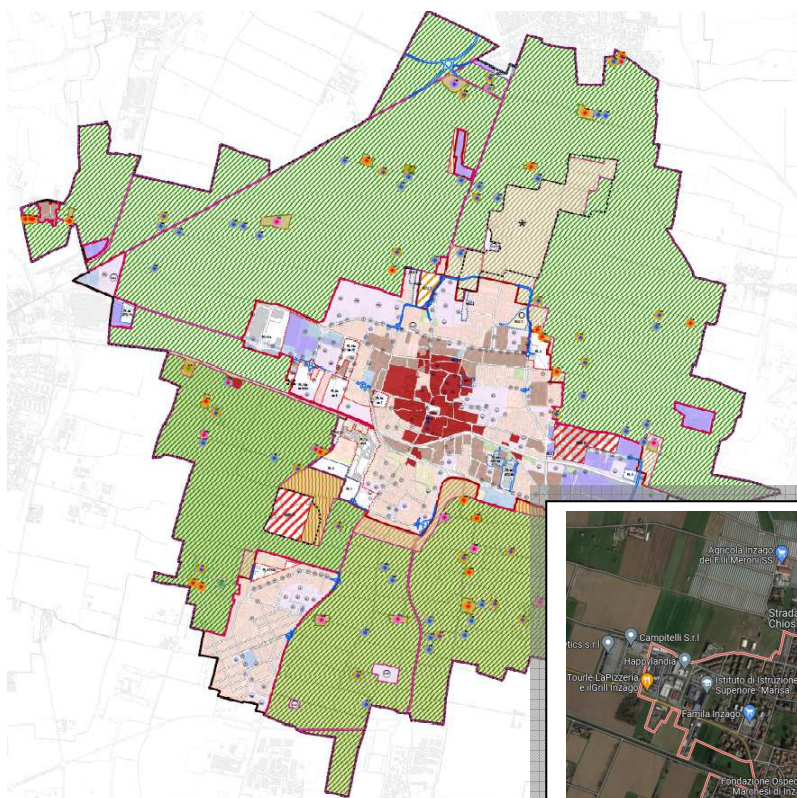
ING. SALVATORE FURNO'
VIA DELLA MOSCOVA 24 – MILANO



COMUNE DI INZAGO
PROVINCIA DI MILANO

**RELAZIONE DI CONSULENZA PER LA STIMA DEI PIU' PROBABILI VALORI UNITARI
DELLE AREE EDIFICABILI – REV01**

IMU 2022



INDICE

1.0 – ASPETTI GENERALI	5
1.1 Premessa	5
1.2 Definizione di area edificabile e base imponibile	5
1.3 Metodologia di stima	7
1.4 Il Metodo della Trasformazione	8
1.5 Il Metodo della Permuta	10
2.0 ACCERTAMENTO DEL MERCATO	10
2.1 Considerazioni macro-economiche	10
2.2 Accertamento del mercato locale delle compravendite	16
2.3 Accertamento dei coefficienti di ragguaglio	26
2.4 Accertamento dei più probabili costi di costruzione	27
2.5 Accertamento degli oneri di urbanizzazione	33
2.6 Definizione del tasso di anticipazione e degli oneri finanziari	33
2.7 Incidenza dell'area sul valore del prodotto edilizio finito	36
3.0 STIMA DI MASSIMA DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO UNITARI	37
3.1.0 Nuclei di antica formazione (Titolo 4.1 del Piano delle Regole)	38
3.1.1 Piano di Recupero PP1 – Via Besana	41
3.1.2 Piano di Recupero PP2 – Via Friz	44
3.1.3 Piano di Recupero PP3 – Via Roma	46
3.2.1 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TUC B (Titolo 4.2 del PdR)	48
3.2.2 Piani di Lottizzazione ex ATU-6a e 6b (riferimento TUC B2)	50
3.2.3 Piano di Lottizzazione n.4 - via Sabin (riferimento TUC B3)	55
3.2.4 Permesso di costruire convenzionato 1 (PCC1) – viale Turati (rif. TUC B2)	59
3.2.5 Permesso di costruire convenzionato 2 (PCC2) – via Sabin (rif. TUC B3)	61
3.2.6 Permesso di costruire convenzionato 3 (PCC3) – via Monte Grappa (rif. TUC B2)	63
3.2.7 Permesso di costruire convenzionato 4 (PCC4) – SP180 (rif. TUC B2)	65
3.2.8 Permessi di costruire convenzionati 5 e 6 – ex AT11a ed AT11b (rif. TUC B2)	67
3.2.9 Permesso di costruire convenzionato 7 (PCC7) – via Adige (rif. TUC B3)	69
3.2.10 Permesso di costruire convenzionato 8 (PCC8) – ex AT11c (rif. TUC B2)	72
3.3.1 Tessuto urbano (consolidato) terziario e commerciale - TUC T (Titolo 4.3 del PdR)	74
3.3.2 Piano di Lottizzazione n.1 - via Padre Turoldo (riferimento TUC T)	75
3.3.3 Piano di Lottizzazione ex ATU 10 (riferimento TUC T)	79
3.4.1 Tessuto consolidato produttivo TUC-P (Titolo 4.4 del Piano delle Regole)	83
3.4.2 Piano di Lottizzazione n.2 – via Marconi (riferimento TUC P)	85
3.5.1 Tessuto consolidato a verde privato TUC-Vp (Tit. 4.5 del Piano delle Regole)	89
3.6.1 Ambito strategico di rigenerazione urbana “Aquaneva” – ARS A (Tit.2.3 NTA)	93
3.6.2 Ambito strategico di rigenerazione urbana “APEA CasaBottega” – ARS B (Tit.2.4 NTA)	98
3.7 Ambito trasformazione urbanistica “via Chiossone” – ATU1 (Titolo 2.5 NTA)	104
3.8.1 Piano di Lottizzazione n.11a	109
3.8.2 Piano di Lottizzazione n.10a (ex 6 e 6a)	114
3.8.3 Piano di Lottizzazione n.16a (ex 10)	119
3.8.4 Piano di Lottizzazione n.9a (ex 5)	125
3.8.5 Piano di Lottizzazione n.8a (ex 7)	131
3.8.6 Piano di Lottizzazione n.7a (ex 4)	136
3.8.7 Piano di Lottizzazione AT-11e	142
3.8.8 Piano di Lottizzazione n.3	147
3.9 Riflessioni sui casi particolari	152
Tabella riepilogativa	153

1.0 – ASPETTI GENERALI

1.1 Premessa

Il Comune di Inzago (MI) nell'aprile 2022 mi conferisce l'incarico di determinare i più probabili valori di mercato unitari ai fini IMU delle aree edificabili, relativamente al 1° gennaio 2022.

Per meglio chiarire lo scopo del mandato affidatomi ritengo utile riportare l'oggetto dell'incarico:

"Stima di massima dei più probabili valori di mercato unitari delle aree edificabili, ai fini IMU, individuate nel nuovo PGT 2021 con riferimento al 1° gennaio 2022, basata sulla metodologia analoga a quella adottata nel 2011".

Accettato l'incarico alcuni funzionari dell'Ufficio Tributi e dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Inzago mi fornivano tutte quelle delucidazioni circa la situazione di fatto delle aree individuate dal nuovo PGT¹, che possono essere sinteticamente riepilogate nel seguente modo:

- Norme Tecniche del Piano delle Regole e del Documento di Piano
- Carta di sintesi del Piano delle Regole
- Carta delle previsioni del piano (DP)
- Informazioni circa i piani attuativi in attuazione, già previsti nel vecchio PGT.

Con la scorta della suddetta documentazione e di tutti quei dati che ho potuto accertare durante i precedenti incarichi svolti ad Inzago, ho eseguito un'analisi del mercato immobiliare locale necessaria per una serena valutazione dei valori in parola.

1.2 Definizione di area edificabile e base imponibile

È d'obbligo innanzitutto osservare che per procedere alla stima di un bene economico è necessario conoscere il motivo per cui la stessa viene richiesta, cioè è necessario sapere a quale scopo deve essere utilizzato il giudizio di stima. Il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima inquadra subito il problema; infatti, un bene può essere osservato secondo i suoi vari aspetti economici a secondo il motivo pratico che genera la necessità della valutazione (trasformazione, ristrutturazione, locazione, etc.).

Nella fattispecie il quesito posto dal Comune di Inzago è mirato alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'IMU 2022.

Dovendo a questo punto approfondire i concetti di area edificabile e base imponibile IMU, si riportano alcuni estratti della legge n.160/2019 (art.1, commi 741 lett. d, 746 e 777):

- Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri

¹ Approvato con delibera di C.C. n.18 del 09 giugno 2021.

previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248². Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

- Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti al punto precedente (art.1, comma 741, lettera d)
- Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo
 - Alla zona territoriale di ubicazione
 - All'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita
 - Agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
 - Ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
- Secondo l'art.1, comma 777 lettera d della stessa legge 160/2019, "i comuni, con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

D'altra parte, analizzando la giurisprudenza (...e vari autorevoli pareri...) ai fini dell'IMU non sono da considerare edificabili:

² Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

- Le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D
- Le aree pertinenziali dei fabbricati, ossia quelle che risultano comprese nella scheda catastale del fabbricato ancorché suscettibili di cubatura residua, purché accatastate unitariamente³
- Le aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale
- Le aree a standard su cui non è consentita la realizzazione di edifici ancorché il Comune abbia provveduto al rinnovo del provvedimento di esproprio⁴.

1.3 Metodologia di stima

Prima di addentrarmi nell'esposizione della metodologia estimativa, ritenuta utile per assolvere all'incarico affidatomi, si ricorda che secondo i principi dell'estimo il più probabile valore di mercato delle aree edificabili può essere determinato con il metodo sintetico-comparativo⁵, con il metodo della permuta⁶, con il metodo analitico basato sull'aspetto economico del valore di trasformazione⁷. I primi due metodi si applicano in condizioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi e/ o coefficienti di permuta relativi a beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il terzo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, sia per staticità di contrattazioni che per particolari caratteristiche di alcune aree edificabili, non è possibile accertare un numero sufficiente di prezzi.

Alla luce delle tolleranze ammesse, derivanti dal fatto che l'imposta IMU rappresenta comunque una minima percentuale del valore delle aree, che i valori stimati sono comunque valori di riferimento, visti i tempi ridotti richiesti, lo scrivente ha proposto una stima di massima dei valori unitari basata su una metodologia analoga a quella adottata nel 2011:

³ Art.1, comma 741 lettera a, legge n.160/2019.

⁴ Bruno Battagliola – quesito n.50 (Formulario ICI EDK): “... se il comune non ha reiterato il provvedimento l'area non deve essere considerata edificabile. Di contro, se il comune ha rinnovato l'efficacia del provvedimento l'area deve essere considerata edificabile, sempre che, ovviamente, sull'area stessa, in base agli strumenti urbanistici generali, sia consentito di realizzare edifici, seppure destinati all'esercizio di attività istituzionali...”

⁵ Cioè è possibile l'attribuzione di un valore a mezzo dell'atto di comparazione che si estrinseca nel classamento di esse tra beni analoghi di valori noti.

⁶ Il valore dell'area è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato. Tale coefficiente mediamente può variare tra il 15 ed il 30% in funzione delle diverse caratteristiche dell'area, del valore dei prodotti finiti, della tipologia di destinazione e di strumento attuativo.

⁷ Il valore di un'area edificatoria è funzione diretta del prodotto edilizio ritraibile dalla sua edificazione al netto di tutti i costi ed oneri che si debbono sostenere per conseguire il detto valore. L'aspetto economico relativo è il cosiddetto “valore di trasformazione” che è pari alla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi e oneri necessari alla sua trasformazione.

- Si stimerà il più probabile valore di mercato attraverso metodo della trasformazione (di massima ovvero applicato in modo non particolareggiato)
- Si effettuerà, ove possibile, un’analisi di conforto applicando il metodo della permuta
- Si cercheranno delle conferme basate su compravendite di aree aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, solo se sarà stato possibile recuperare adeguati prezzi durante le operazioni di accertamento del mercato.

D’altra parte occorrerà incrociare i risultati con i valori già in possesso del Comune di Inzago (vedi nota n.1) per tutte quelle aree che nel nuovo PGT non hanno modificato (o hanno modificato solo in parte) la loro capacità edificatoria.

1.4 Il Metodo della Trasformazione

In condizioni di “ordinarietà” la produzione di un cespite edilizio postula innanzitutto la presenza di un imprenditore edilizio o imprenditore finanziatore, figura questa che è completamente diversa e separata dall’imprenditore edile.

Il promotore edilizio che voglia intraprendere un’iniziativa nel settore immobiliare deve in primo luogo individuare un’area fabbricabile con suscettività edificatoria idonea a ciò che vuole realizzare. Individuato dunque il terreno egli deve procedere al suo acquisto corrispondendo eventuali commissioni di intermediazione e sostenendo le spese notarili.

Divenuto proprietario dell’area il promotore commissiona il progetto di edificazione ad un progettista che ne curerà la redazione e lo presenterà all’organo municipale competente per l’approvazione. Nel caso di piano attuativo l’iter per il rilascio del permesso di costruire risulta notevolmente più complesso (e quindi più lungo nel tempo)⁸: infatti il piano dovrà prima essere adottato dalla Giunta Comunale (se conforme al PGT) entro tre mesi dalla data di presentazione, quindi dovrà essere pubblicato e successivamente approvato. Stipulata la convenzione si potrà procedere al rilascio dei singoli permessi di costruire.

⁸ I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l’adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all’istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l’adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

Ottenuto il titolo abilitativo il promotore edilizio potrà appaltare i lavori ad una o più imprese (magari scindendo l'appalto in più tranche relative ad opere che richiedono diversa specializzazione).

A seconda della politica di vendita che il promotore intende adottare, contemporaneamente all'inizio dei lavori, o alla fine o in fase intermedia si cercherà di collocare il prodotto edilizio sul mercato - talvolta anche "sulla carta" – incassando le caparre degli acquirenti ed aprendo, eventualmente, un mutuo con un Istituto di credito per i costi non coperti dai primi incassi.

In concomitanza dell'inizio dei lavori e/o con rate successive il promotore dovrà versare al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'eventuale compenso per la monetizzazione degli standard ed il contributo sul costo di costruzione nella misura che l'Amministrazione comunale ha reso operativa, talora cedendo una parte dell'area a suo tempo acquisita e scomputando parte degli oneri di urbanizzazione.

Ultimata la costruzione il promotore edilizio ne curerà la collaudazione, l'emissione dei certificati di abitabilità o agibilità, e perfezionerà le vendite nei confronti dei contraenti-richiedenti, ovvero reperirà un richiedente che abbia ad acquisire l'immobile in un'unica soluzione (qualora l'operazione si presti a tale tipo di contrattazione).

Analizzando l'iter che in un mercato ordinario si segue per l'edificazione di un cespite si possono individuare le seguenti voci di costo della trasformazione:

- Costi di costruzione
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudazioni (project management)
- Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, monetizzazione eventuale degli standard e contributo sul costo di costruzione (oneri concessori)
- Oneri diversi per VV.FF., ISPEL, certificazioni, permessi (allacci)
- Oneri finanziari
- Profitto imprenditoriale
- Spese di intermediazione e trasferimento dell'area.

Detto VA il valore attuale dell'area, r il tasso di rendimento del capitale che si investe nell'impresa, W le imposte e le spese di trasferimento dell'area, P il profitto imprenditoriale, n il numero degli anni necessari per attuare la trasformazione, CC i costi di costruzione, OU gli oneri concessori, l'equazione risolutiva è la seguente:

$$VAx(1+r)^n = (R-P) - CCx(1+r)^{n/2} - OUX(1+r)^{n/2}$$

Al valore dell'area (VA) così ottenuto occorre sottrarre le spese di intermediazione e quelle di trasferimento dell'area (W).

Come si vede la formula fornisce il valore dell'area in funzione del ricavo e dei costi di trasformazione.

Deve essere precisato che il ricavo conseguibile dalla trasformazione dell'area deve contenere tutti gli elementi atti ad individuare il ricavo stesso, quindi non solo la superficie vendibile del prodotto edilizio ma anche le eventuali costruzioni accessorie quali i box, i posti auto coperti e scoperti, le can-

tine, le soffitte, i terrazzi, i balconi e tutto ciò che solitamente non viene conteggiato nel calcolo della SL urbanistica (ma che invece costituisce prodotto edilizio vendibile per il normale imprenditore del settore).

D'altra parte ciò comporta l'accertamento nel mercato di numerosi fattori (prezzi di compravendita di appartamenti, negozi, capannoni, box, area esterne, costi di costruzione, saggi di interesse, tempi “ordinari” necessari alla realizzazione dei potenziali edifici costruibili, etc.).

1.5 Il Metodo della Permuta

Secondo tale metodologia il valore di un'area edificabile è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato: in altri termini, esiste un nesso fra il valore del costruito e quello dell'area di sedime. Tale incidenza varia in relazione alla tipologia dei manufatti realizzabili ed anche in funzione del prezzo unitario di vendita⁹. Per aree immediatamente edificabili si possono riscontrare coefficienti di permuta variabili dal 20 al 35%.

2.0 ACCERTAMENTO DEL MERCATO

2.1 Considerazioni macro-economiche

Per definire le condizioni al contorno (quadro generale) del settore immobiliare in parola ho trovato dei dati utili che se da un lato forniscono indicazioni contrastanti dovute essenzialmente ai recenti avvenimenti pandemici e socio-politici, dall'altro costituiscono sicuramente un aiuto nello stabilire un ordine di grandezza dei valori.

Previsioni Nomisma (Osservatorio sul mercato immobiliare)

- *Vendite di case in discesa fino al 2024. Il deterioramento del quadro geopolitico spinge a riconsiderare gli scenari dei prossimi anni, nella ipotesi peggiore si tornerà sotto le 700mila abitazioni vendute già a fine 2022.*
- *È lo scenario internazionale a cambiare drasticamente le prospettive del mercato interno. Il settore degli immobili residenziali, che ha vissuto un 2021 in pieno risveglio, deve oggi fare i conti con i venti di guerra in arrivo da est, l'inflazione, il rincaro (pesante) delle materie prime e non da ultimo il rialzo (ancora lieve) dei tassi di interesse. “Lo scenario inerziale è quello che sarebbe avvenuto senza variabili esogene così complesse” dice Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. Dopo un 2021 per certi versi eccezionale, testimoniato dagli elevati livelli di attività transattiva, il mercato residenziale sembrava avviato verso una conferma della fase espansiva, grazie alla pressione di una domanda sospinta da una forte fiducia e dall'intenzione di migliorare la propria condizione abitativa, oltre che da un atteggiamento del sistema creditizio ancora in grado di assecondare tale pressione. Lo scoppio del conflitto bellico tra Russia e Ucraina ha modificato radicalmente lo scenario, le sanzioni*

⁹ Vedi Manuale di Estimo Immobiliare – autore Giovanni Turola – Editore Ilsole24Ore.

commerciali imposte alla Russia e la crisi energetica che investirà le economie dei Paesi occidentali ridurranno il potere di acquisto delle famiglie e raffredderanno la fiducia sulla situazione economica attuale e prospettiva, determinando un irrigidimento dei criteri di erogazione del credito e, conseguentemente, una contrazione del numero di compravendite residenziali che si manterranno al di sotto della soglia delle 700mila transazioni per tutto il triennio di previsione.

- *Nei prezzi la situazione contingente si tradurrà in una revisione della dinamica espansiva: i valori evidenzieranno un andamento inferiore a quello dell'inflazione. La vendita di case, che nel 2021 ha toccato quota 748mila (+34% rispetto al 2020) inevitabilmente subirà una contrazione*
- *Arrivavamo da un 2021 in grande ripresa. Tale risultato era stato il frutto di una molteplicità di fattori, primo tra tutti una fiducia delle famiglie salita su livelli record nella parte centrale del 2021, quando si era diffusa la convinzione di essersi lasciati alle spalle l'emergenza Covid-19. Proprio l'esperienza vissuta durante la pandemia, con tutte le restrizioni che ne sono conseguite, aveva spinto molte famiglie verso la sostituzione della casa per migliorare la propria condizione abitativa, ricercando in particolare contesti al di fuori dei centri urbani in grado di garantire quegli spazi (interni e soprattutto esterni all'immobile) che erano mancati durante il lockdown. Un altro fattore determinante era stato la grande quantità di credito che gli istituti bancari hanno messo a disposizione per concretizzare le intenzioni di acquisto, in particolare dei più giovani, grazie anche alle garanzie applicate dal Decreto Sostegni ai mutui accesi dagli under 36. Ciò ha consentito di registrare livelli di erogazione che si avvicinano a quelli precedenti la doppia recessione del 2008-2013, quando il mercato immobiliare era all'apice del proprio ciclo espansivo. Questa forte pressione esercitata dalla domanda si era poi trasferita sui valori, che nel settore residenziale erano tornati a crescere dopo la flessione causata dall'emergenza pandemica, completando il quadro di espansione del mercato.*
- *Il primo scenario individuato da Nomisma come possibile è quello inerziale. La crisi geopolitica internazionale, con le conseguenze che ne sono scaturite e con quelle che seguiranno, contribuirà a raffreddare la fiducia di famiglie e imprese che si era innalzata fino ai valori massimi della serie storica nel corso del 2021. Con riferimento al mercato immobiliare, ciò si dovrebbe tradurre in una minore pressione della domanda abitativa e in un contenimento delle intenzioni di acquisto di abitazioni. Nel 2022, se la situazione non avrà drastiche ripercussioni, Nomisma prevede 741mila compravendite di case (-0,9% su un anno prima), che scenderanno nel 2023 a quota 725mila scambi per poi risalire l'anno successivo a 736mila».*
- *Per lo scenario avverso le previsioni sono più fosche con scambi che scenderanno a 694mila unità (-7,3%) nel 2022, per calare ancora a quota 651mila nel 2023. Parallelamente, anche il sistema bancario attuerà politiche di irrigidimento dei criteri di erogazione del credito, in seguito*

all'indebolimento delle famiglie sia sul fronte occupazionale, a causa delle ripercussioni della crisi sulle imprese, sia in termini di potere di acquisto, indebolito dall'aumento del costo della vita.

- *Con riferimento ai prezzi la dinamica sarà meno espansiva. La revisione dei livelli di attività transattiva del mercato residenziale determina parimenti un aggiustamento al ribasso delle previsioni dei prezzi nominali delle abitazioni che, pur mantenendo una dinamica espansiva, evidenziano un incremento inferiore all'evoluzione attesa dell'inflazione: il tasso di variazione medio dei valori delle abitazioni sarà inferiore all'1% in ciascun anno del periodo di previsione 2022-2024, scontando in definitiva quasi un punto percentuale rispetto allo scenario inerziale. Tali ipotesi sui valori medi sottendono differenti situazioni a livello di singole città, con Milano e Bologna capofila di un trend di crescita sostenuto, mentre Bari e Palermo protagoniste ancora di ulteriori residui riduzioni.*

Previsioni Scenari immobiliari sul mercato commerciale in Italia

- *Il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia, ha chiarito che il Rapporto 2022 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia è stato elaborato poco prima che la situazione Russia-Ucraina peggiorasse. Questo per ora non dovrebbe cambiare molto le strategie di investimento nel nostro paese e quindi le prospettive restano quelle che sono state elaborate. Tutto dipenderà, però, da quanto e come l'evoluzione della guerra nelle sue numerose implicazioni non solo militari, cambierà il quadro macroeconomico.*
- *A livello di beni scambiati derivanti da vendita o locazione, il mercato degli immobili a uso commerciale in Italia ha registrato nel corso del 2021 un fatturato di 6,7 miliardi di euro con un calo di poco inferiore al punto e mezzo percentuale rispetto al 2020. Una quota rilevante delle transazioni portate a termine è stata conclusa nel secondo semestre dell'anno, grazie ad attività avviate sul finire del 2020 e nel primo trimestre del 2021. Gli investimenti, soprattutto nel secondo semestre, hanno subito un eccezionale incremento, grazie alla transazione miliardaria che ha interessato un portafoglio di immobili costituito in prevalenza da spazi commerciali situati in corrispondenza di high street milanesi e torinesi. I capitali investiti nel corso dell'anno sono per la maggior parte (circa il 70%) stranieri, con una marcata concentrazione sul mercato meneghino, in crescita rispetto all'anno precedente sia in valore assoluto che in termini relativi.*
- *Prezzi e canoni sono ancora in contrazione seppur con dinamiche inferiori rispetto a quanto manifestato nel corso del 2020. Scenari Immobiliari stima che, per il 2022, i trend di prezzi e canoni si manterranno in campo negativo con andamenti medi nazionali più contenuti, -2,3% i canoni e -1,2% i prezzi.*

Outlook 2022 CBRE¹⁰

- **Residenziale:** *Il mercato residenziale italiano continua a crescere grazie all'interesse per il Multifamily. Il 2022 vedrà l'arrivo di capitali per attività di sviluppo (€ 0,7 mld gli Investimenti nel mercato residenziale italiano, +24% sul 2020)*
- **Uffici:** *Take-up e canoni prime in crescita a Roma e Milano. Investimenti ancora in calo nel 2021, ma la ripresa del take-up infonde nuova fiducia per il 2022 (+11%/29% la crescita dei volumi di take-up a Roma e Milano rispetto al 2020)*
- **Retail:** *Vendite nei centri commerciali in forte recupero sul 2020. Grocery, Retail Park e High Street prime, meno esposte al rischio di restrizioni, rimarranno il focus degli investitori (+22,5% la crescita delle vendite nelle gallerie dei centri commerciali rispetto al 2020)*
- **Logistica:** *Record d'investimenti e take-up per il mercato logistico italiano nel 2021. L'espansione dell'e-commerce continuerà a sostenere gli investimenti in questo settore nel 2022 (€ 2,7 mld, volumi record d'investimento nel mercato logistico italiano nel 2021, +89% sul 2020)*

Allo stesso modo, analizzando i dati pubblicati da Osservatorioimmobiliare.it¹¹, si evince quanto segue:

- *La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Cinisello Balsamo, Segrate, Sesto San Giovanni, Legnano, Assago, Abbiategrasso, Rho, Pioltello. Come è lecito aspettarsi, circa il 33% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana. Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 78.176 immobili in vendita e 42.945 in affitto, con un indice di circa 39 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 44% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m². Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 58.940 annunci complessivi, seguita da trivani (20.807 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita in da appartamenti con 23.388 annunci in totale, seguita da uffici (19.601 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (44%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (269 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 2.800 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 17% in meno ri-*

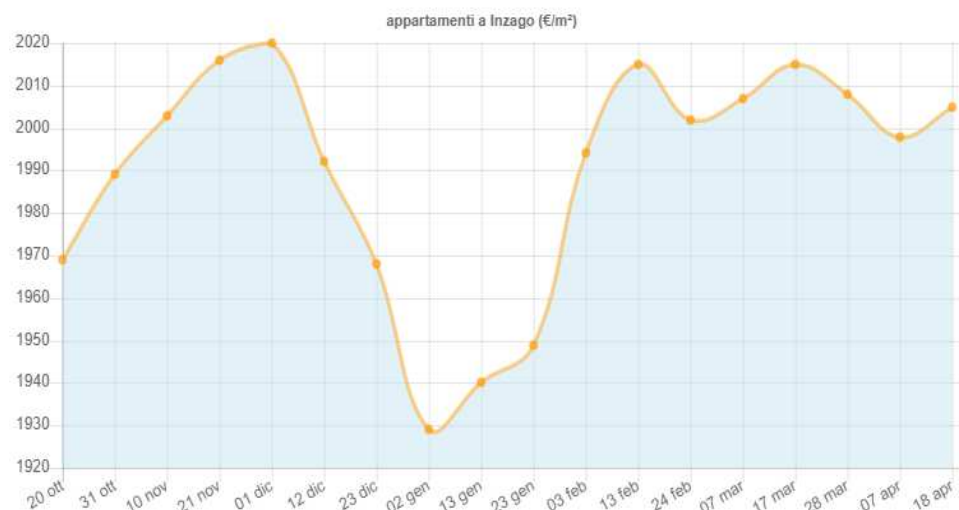
¹⁰ Pubblicato in data 01 febbraio 2022 e quindi non tiene conto della crisi e degli effetti del conflitto Russia-Ucraina, iniziato a fine febbraio.

¹¹ Parte integrante del gruppo di portali nato intorno al motore di ricerca immobiliare Caasa.it

spetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 355% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia. Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.500 €/m² e 3.100 €/m².

- *Inzago, con una popolazione di 10.540 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 24 Km da Milano. Solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 484 annunci immobiliari, di cui 447 in vendita e 37 in affitto, con un indice complessivo di 45 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.000 €/m²) è di circa il 2% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è invece di circa il 29% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²). Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 1.350 €/m² e 2.550 €/m².*
- *Con riferimento alla dinamica dei prezzi, il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Inzago mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+0,85%). È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bi-vani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 3% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da ville, le cui quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 8% negli ultimi 3 mesi.*

Quotazione media degli appartamenti ad Inzago negli ultimi 6 mesi



tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 2.000 /m²	€ 9,7 /m²/mese	+1,67%	Q appartamenti in vendita ad Inzago
attico	€ 2.550 /m²	-	+3,51%	Q attici in vendita ad Inzago
bivano	€ 1.850 /m²	-	+3,87%	Q bivani in vendita ad Inzago
casa indipendente	€ 1.900 /m²	-	-5,73%	Q case indipendenti in vendita ad Inzago
quadrivano	€ 2.050 /m²	-	-0,49%	Q quadrivani in vendita ad Inzago
trivano	€ 2.050 /m²	-	+1,40%	Q trivani in vendita ad Inzago
villa	€ 1.850 /m²	-	-8,33%	Q ville in vendita ad Inzago

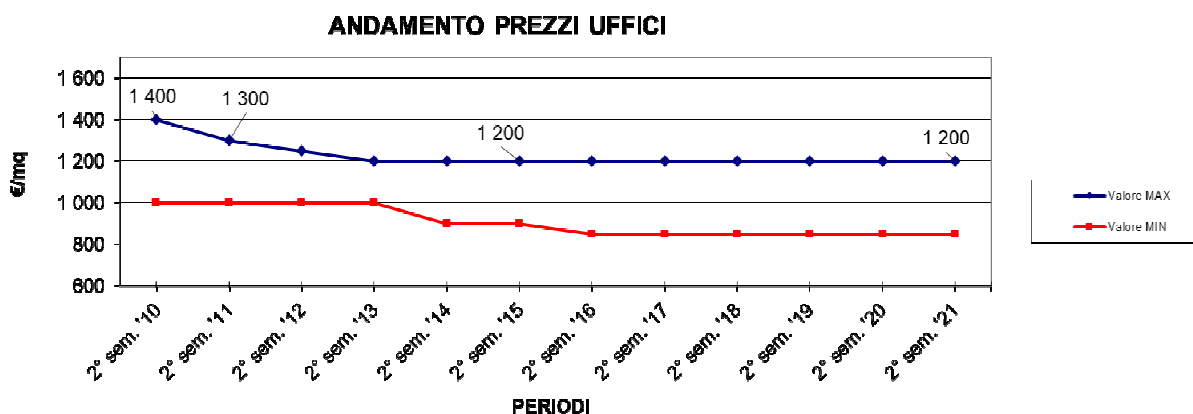
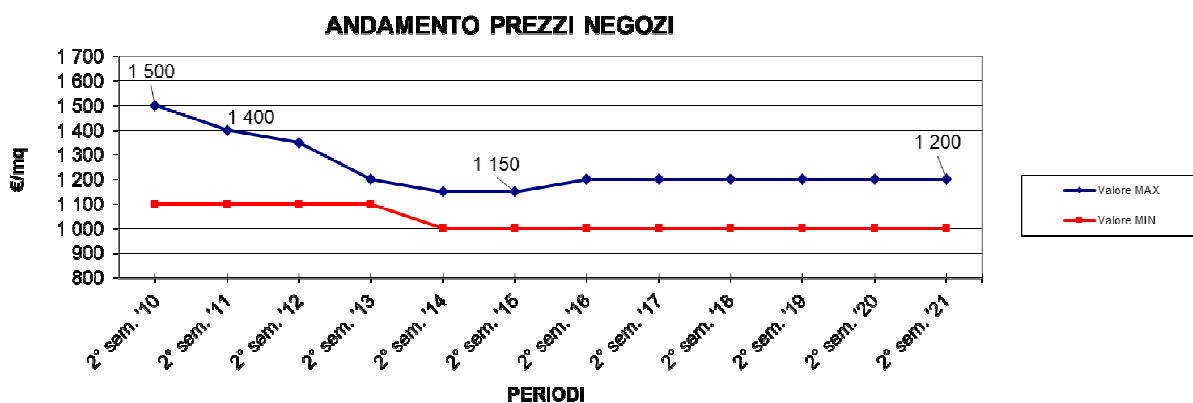
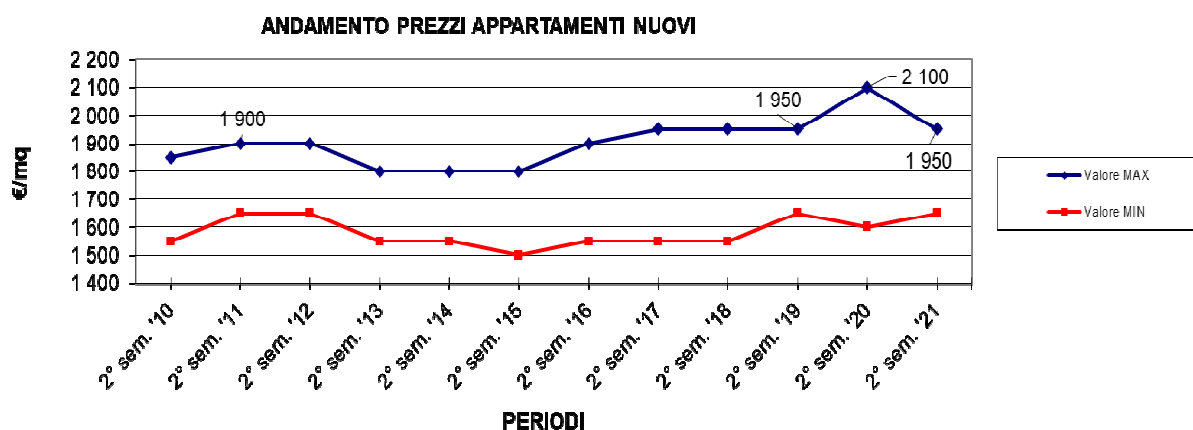
Infine, secondo le ultime rilevazioni della Banca d'Italia (vedi articolo di MonitorImmobiliare.it del 09 maggio 2022), nello scenario davvero fosco caratterizzato dallo scoppio del conflitto in Ucraina, le prospettive per il mercato degli immobili residenziali resterebbero nel complesso favorevoli:

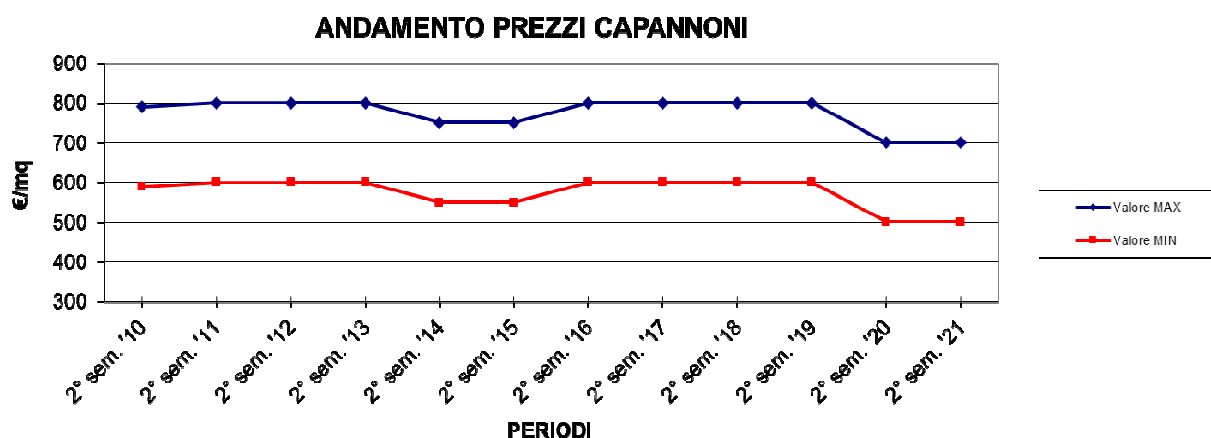
- Nel settore immobiliare, nel 2021, l'andamento delle costruzioni e del mercato in generale è stato particolarmente favorevole, con una forte espansione delle compravendite (cresciute rispetto al 2020 e al 2019 rispettivamente del 34% e del 24%); la discesa dei prezzi ha rallentato, coerentemente il miglioramento delle condizioni reddituali delle famiglie. Le quotazioni degli uffici sono rimaste invariate; la contrazione dei prezzi dei negozi è stata più elevata nel confronto con quella dei capannoni industriali
- Nei primi mesi del 2022 la domanda di abitazioni sarebbe rimasta sostenuta anche per le prospettive del mercato rimaste – sempre ad inizio del 2022- favorevoli
- I bassi tassi di interesse hanno spinto verso i mutui a tasso fisso, che assorbono oltre l'85% dei nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni; nei primi due mesi del 2022 circa il 70% dei mutui riguarda l'acquisto della prima casa, con un rapporto tra prestito e valore dell'immobile pari al 66 %
- Secondo le valutazioni degli agenti immobiliari intervistati a febbraio (inchiesta congiunturale della Banca d'Italia) le prospettive per il mercato degli immobili residenziali resterebbero nel complesso favorevoli, con un rafforzamento dei segnali di rialzo dei prezzi. Anche le stime della Banca d'Italia confermano che i prezzi delle case sono destinati a crescere a un ritmo sostenuto nel corso del 2022. L'incertezza sulle prospettive economiche si riflette, invece, sul comparto non residenziale, caratterizzato da prezzi ancora in discesa
- Sebbene le attese per il primo trimestre del 2022 prefigurino in generale un ulteriore rallentamento della domanda (sia per la componente interna sia per quella estera), per le costruzioni si prevede un indebolimento di minore intensità.

2.2 Accertamento del mercato locale delle compravendite

Allo scopo di ottenere un quadro più specifico dell'andamento del mercato locale, necessario per le stime in parola, ho integrato i dati individuati dallo scrivente per la stima redatta nel 2011 con l'andamento dei prezzi editi dall'Agenzia delle Entrate (OMI).

Per semplicità di esposizione le variazioni dei prezzi relativi alle varie tipologie edilizie sono espresse sotto forma di diagrammi.





Per meglio procedere nell'operazione di classamento sono state individuate alcune offerte di mercato. Si riportano i seguenti dati.

Proposte di appartamenti nuovi o ristrutturati

- **Via Padre Turoldo:** appartamento di 151 mq, piano 1°, in nuovo contesto residenziale in costruzione, piscina privata, palestra attrezzata, zona co-working, fornito di tutti i migliori optional e rifiniture di alto livello, classe energetica A4, box, proposto in vendita ad € 392.000 (pari a circa 2.500 €/mq ipotizzando una incidenza del box di circa € 16.000)



TecnoDomus
Piazza Maggiore 34
Inzago (MI)

Tel. +39029094508

Appartamento in Vendita

Via Padre David Maria Turoldo 20065, Inzago (MI)

€ 392.000

Codice Annuncio: EK-89568989



Locali: 3
Riscaldamento: Centralizzato
Balcone: Sì
Ascensore: Sì
Spese condominiali: 150 € Mensili

Bagni: 2
Cucina: A vista
Piano: 1
Stato: Nuovo / In costruzione

Superficie: 151 m²
Terrazzo: Sì
Totale piani: 2
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica A4

EP globale non rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato: Alta ☹️
Edificio a energia quasi zero: Sì

EP estiva del fabbricato: Alta ☺️

- **Via Turati:** bilocale di 55 mq, di recente costruzione, piano 1°, in contesto signorile, classe energetica B, proposto in vendita ad € 124.000 (pari a circa 2.255 €/mq)



Professionecasa Inzago
VIA PILASTRELLO 12
Inzago (MI)

Tel. +390295311105
Tel. +390295314107

Appartamento in Vendita

Viale Filippo Turati 20065, Inzago (MI)

Zone: Centro

€ 124.000

Riferimento: 124turati



Locali: 2
Riscaldamento: Autonomo
Balcone: Sì
Ascensore: Sì
Spese condominiali: 70 € Mensili

Bagni: 1
Cucina: A vista
Piano: 1
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 55 m²
Terrazzo: Sì
Totale piani: 2
Arredamento: Parzialmente Arredato

Classe energetica B Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Inzago-Vendesi in contesto di recente costruzione bilocale composto da soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo esterno Completo di cantina e possibilità di Box € 14.000. Buono stato con possibilità di arredo completo compreso nel prezzo. LIBERO SUBITO



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

Immobiliare.it

29/04/2022



- **Corte dei Chiosi:** appartamento 71 mq, nuova costruzione, con giardino balconi e terrazzi, in stile "cascina lombarda", proposto in vendita ad € 141.000 (pari a circa 2.000 €/mq)



ARCK.STUDIO Compravendite & Costruzioni
via Manzoni 10
Cassano d'Adda (MI)

Tel. 0363376148

Nuovi Appartamenti in ville e Appartamenti a Inzago

Riferimento: Corte Dei Chiosi

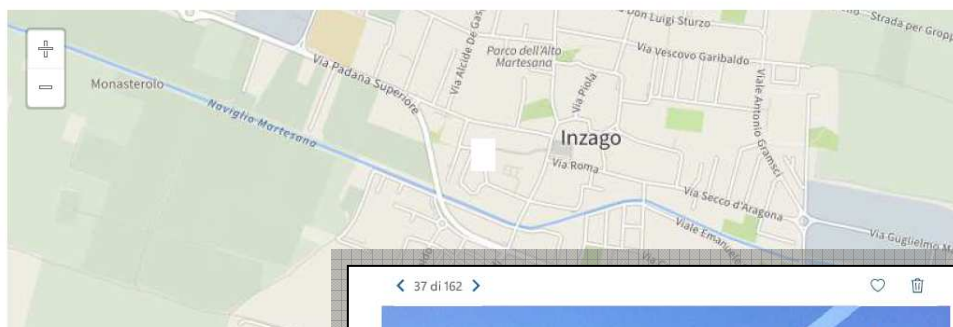
Via Dei Chiosi, 15 20065, Inzago (MI)

Zona: Centro



Descrizione: Nel centro storico di Inzago, nuova costruzione di appartamenti con giardino o balconi/terrazzi e ville. Caratteristica costruzione in stile "cascina Lombarda", unita alle più moderne tecnologie per il risparmio energetico.

...



37 di 162

Video

Appartamenti in villa e Appartamenti di nuova costruzione in vendita a Inzago

€ 141.000 - € 169.000

2 locali da 71 m² superficie

- **Via Padre Turoldo:** appartamento di 82 mq, in costruzione, proposto in vendita ad € 199.000 (pari a circa 2.426 €/mq)



TecnoDomus
Piazza Maggiore 34
Inzago (MI)

Tel. +39029094508

Appartamento in Vendita

Via Padre David Maria Turoldo 20065, Inzago (MI)

€ 199.000

Codice Annuncio: EK-94584476



Locali: 2
Riscaldamento: Centralizzato
Piano: Piano terra
Giardino: Privato
Spese condominiali: 100 € Mensili

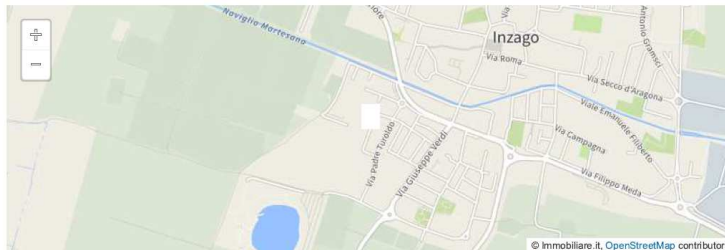
Bagni: 1
Cucina: Angolo cottura
Totale piani: 3
Stato: Nuovo / In costruzione

Superficie: 82 m²
Terrazzo: SI
Ascensore: SI
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica EP globale non rinnovabile: 4.87 kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato: Alta
Edificio a energia quasi zero: SI

EP estiva del fabbricato: Alta

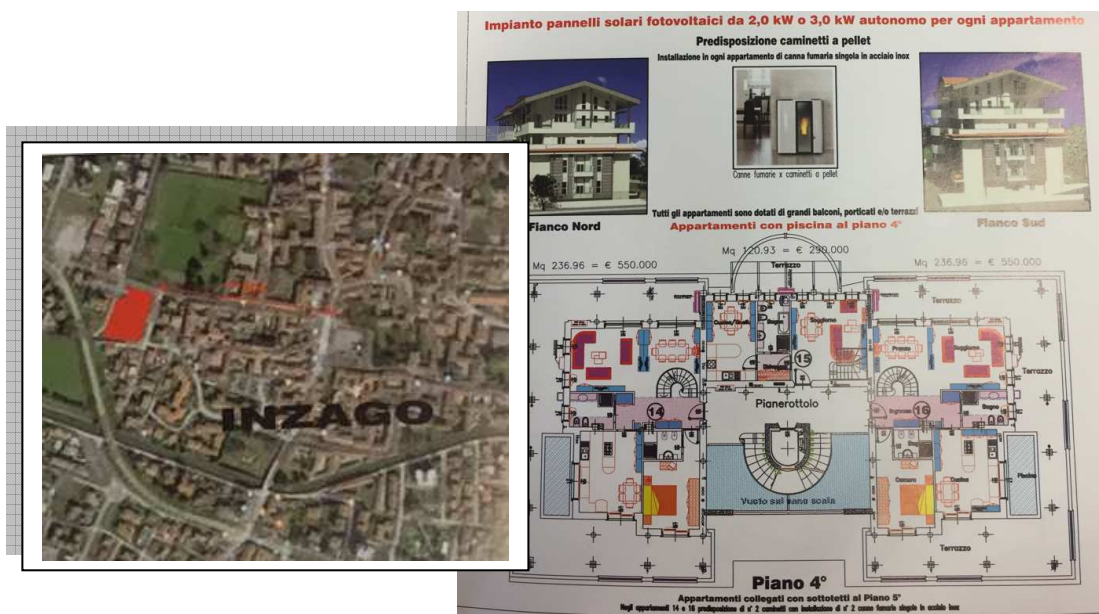
Descrizione: Residenza Futura 6.0: Consegna Maggio/Giugno 2022 In mini-palazzina di nuova costruzione di sole 10 unità abitative, TECNODOMUS propone ampio bilocale con giardino composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno che porta alla camera matrimoniale con grande cabina armadio e bagno con finestra. Dal soggiorno e dalla camera è possibile accedere alla zona esterna composta di 30 mq di terrazzo con zona...

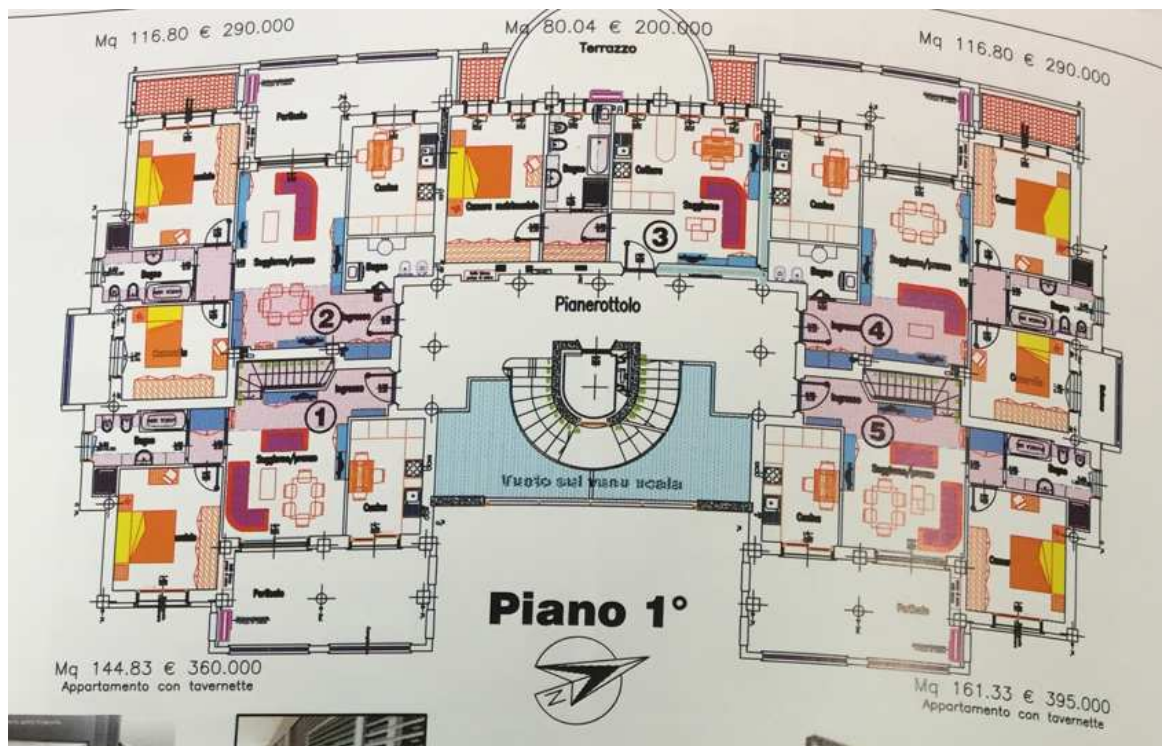


06/05/2022

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors
Questo annuncio è visibile su

- **Inzago (PL8a-ex 7):** appartamenti in costruzione proposti in vendita a prezzi variabile da circa 2.320 €/mq ad €/mq 2.480.





- **Via Pilastrello:** Locale commerciale di 80 mq, in buono stato, proposto in vendita ad € 115.000 (pari a circa 1.440 €/mq)



Professionecasa Inzago
VIA PILASTRELLO 12
Inzago (MI)

Tel. +390295311105
Tel. +390295314107

Negozi in Vendita
Via Pilastrello 20065, Inzago (MI)
Zone: Centro

€ 115.000
Codice Annuncio: EK-88390457



Locali: 1
Riscaldamento: Autonomo
Spese condominiali: 70 € Mensili

Bagni: 1
Totale piani: 3

Superficie: 80 m²
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica Indice prestazione energetica: 250,50 kWh/m² anno

Descrizione: locale commerciale / ufficio in zona centrale libero subito con due vetrine... ideale per studio medico o ufficio



06/05/2022

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors
Questo annuncio è visibile su
Immobiliare.it

- **Via Piola:** Locale commerciale di 50 mq, in buono stato, proposto in vendita ad € 125.000 (pari a circa 2.500 €/mq)



TEMPOCASA Inzago
Piazza XXV Aprile 6
Inzago (MI)

Tel. 0291321779

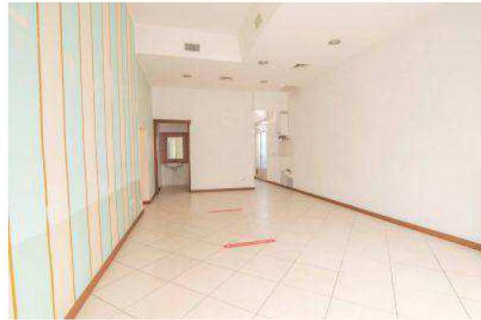
Negozio in Vendita

Via G. Piola 20065, Inzago (MI)

Zone: Centro

€ 125.000

Riferimento: NI/011



Locali: 1
Libero da: 1
Totale piani: 1

Bagni: 2
Riscaldamento: Autonomo
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 50 m²
Cablato: Sì
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica

EP globale non rinnovabile: 725,85 kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato: Bassa

EP globale rinnovabile: 73,06 kWh/m² anno
EP estiva del fabbricato: Bassa

Descrizione: VENDESI NEGOZIO IN PIENO CENTRO! In zona centralissima, a pochi passi dalla piazza principale, proponiamo in vendita negozio posto al piano terra libero subito. Composto da locale open space con ampia vetrina, bagno per clientela (a norma per disabili) e bagno privato. Nessuna spesa condominiale. Rifinito con pavimentazione completamente in ceramica. Già presenti impianto di aria condizionata canalizzato, impianto d...

- **Via Cavour:** Locale commerciale di 120 mq, in buono stato, proposto in vendita ad € 160.000 (pari a circa 1.335 €/mq)



€ 160.000

120 mq

Negozio, Locale commerciale in Vendita in Via Cavour a Inzago
Inzago paese

Italiano English

Trezzo casa propone in vendita a INZAGO _ CENTRALE Importante e rinomata attività di pizzeria situata in posizione centrale fronte primaria via di comunicazione urbana e nelle immediate vicinanze dei principali servizi ed in location estremamente visibile. Immobile di mq 120 dotato di ben 2 ampie vetrine d'angolo e libero su 2 lati internamente composto da ingresso, sala interna, bagni a norma con accesso maschio, femmina e diversamente abili, magazzino con cella frigo, spogliatoi e bagno privato. L'attività comprende tutte le

- **Inzago:** Ufficio di 150 mq, in buono stato, proposto in vendita ad € 250.000 (pari a circa 1.670 €/mq)



€ 250.000

150 mq

Ufficio in Vendita in zona Inzago paese a Inzago
Inzago paese

Italiano English

Inzago, proponiamo in vendita uffici di ampie metrature, 150 mq divisibili in 75 mq + 75 mq composto da: due ingressi indipendenti con porta blindata, vetrine tutte apribili, video citofoni e riscaldamento autonomo. Per Informazioni chiamare [02.9...](tel:02.9...) - WhatsApp [334...](tel:334...) - mail

- **Inzago:** capannone di 290 mq, classe energetica F, proposto in vendita ad € 200.000 (pari a circa 690 €/mq)

idealista

SIACASA
immobiliare
WWW.SIACASAGROUP.COM/

Siacasa immobiliare srl
Cornate D'adda

Capannone in vendita a Inzago

Adda Milanese, Milano

200.000 €

290 m2 | 690 €/m²



Caratteristiche specifiche

290 m² commerciali
Buono stato
Distribuzione open space
Classe energetica (Legge 90 del 2013,
legislazione vigente): (359,17 kwh/m³
anno)



- **Via Marconi:** capannone di 215 mq, nuova costruzione, classe energetica B, proposto in vendita ad € 202.000 (pari a circa 940 €/mq)



LIBRUMA COSTRUZIONI Srl
Via Piergrosso 66
Pozzuolo Martesana (MI)

Tel. 0295359666

Capannone in Vendita

Via Guglielmo Marconi 20065, Inzago (MI)

Zone: Centro

€ 202.000

Riferimento: 16



Locali: 1
Libero da: 1
Posti Auto: 2

Bagni: 1
Riscaldamento: Assente
Stato: Nuovo / In costruzione

Superficie: 215 m²
Totale piani: 1
Spese condominiali: 25 € Mensili

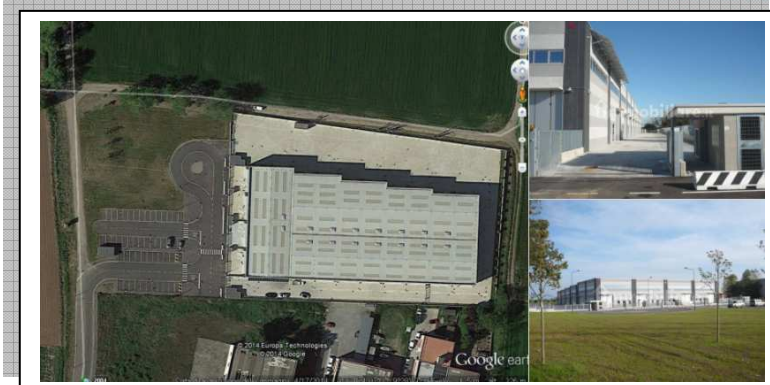
Classe energetica B Indice prestazione energetica: 255,51 kWh/m² anno

Descrizione: Nuova Costruzione "CLASSE B" POZZUOLO MARTESANA Strada Provinciale SP 103 - VENDITA diretta da Costruttore NESSUNA provvigione dovuta Capannone in Classe Energetica "B" EP gl. nren 255,51 Kwh/m2 anno - Decreto Regionale 6480 in vigore dal 01/10/2015 Il Complesso Produttivo LIBRUMA 5 di " NUOVA COSTRUZIONE", sito in Pozzuolo Martesana (MI), è composto da capannoni a schiera, ampi spazi di manovra per carico/scarico ----



29/04/2022

Questo annuncio è visibile su
Immobiliare.it



Superficie					
Consistenza	Piano	Superficie	Coefficiente	Tipo superficie	Sup. commerciale
Laboratorio	Piano Terra	213,0 m ²	100 %	Principale	213,0 m ²
Piazzale	Piano Terra	25,0 m ²	10 %	Principale	2,0 m ²
Totale superficie principale					215,0 m ²

- **Via Marconi:** terreno edificabile di 615 mq, zona industriale, proposto in vendita ad € 115.000 (pari a circa 187 €/mq)



CASA & AZIENDA
VIALE ASSUNTA 140
Cernusco sul Naviglio (MI)

Tel. +390292143660

Terreno edificabile residenziale in Vendita

Via Giulio Pastore 20065, Inzago (MI)

Zone: Centro

€ 115.000

Codice Annuncio: EK-92847182



Superficie: 640 m²

Libero da: 1

Descrizione: VENDESI LOTTO DI TERRENO INDUSTRIALE A INZAGO DI 640MQ :In zona industriale vendiamo lotto recintato di 640mq a destinazione industriale ,ideale per imprese edili o di servizio che hanno bisogno di piazzale per ricoverare mezzi di lavoro o materiali ,la superficie coperta che si puo' edificare e' di circa 150 mq al piano terra , il lotto e' subito disponibile ,contatta un nostro consulente per avere maggiori...



29/04/2022

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors
Questo annuncio è visibile su
Immobiliare.it

- **Via Marconi:** terreno edificabile residenziale (TU-B1) di 1.020 mq proposto in vendita ad € 300.000 (pari a circa 294 €/mq)



Studio 2 D s.a.s di Volpi Davide & C
Via A. Volta 4
Trezzo sull'Adda (MI)

Tel. +393339019332
Tel. 3337820088

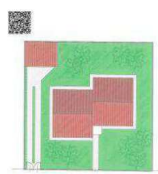
Terreno edificabile residenziale in Vendita

Inzago (MI)

Zone: Centro

€ 300.000

Riferimento: RAR-2089 - MI1180640



Superficie: 1020 m²



Superficie: 1020 m²

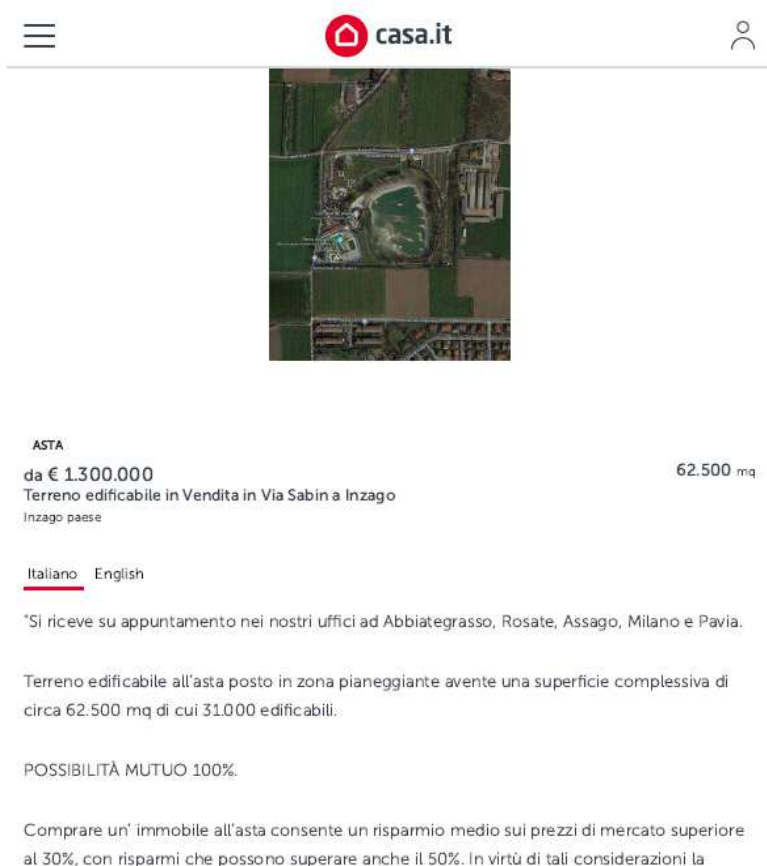
Descrizione: TERRENO EDIFICABILE A INZAGO in strada chiusa, zona residenziale di ville disponiamo di TERRENO EDIFICABILE di 1020 mq e 1071mc edificabili. Per ulteriori informazione contattare il n. 333/9019332, Daniele. Oppure daniele@casaweb-re.it CASA WEB REAL ESTATE AGENCY è un'agenzia immobiliare con vetrina unicamente online. Gli uffici dove riceviamo su appuntamento la nostra clientela si trovano a Trezzo sull'Adda, nella...



29/04/2022

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors
Questo annuncio è visibile su
Immobiliare.it

- **ARS-A Acquaneva:** terreno edificabile di 62.500 mq, posto in asta ad € 1.300.000 (pari a circa 21 €/mq)



The screenshot shows a real estate auction listing on the casa.it website. At the top, there is a navigation bar with a menu icon, the casa.it logo, and a user profile icon. Below this is a large aerial photograph of the plot. The text below the photo reads: 'ASTA da € 1.300.000 Terreno edificabile in Vendita in Via Sabin a Inzago Inzago paese'. To the right of the price, it says '62.500 mq'. Below this, there are language options 'Italiano' and 'English', with 'Italiano' selected. A note states: '*Si riceve su appuntamento nei nostri uffici ad Abbiategrasso, Rosate, Assago, Milano e Pavia.' The description of the plot follows: 'Terreno edificabile all'asta posto in zona pianeggiante avente una superficie complessiva di circa 62.500 mq di cui 31.000 edificabili.' Below this, it says 'POSSIBILITÀ MUTUO 100%.' and a concluding sentence: 'Comprare un' immobile all'asta consente un risparmio medio sui prezzi di mercato superiore al 30%, con risparmi che possono superare anche il 50%. In virtù di tali considerazioni la'.

In definitiva, tenendo conto del fatto che i valori pubblicati dall’Agenzia delle Entrate appaiono leggermente disallineati verso il basso, alla luce degli accertamenti delle offerte di mercato, tenendo conto degli sconti medi praticati, ipotizzando trasformazioni di tipo ordinario e quindi tempi di vendita non eccessivamente lunghi¹², si ritengono come più probabili riferimenti¹³ i seguenti valori di mercato:

▪ Appartamenti	€/mq 2.200
▪ Box	€/mq 900
▪ Commerciale/Terziario	€/mq 1.500
▪ Capannoni	€/mq 750

2.3 Accertamento dei coefficienti di ragguaglio

Secondo gli usi del mercato immobiliare locale, in base alle assunzioni dell’Agenzia delle Entrate e secondo le indicazioni del Collegio degli Ingegneri

¹² Prezzi di vendita più alti possono essere ipotizzati solo in scenari di attesa relativamente lunghi e con tipologie edilizie al di sopra dell’ordinarietà, che comporterebbero comunque costi di realizzazione più elevati.

¹³ Essi saranno ulteriormente declinati in funzione della location delle singole aree.

ed Architetti della Provincia di Milano, i più probabili coefficienti di ragguaglio delle superfici accessorie sono i seguenti:

l'area esterna ad uso esclusivo, utilissima al miglioramento della domanda, è ragguagliabile alla superficie coperta applicando un coefficiente pari 0,1.

D'altra parte, in base alla stessa fonte, i locali accessori (cantine e soffitte) ed i balconi/terrazzi possono essere ragguagliati alla superficie dell'appartamento applicando i seguenti coefficienti:

▪ Soffitte/cantine	$C_{ragg} = 0.25$
▪ Logge/balconi	$C_{ragg} = 0.30$
▪ Aree esterne commerciale/produttivo	$C_{ragg} = 0.10$
▪ Locali accessori direttamente comunicanti	$C_{ragg} = 0.50$

2.4 Accertamento dei più probabili costi di costruzione

Per l'accertamento in parola mi sono basato sui dati del listino dei prezzi delle tipologie edilizie, edito dalla DEI in collaborazione con il Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano (ultima edizione 2019), sulle mie esperienze professionali di progettista e direttore dei lavori e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

Al fine di evitare equivoci di interpretazione è d'obbligo osservare che i prezzi riportati dalla DEI sono comprensivi dell'utile e delle spese generali dell'imprenditore edilizio che realizza materialmente l'opera (e non del margine operativo del promotore edilizio che guida l'intera intrapresa edilizia).

Inoltre, i prezzi riportati dalla DEI per l'edilizia residenziale sono riferiti alla Slp (piani fuori terra) ed inglobano al loro interno il costo dell'area esterna di pertinenza.

In definitiva, i costi unitari di costruzione accertati, che di volta in volta verranno impiegati nell'applicazione del metodo della trasformazione per le diverse aree, possono essere riepilogati nel modo seguente:

▪ Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	€/mc	422
▪ Box	€/mc	211
▪ Edilizia residenziale di tipo medio multipiano ¹⁴	€/mc	300
▪ Urbanizzazione complesso edilizio residenziale	€/mq	48
▪ Realizzazione strada pubblica	€/mq	96
▪ Costi di demolizione	€/mc	30
▪ Capannone classe 1600	€/mq	400
▪ Superficie commerciale	€/mq	1.027
▪ Incidenza project management		8%
▪ Incidenza allacci		2%
▪ Sconto per ribasso medio		10%

¹⁴ Ex aree C2 e C3.

A

7

**EDILIZIA
RESIDENZIALE
DI TIPO MEDIO
E DI PREGIO**

**Edificio
residenziale
pluripiano**



38

S.l.p. 5.566 m²	V. 16.698 m²	Tempi 20 mesi	Costo dell'opera al m² € 1.266,00	Costo dell'opera al m² € 422,00
--------------------	-----------------	------------------	---	---

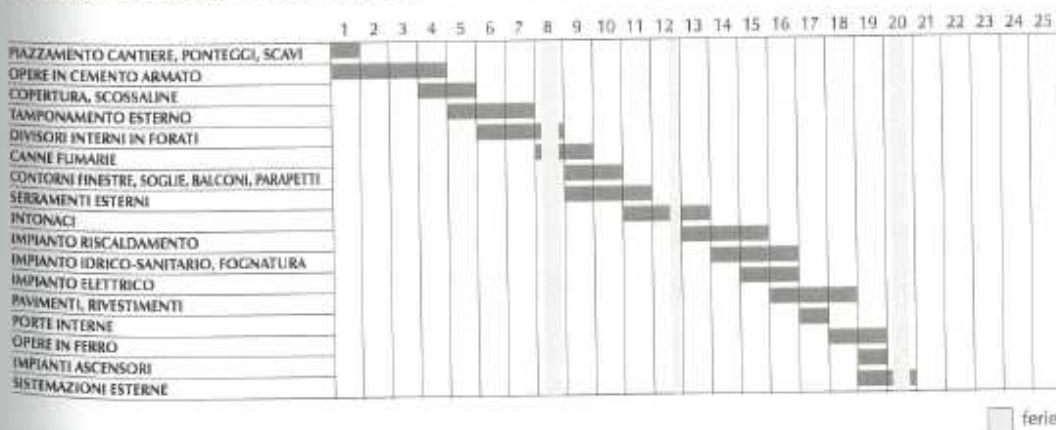
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	70.480,00	1,00
	Opere in c.a.	1.832.470,00	26,00
	Copertura, scossaline	422.876,00	6,00
	Tamponamento esterno	422.876,00	6,00
	Divisori interni in forati	211.439,00	3,00
	Canne fumarie	70.480,00	1,00
	Porte interne	211.439,00	3,00
	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	281.918,00	4,00
	Serramenti esterni	281.918,00	4,00
	Intonaci	634.317,00	9,00
	Impianto riscaldamento	422.876,00	6,00
	Impianto idrico-sanitario, fognatura	563.838,00	8,00
	Impianto elettrico	352.398,00	5,00
	Pavimenti e rivestimenti	634.317,00	9,00
	Opere in ferro	140.958,00	2,00
	Impianti ascensori	211.439,00	3,00
17	Sistemazioni esterne	281.918,00	4,00
	Costo Totale	7.047.957,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²	€ 1.266,00	Costo dell'opera al m²	€ 422,00
7.047.957,00 / 5.566		7.047.957,00 / 16.698	

TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE : MESI 20



A

EDILIZIA
RESIDENZIALE
DI TIPO MEDIO
E DI PREGIO

3

Edificio
residenziale
multipiano

21

S.l.p.
3.420 m²

V. tot.
16.400 m³

Tempi
19 mesi

Costo dell'opera al m²
€ 1.335,00

Costo dell'opera al m³
€ 278,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e movimenti di terra	108.345,00	2,37
02	Sondaggi e diaframmi	132.977,00	2,91
03	Fondazioni	137.294,00	3,01
04	Strutture c.a. più trattamento a vista	920.647,00	20,17
05	Murature e tavolati	321.918,00	7,05
06	Vespai, sottofondi e pavimenti	313.803,00	6,87
07	Opere in pietra	56.480,00	1,24
08	Rivestimenti e zoccolini	308.445,00	6,76
09	Intonaci e tinteggiature	241.696,00	5,29
10	Canne e fognature	79.920,00	1,75
11	Coibentazione	84.459,00	1,85
12	Impermeabilizzazioni e copertura	95.398,00	2,09
13	Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie	413.368,00	9,05
14	Serramenti in legno	456.232,00	9,99
15	Impianto di riscaldamento/condizionamento	327.123,00	7,17
16	Impianto idrosanitario e sollevamento acque	155.599,00	3,41
17	Impianto elettrico	274.289,00	6,01
18	Impianto ascensori	137.294,00	3,01
Costo Totale		4.565.287,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²
4.565.287,00 / 3.420

€ 1.335,00

4.565.287,00 / 16.400

€ 278,00

Stima dei "più probabili" valori delle

A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

Edificio
unifamiliare

2

S.l.p.
798 m²

V.
2.633 m³


Tempi
10 mesi

Costo dell'opera al m²
€ 1.107,00

Costo dell'opera al m³
€ 336,00

I **OPERE ESTERNE**

10 Urbanizzazione complesso edilizio residenziale



412

S.i. 30.000 m² Tempi 15 mesi Costo dell'opera al m² € 48,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e stradamenti	80.985,00	5,57
02	Sottofondi e rinterri	131.226,00	9,02
03	Coltivo e formazione prato	202.042,00	13,89
04	Piantumazione e arredo	238.751,00	16,41
05	Cordoni in calcestruzzo	21.336,00	1,47
06	Pavimentazioni	217.959,00	14,98
07	Cavidotti	102.322,00	7,03
08	Impianto illuminazione pubblica	59.572,00	4,09
09	Fognatura	298.475,00	20,51
10	Irrigazione automatica	102.322,00	7,03
Costo Totale		1.454.992,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²
1.454.992,00 / 30.000

€ 48,00

I **OPERE ESTERNE**

4 Strada pubblica



396

S.i. 4.125 m² Tempi 6 mesi Costo dell'opera al m² € 96,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi	5.275,00	1,33
02	Sottofondi e rinterri	56.590,00	14,22
03	Bitumati	89.387,00	22,47
04	Pavimentazione marciapiedi	19.961,00	5,02
05	Cordoni, scivoli, ecc.	49.479,00	12,44
06	Fognatura	148.053,00	37,21
07	Segnaletica	1.224,00	0,31
08	Illuminazione pubblica	27.913,00	7,02
Costo Totale		397.882,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²
397.882,00 / 4.125

€ 96,00

E

4

EDILIZIA INDUSTRIALE

Capannone classe 1600

Copertura doppia pendenza



250

S.l.p. 1.688 m²	Tempi 6 mesi	Costo per h 4,00 al m² € 366,00	Costo per h 6,50 al m² € 390,00
--------------------	-----------------	------------------------------------	------------------------------------

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 4,00 m)

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterri	31.849,00	5,15
02	Fondazioni	37.284,00	6,03
03	Pavimento	55.631,00	9,00
04	Fognature	39.240,00	6,35
05	Struttura	172.412,00	27,90
06	Pannelli	115.679,00	18,72
07	Copertura	72.362,00	11,71
08	Serramenti	21.658,00	3,51
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	1.274,00	0,21
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	46.117,00	7,46
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	7.642,00	1,24
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	16.731,00	2,71
Costo Totale		617.879,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

617.879,00 / 1.688

€ 366,00

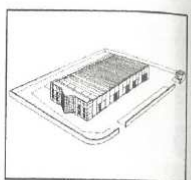
E

8

EDILIZIA INDUSTRIALE

Complesso industriale completo

comprendente capannone, palazzina uffici e servizi aziendali, sistemazioni esterne



pag. 274

S.l.p. 10.389 m²	Tempi 9 mesi	Capannone €/m² 233,00
---------------------	-----------------	--------------------------

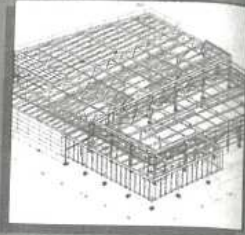
D EDILIZIA TERZIARIA		26 Nuovo edificio per concessionaria auto			
S.l.p.	V.	Tempi	Costo dell'opera al m²	Costo dell'opera al m²	
5.880 m²	19.404 m²	21 mesi	€ 1.004,00	€ 304,00	226

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Movimenti terra	87.256,00	1,48
02	Fondazioni	150.394,00	2,53
03	Impermeabilizzazioni fondazioni	27.610,00	0,47
04	Calcestruzzi armati	531.031,00	8,99
05	Murature	344.111,00	5,83
06	Solai- copertura	653.657,00	11,07
07	Sottofondi	240.366,00	4,07
08	Isolamenti impermeabilizzazioni	185.475,00	3,14
09	Intonaci	543.816,00	9,21
10	Opere in pietra naturale	179.832,00	3,05
11	Opere da falegname	164.682,00	2,79
12	Opere da serramentista	274.717,00	4,65
13	Opere da fabbro	438.125,00	7,42
14	Opere di pavimentazione	55.488,00	0,94
15	Opere di rivestimento	120.972,00	2,05
16	Opere da verniciatore	89.665,00	1,52
17	Impianti idrico sanitari	125.775,00	2,13
18	Impianti di riscaldamento	263.190,00	4,46
19	Impianti di condizionamento	641.043,00	10,86
20	Impianti elettrici	544.046,00	9,22
21	Impianti ascensori	242.528,00	4,11
Costo totale		5.903.779,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI	
Costo dell'opera al m²	Costo dell'opera al m²
5.903.779,00 / 3.922	5.903.779,00 / 11.263
€ 1.004,00	€ 304,00

D EDILIZIA TERZIARIA		5 Centro Commerciale			
				120	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI	
Costo dell'opera al m²	Costo dell'opera al m²
PERMERCATO (31,50%)	16.224.719,00 / 15.800
€ 1.027,00	

Costo dell'opera al m²	Costo dell'opera al m²	Costo dell'opera al m²
ipermercato € 1.027,00	galleria € 1.329,00	interrato € 484,00

2.5 Accertamento degli oneri di urbanizzazione

Alla luce del fatto che per le aree fabbricabili il valore a base del calcolo dell'IMU è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, si sono considerati gli oneri vigenti a tale data.

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE - SMALTIMENTO RIFIUTI - COSTO DI COSTRUZIONE ANNO 2021									
	PGT VIGENTE D.C.C. n. 61 del 11.11.2009 e n. 62 del 12.11.2009	PGT ADOTTATO n.51 del 14.12.2020	D.C.C.	ONERI URB. PRIMARIA		ONERI URB. SECONDARIA		SMALTIMENTO RIFIUTI	
				NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTT.	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTT.	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTT.
1	Nuclei storici	NAF (nuclei di antica formazione)		€ 5,51	€ 4,41	€ 13,23	€ 5,51	€ -	€ -
2	Città consolidata prevalentemente residenziale a bassa, media, alta densità, indice definito e a verde privato	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (TUC B)		€ 9,37	€ 4,96	€ 16,54	€ 7,72	€ -	€ -
3	Città da consolidare e da trasformare prevalentemente residenziale	piani di lottizzazione + ARS A + ATU 1 + ATU 2		€ 13,23	€ 6,07	€ 17,64	€ 8,82	€ -	€ -
4	Città consolidata, da consolidare e da trasformare dei beni e dei servizi (ex produttivo)	Tessuto consolidato produttivo + ARS B		€ 23,16	€ 15,44	€ 16,54	€ 8,82	€ 7,72	€ 4,41
5	Città consolidata, da consolidare e da trasformare prevalentemente dei beni e dei servizi (ex alberghiero)			€ 38,60	€ 19,85	€ 29,77	€ 16,54	€ -	€ -
6	Città consolidata e da consolidare dei beni e dei servizi (commerciale e terziario)	Tessuto urbano terziario e commerciale		€ 99,25	€ 49,62	€ 38,60	€ 19,85	€ -	€ -
7	Parcheggi coperti silos per autoveicoli (per posto auto)			€ 330,83	€ 165,41	€ 110,28	€ 55,14	€ -	€ -
8	Attrezzature produttive agricole			€ 23,16	€ 15,44	€ 16,54	€ 8,82	€ 7,72	€ 4,41
9	Attrezzature culturali sanitarie assistenziali			€ 18,75	€ 9,37	€ 7,72	€ 3,86	€ -	€ -
10	Attrezzature sportive			€ 9,92	€ 4,96	€ 4,41	€ 2,21	€ -	€ -
11	Attrezzature per lo spettacolo			€ 25,36	€ 12,68	€ 11,03	€ 5,51	€ -	€ -
12	Campeggi e piazzole			€ 336,34	€ -	€ 110,28	€ -	€ -	€ -
COSTO DI COSTRUZIONE (Determinazione n. 1/2021) € 416,43									

2.6 Definizione del tasso di anticipazione e degli oneri finanziari

Tale tasso (WACC) rappresenta una voce importante del costo delle costruzioni e riguarda tutte le anticipazioni che il promotore edilizio deve sostenere per condurre a compimento l'opera di trasformazione dell'area edificabile. I capitali che si investono nell'opera, quelli che si anticipano per gli oneri di urbanizzazione, quelli che si corrispondono ai notai, ai progettisti comportano una notevole esposizione che deve essere adeguatamente remunerata. Tale tasso di remunerazione deve tener conto del rischio che l'operazione comporta, della possibilità di insuccesso e quindi deve essere sicuramente superiore a quello dei titoli di stato (rendimento senza rischio = Risk free).

Pertanto, negli ultimi anni si è assistito al livellamento verso il basso del costo del capitale di debito (tassi d'interesse); ma è pur vero che recentemente ad una ripresa degli investimenti sicuri (rendimenti di stato¹⁵) ha fatto da contraltare una ripresa più marcata dell'inflazione.

Infatti, i Rendimenti di Stato, che fino ad un anno fa rasentavano lo 0.25%, oggi si sono incrementati all'1.25% circa.

Se l'operatore economico utilizza capitali propri occorre considerare che la disciplina fiscale italiana non consente di dedurre dai costi totali gli oneri finanziari figurativi. Se si immette un capitale in un'impresa si consideri:

- Che non si può portare in detrazione la remunerazione di detto capitale;

¹⁵ Rendimento medio dei titoli di stato di durata superiore ai 12 mesi; il dato è rilevato mensilmente dalla Banca d'Italia e può contenere anche i rendimenti dei CTZ in base al 'paniere' di titoli selezionato dall'istituto.

- Che le operazioni immobiliari sono condotte, nell'ordinarietà, da imprese costituite in forma societaria;
- Che la tassazione degli utili della società è mediamente intorno al 40-45%.

È gioco forza, allora, contrarre debiti con istituti di credito mediante mutui o aperture di credito al portafoglio, o anticipazioni e simili, i cui costi in termini di interessi passivi sono deducibili come costi d'impresa. È altresì vero che non è possibile mutuare tutto il capitale occorrente. Occorre che l'impresa edilizia ordinaria si finanzi anche con le vendite sulla carta, ovvero con le caparre degli acquirenti e con i versamenti in conto prezzo che vengono richiesti in relazione allo stato di avanzamento dei lavori.

In definitiva si ritiene che i capitali che si investono debbano essere mediamente remunerati con un tasso annuo che si ottiene dalla seguente formula:

$$r = \text{Risk free} + \text{Tasso d'inflazione atteso} + R_s \quad (1)$$

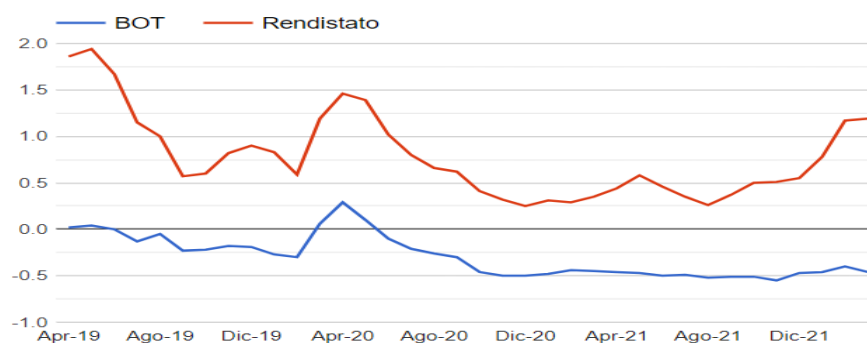
in cui:

- r = tasso di capitalizzazione
- R_s = rischio di sistema (rischio normativo, ambientale, etc.)

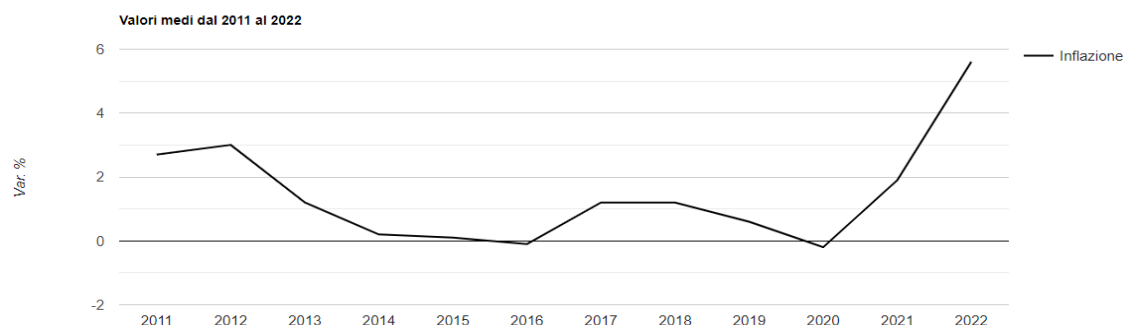
Secondo un approccio quantitativo/finanziario il rischio di sistema è esprimibile come percentuale della differenza (excess-return) tra il rendimento medio offerto da un ampio portafoglio di attività rischiose (rendimento del mercato azionario) ed il rendimento offerto da attività prive di rischio (titoli di stato). Tale percentuale, che rappresenta il rischio associabile ad un investimento o ad un'attività, nel settore immobiliare si può assumere pari al 70%. In base alle ricerche eseguite, ipotizzando un excess-return pari al 5%, applicando la formula (1) con le dovute approssimazioni, si ottengono i seguenti valori del tasso di capitalizzazione "ordinario":

Anno	Titoli di stato ¹⁶	Tasso d'inflazione	r%
2020	0,80%	0,50%	4,80%
2021	0,20%	1,20%	4,90%
2022	1,20%	4.80%	9,5%

Valori mensili (ultimi 3 anni)



¹⁶ Rendistato.



Andamento storico Tasso Euribor



Per altro verso, anche i valori di permuta, riportati nel paragrafo seguente, si abbassano notevolmente nel caso di piani attuativi non ancora adottati. Tale fattispecie, che solitamente è relativa ad aree di grandi dimensioni, è caratterizzata da un iter abbastanza complesso per l’ottenimento dei titoli abilitativi. La procedura, infatti, prevede prima l’adozione del piano da parte della Giunta o del Consiglio Comunale, successivamente la pubblicazione, l’evasione dei reclami e la definitiva approvazione, la stipula della convenzione¹⁷ e quindi il rilascio dei singoli permessi di costruire. Ciò si traduce in un’attesa ed in un rinvio del processo di trasformazione dell’area con conseguente riduzione del coefficiente di permuta. In altri termini, il valore di un’area pronta per l’edificazione non può essere pari a quella di un’area potenzialmente edificabile, che magari potrà essere concretamente edificata dopo 2-3 anni a seconda della complessità degli accordi che confluiscono nella convenzione urbanistica.

In tal caso è ragionevole supporre che il valore dell’area potenzialmente edificabile è pari a quello dell’area immediatamente utilizzabile scontato ad un

¹⁷ A fronte della possibilità di costruire concessa dal Comune il promotore edilizio garantisce l’esecuzione delle opere di urbanizzazione che comportano sempre la cessione gratuita al demanio comunale di aree per standard, per strade e per edifici pubblici.

saggio adeguato per il periodo intercorrente fra l'attualità ed il rilascio del titolo abilitativo.

Pertanto, analogamente a quanto avviene per le iniziative edilizie, anche l'investimento in un'area potenzialmente edificabile deve essere adeguatamente remunerato. Quale termine di primo paragone si può assumere il rendimento netto dei titoli di stato a breve termine (12 mesi), tradizionalmente considerati investimenti di tutto riposo, privi di rischio. A tale valore di base occorre riconoscere all'imprenditore un incremento sul rendimento dovuto al rischio normativo (il PGT, le normative urbanistiche in genere possono essere modificate nell'arco di tempo che solitamente necessario per l'approvazione di una convenzione urbanistica).

Inoltre, il promotore edilizio deve sostenere tutti quei costi necessari per l'approvazione del piano attuativo (professionisti, spese procedurali, consulenti tecnici e legali, spese notarili per la stipula della convenzione). Mediamente tali costi incidono per circa il 3% del valore dell'area.

Ancora, occorre remunerare il profitto imprenditoriale. Tenuto conto della pratica assenza delle spese generali si può indicare nel 10% il profitto che può competere all'imprenditore per l'investimento in argomento.

Infine, deve essere considerato che il rendimento dei titoli di stato è netto da imposte, mentre l'investimento in area edificatoria verrà tassato¹⁸ nella misura del 40% circa (in genere il promotore edilizio agisce sotto forma societaria). Pertanto il saggio minimo di rendimento del capitale privato soggetto ad imposte, necessario per ottenere lo stesso rendimento netto del 0.72% dei titoli di stato è pari all'1.20%¹⁹. Tenendo conto dei maggiori rischi prima esposti tale percentuale può salire al 4.0/5.0%.

In tali ipotesi il saggio annuo di anticipazione per valutare un'area con suscettività edificatoria differita dovrebbe essere intorno al 10-11%. Infatti, supposto il valore dell'area immediatamente edificabile pari a € 1.000.000 e che per ottenere l'approvazione di una convenzione urbanistica siano necessari 2 anni, il valore attuale dell'area risulta il seguente:

- Saggio medio di rendimento 5%
- Posticipazione di detto saggio per 2 anni $(1+0.05)^2 \approx 1.10$
- Profitto e rischio imprenditoriale $10\%+3\% = 13\%$
- Valore attuale dell'area $\text{€ } 1.000.000 / (1.10 \cdot 1.13) \approx \text{€ } 805.000$
- Tasso equivalente di anticipazione 11,5% ($\text{€ } 805.000 \times 1.115^2 \approx 1.000.000$)

Mediando con il valore del 9.5%, ottenuto secondo l'approccio quantitativo finanziario, si ritiene più probabile un tasso equivalente di anticipazione del 10,5%.

2.7 Incidenza dell'area sul valore del prodotto edilizio finito

Come descritto in precedenza, il valore di un'area edificabile è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato. In altre parole, esiste un nesso fra il valore del costruito e quello dell'area di sedime.

¹⁸ Allorché si procederà alla vendita del prodotto edilizio ultimato.

¹⁹ $0.72 / (1,00 - 0.40) \approx 1.20\%$

Tale incidenza varia in relazione alla tipologia dei manufatti realizzabili ed anche in funzione del prezzo unitario di vendita²⁰. Per aree immediatamente edificabili si possono riscontrare i seguenti valori:

Prodotto finito residenziale

€/mq	1.500	2.000	2.500	3.000
C _{permuta}	18-20%	20/25%	25-30%	30-35%

Prodotto finito terziario

€/mq	2.000	2.500	3.000	3.500
C _{permuta}	18-20%	20/25%	25-30%	30-35%

Prodotto finito produttivo

€/mq	700	800	900	1.000
C _{permuta}	20%	25%	30%	30-35%

3.0 STIMA DI MASSIMA DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO UNITARI

In base alle deduzioni riportate nei paragrafi precedenti, tenendo conto delle diverse caratteristiche degli ambiti territoriali ed apportando i dovuti arrotondamenti, si possono definire i più probabili valori di mercato unitario riportati nei paragrafi seguenti.

²⁰ Vedi Manuale di Estimo Immobiliare – autore Giovanni Turola – Editore Ilsole24Ore.

3.1.0 Nuclei di antica formazione (Titolo 4.1 del Piano delle Regole)

Costituiscono una parte del territorio la cui destinazione principale è la residenza. Tali zone, ai sensi dell'art.27 e seguenti della L 457/78, sono individuate globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo e alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico compromesso. In tali zone va prevista la conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali rilevanti, nonché l'eliminazione, tramite demolizione, degli eventuali elementi estranei.

Per interventi di risanamento conservativo e altre trasformazioni conservative si intendono gli interventi di recupero disciplinati dall'art. 3 del DPR 380/01 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica).

Le modalità di attuazione possono essere quelle dell'intervento diretto (PdC), del permesso di costruire convenzionato (PDCC) o del Piano di Recupero (PdiR).

Indici e parametri:

- I_f^{21} = Volumetria esistente
- I_c^{22} = Esistente
- H^{23} = Altezza edifici esistenti

Note:

Tale ambito presenta analogie con l'ex "Ambito della città da consolidare soggetto a piano di recupero". Nella fattispecie, ai fini di quanto previsto dall'art.1, comma 746 della Legge 160/2019, tenendo conto delle difficoltà insite al computo delle superfici e dei volumi esistenti, si definisce il più probabile valore di mercato delle aree con riferimento alla cubatura (parametro metrocubo).

Più probabile valore di mercato per cubatura (SL x H=3 metri - PdR)

- PdC/PCC/Piani di Recupero approvati $V_a = 180 \text{ €/mc}^{24}$

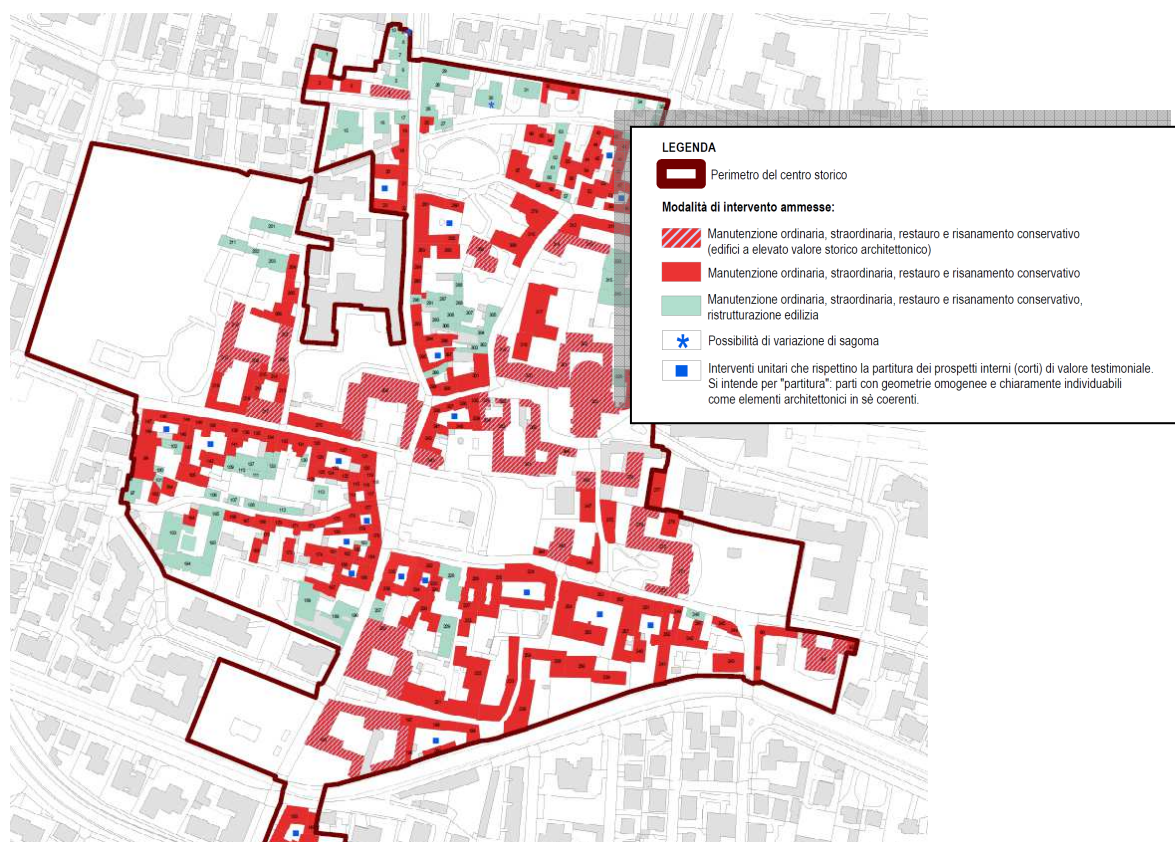
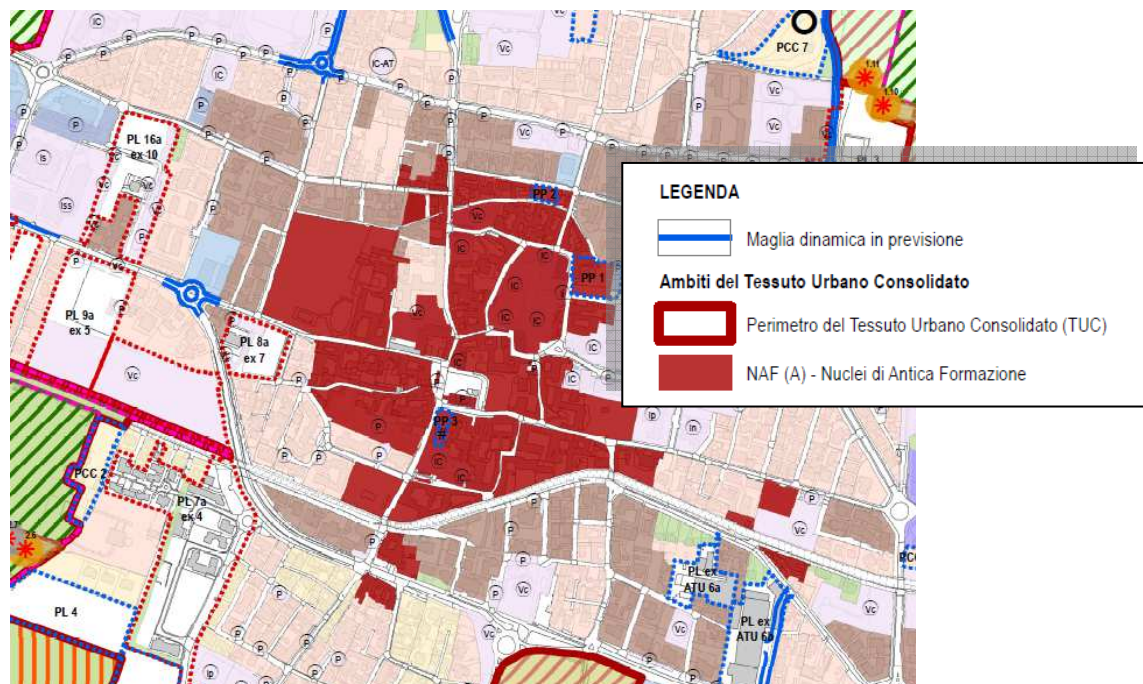
²¹ Indice di edificabilità fondiaria (mq - mc/mq di Sf): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria Sf, comprensiva dell'edificato esistente.

²² Indice di copertura: È il rapporto, misurato in percentuale, fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf), che definisce la quantità massima di superficie copribile.

²³ Altezza massima dei fabbricati.

²⁴ $\approx \text{€ } 2.200/H \text{ 3m} \times 1.1 \times 0.25 / 1.105^1 \approx 180 \text{ €/mc}$ - n=1 è il numero di anni che presumibilmente possa essere necessario per l'approvazione di un piano di recupero.

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - NAF PIANO DI RECUPERO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rifer.		
Superficie lorda		1 000	3 000	422	1 266 000				
Box		252	756	211	159 516				
Area esterna da urbanizzare		100		48	4 800				
Demolizioni/bonifiche		0	0	30	0				
				sommano	1 430 316				
Allacci	2,00%				28 606				
Project Managment	8,00%				114 425				
				sommano	1 573 348				
Sconto per ribasso medio		10%			157 335				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					1 416 013	1 249 869	15		
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		1 000	3,00	3 000	4,41	13 230			
OO.UU. 2°		1 000	3,00	3 000	5,51	16 530			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				85 819			
Scomputo OO UU 1°/standard						-13 230			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						102 349	90 340	15	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					4				
rilascio CE					6				
data di ultimazione lavori					24				
Baricentro costi					15				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%		(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			759 181	15	9,00	3,00%	17 018		
TOTALE ONERI FINANZIARI						17 018	15 022	15	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Appartamenti			1 000	1,00	1 000	2 200	2 200 000		
Balconi/logge/terrazze			120	0,30	36	2 200	79 200		
Cantine			120,00	0,25	30	2 200	66 000		
box/posti auto			14	1,00	252	900	226 800		
TOTALE RICAVI						2 572 000	2 270 221	15	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi			2 572 000	incidenza %	1,00%	spese (€)	25 720	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						25 720	22 702	15	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	1 561 100	312 220	275 587	15
h) VALORE									
RICAVI							2 572 000	2 270 221	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-1 249 869	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-90 340	
ONERI FINANZIARI								-15 022	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-22 702	
MARGINE OPERATIVO								-275 587	
Sommano								616 702	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare"			1,88%						
Mese di riferimento			15						
Fattore di attualizzazione			0,88267						
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati			1,66%						
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)					10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile					11,66%				
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							552 000		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							180,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							552,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							21,00%		



3.1.1 Piano di Recupero PP1 – Via Besana

Per tale piano è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti con un incremento volumetrico di 3.500 mc. La volumetria massima residenziale ammessa è di 6.575 mc. Per la particolare complessità dell'ambito le norme del PGT sono completate da una scheda di indirizzo morfologico.

Le volumetrie assentite dovranno essere collocate:

- Mantenendo le caratteristiche architettoniche e decorative (paramenti e materiali) del corpo di fabbrica su via Besana, nonché le altezze esistenti
- I volumi aggiuntivi dovranno riprendere le caratteristiche architettoniche e decorative (paramenti e materiali), nonché tetti a falde in coppi;
- L'altezza non potrà superare i 3 piani fuori terra
- Gli infissi dovranno avere finitura esterna in legno
- Si dovranno rispettare le indicazioni del E di Inzago sulla qualità degli edifici, sulle tinteggiature ed ogni altro elemento di decoro urbano ivi menzionato

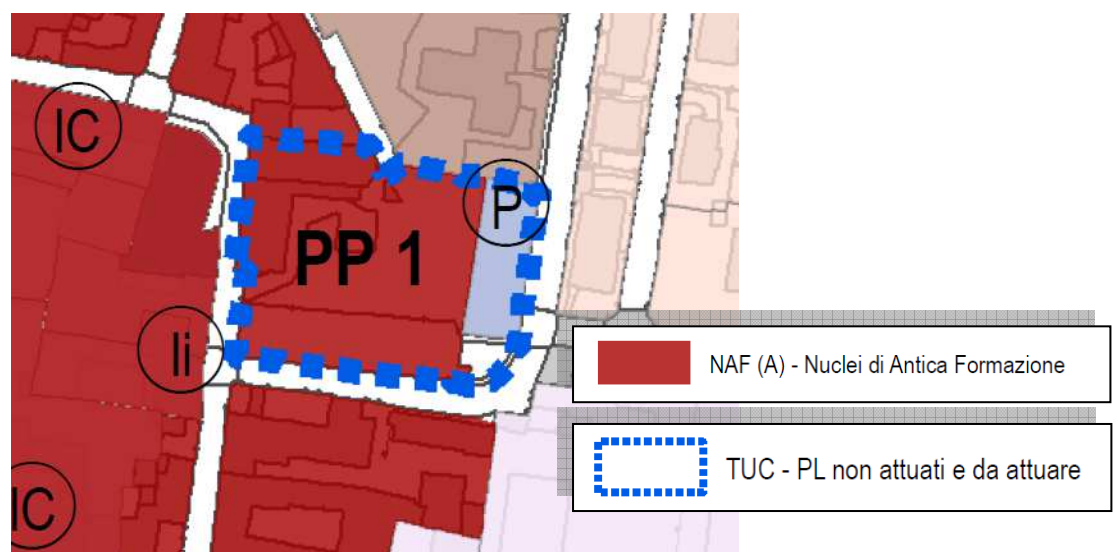
Indici e parametri:

- $V_{\max} = 6.575 \text{ mc}$ ($S_L = 2.192 \text{ mq}$)
- $H_{\max} = n.3 \text{ piani}$

Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per cubatura (SL x H=3 metri - PdR)

- Piano di Recupero PP1 via Besana $V_a = 180 \text{ €/mc}^{25}$



²⁵ $\approx € 2.200 \times 2.192 \text{ mq } S_L \times 1.1 \times 0.25 / 1.105^1 / 6.575 \text{ mc} \approx 182 \text{ €/mc}$ - n=1 è il numero di anni che presumibilmente possa essere necessario per l'esecuzione del piano di recupero.



TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - NAF PIANO DI RECUPERO PP1 VIA BESANA									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = (valore di massima)	4 685	mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie lorda		2 192	6 575	422	2 774 650				
Box		473	1 420	211	299 662				
				sommano	3 074 312				
Allacci	2,00%				61 486				
Project Managment	8,00%				245 945				
				sommano	3 381 743				
Sconto per ribasso medio	10%				338 174				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					3 043 569		2 598 521	19	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		2 192	3,00	6 575	4,41	28 996			
OO.UU. 2°		2 192	3,00	6 575	5,51	36 228			
Contributo legato al costo di costruzione	6%					184 459			
Scomputo OOOU 1°standard						-28 996			
TOTALE ONERI CONCESSORI					220 687		188 417	19	
c) Valutazione durata operazione immobiliare					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					6				
rilascio CE					8				
data di ultimazione lavori					30				
Baricentro costi					19				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 632 128	19	11,00	3,00%	44 828		
TOTALE ONERI FINANZIARI							44 828	38 273	19
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		2 192	1,00	2 192	2 200	4 821 667			
Balconi/logge/terrazze		263	0,30	79	2 200	173 580			
Cantine		263,00	0,25	66	2 200	144 650			
box/posti auto		26	1,00	473	900	426 060			
TOTALE RICAVI							5 565 957	4 752 071	19
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	5 565 957	incidenza %	1,00%		spese (€)	55 660	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							55 660	47 521	19
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	3 364 744	672 949	574 546	19	
h) VALORE									
RICAVI						5 565 957	4 752 071		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-2 598 521		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-188 417		
ONERI FINANZIARI							-38 273		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-47 521		
MARGINE OPERATIVO							-574 546		
Sommano							1 304 793		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare"		2,40%							
Mese di riferimento		19							
Fattore di attualizzazione		0,85377							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,05%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,05%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 165 000		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							180,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							532,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							21,00%		

3.1.2 Piano di Recupero PP2 – Via Friz

La volumetria massima residenziale ammessa è di 1.600 mc.

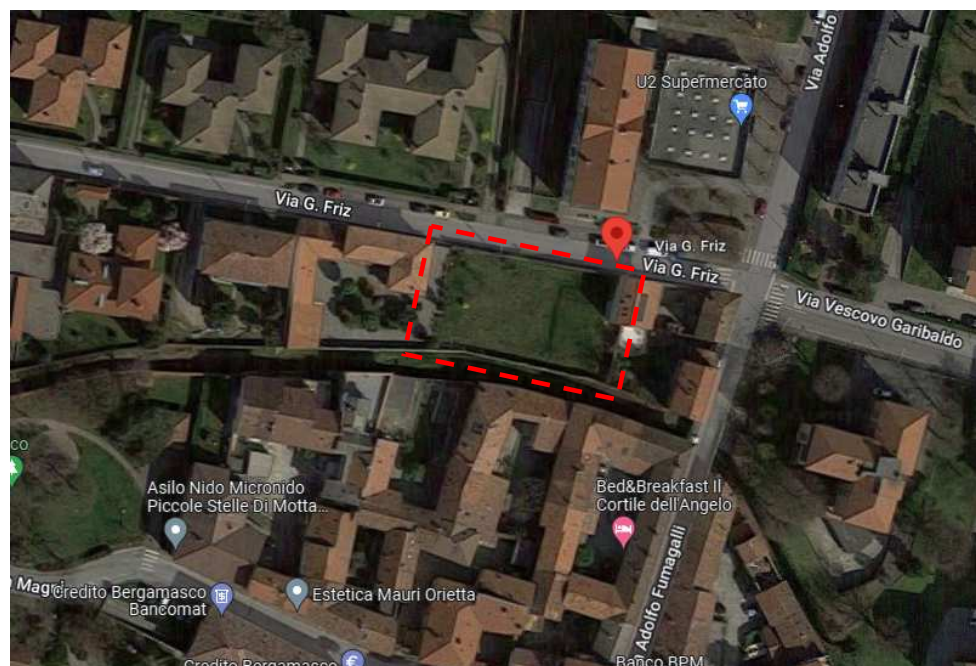
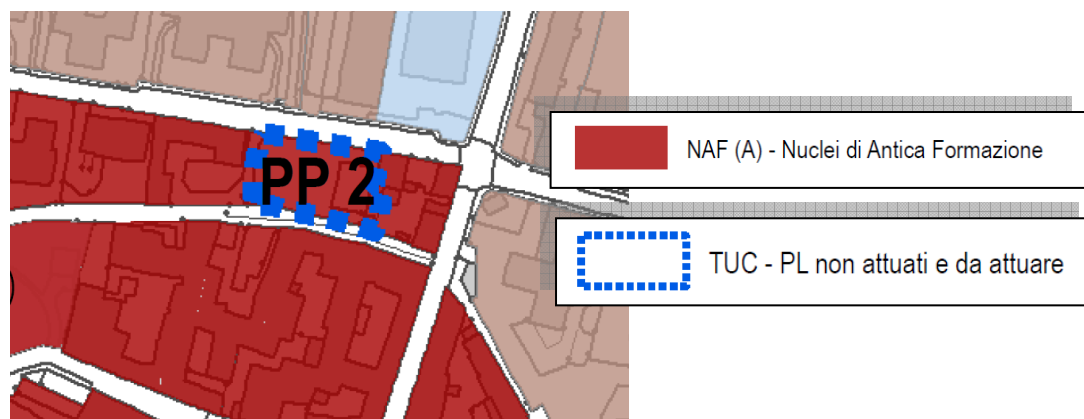
Indici e parametri:

- $V_{\max} = 1.600 \text{ mc}$
- $S_t \approx 860 \text{ mq}$ (stima di massima)

Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appreso riportato.

Più probabile valore di mercato per cubatura (SL x H=3 metri - PdR)

- Piano di Recupero PP1 via Besana $V_a = 180 \text{ €/mc}^{26}$



²⁶ $\approx € 2.200 \times 533 \text{ mq } S_L \times 1.1 \times 0.25 / 1.105^1 / 1.600 \text{ mc} \approx 182 \text{ €/mc}$ - n=1 è il numero di anni che presumibilmente possa essere necessario per l'esecuzione del piano di recupero.



TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - NAF PIANO DI RECUPERO PP2 VIA FRIZ									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = (valore di massima) 855		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		533	1 600	422	675 200				
Box		115	346	211	72 922				
				sommano	748 122				
Allacci		2,00%			14 962				
Project Managment		8,00%			59 850				
				sommano	822 934				
Sconto per ribasso medio		10%			82 293				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					740 640	632 339	19		
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		533	3,00	1 600	4,41	7 056			
OO.UU. 2°		533	3,00	1 600	5,51	8 816			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				44 887			
Scomputo OOUU 1°standard						-7 056			
TOTALE ONERI CONCESSORI					53 703	45 850	19		
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					6				
rilascio CE					8				
data di ultimazione lavori					30				
Baricentro costi					19				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			397 172	19	11,00	3,00%	10 909		
TOTALE ONERI FINANZIARI						10 909	9 314	19	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Appartamenti		533	1,00	533	2 200	1 173 333			
Balconi/logge/terrazze		64	0,30	19	2 200	42 240			
Cantine		64	0,25	16	2 200	35 200			
box/posti auto		6	1,00	115	900	103 680			
TOTALE RICAVI						1 354 453	1 156 397	19	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	1 354 453	incidenza %	1,00%	spese (€)		13 545	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						13 545	11 564	19	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	818 797	163 759	139 813	19	
h) VALORE									
RICAVI						1 354 453	1 156 397		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-632 339		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-45 850		
ONERI FINANZIARI							-9 314		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-11 564		
MARGINE OPERATIVO							-139 813		
Sommano							317 516		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare"		2,40%							
Mese di riferimento		19							
Fattore di attualizzazione		0,85377							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,05%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)			10,00%						
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile			12,05%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							283 000		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							180,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							531,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cperm)							21,00%		

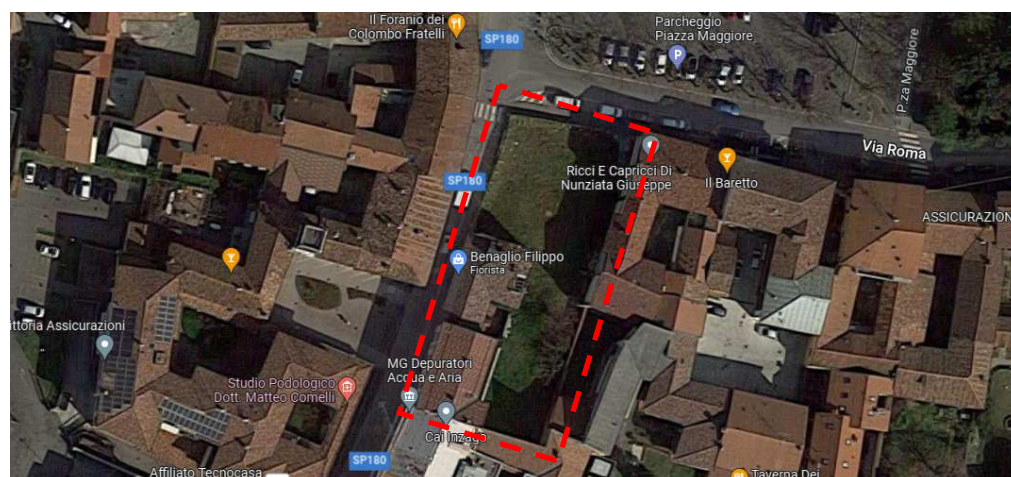
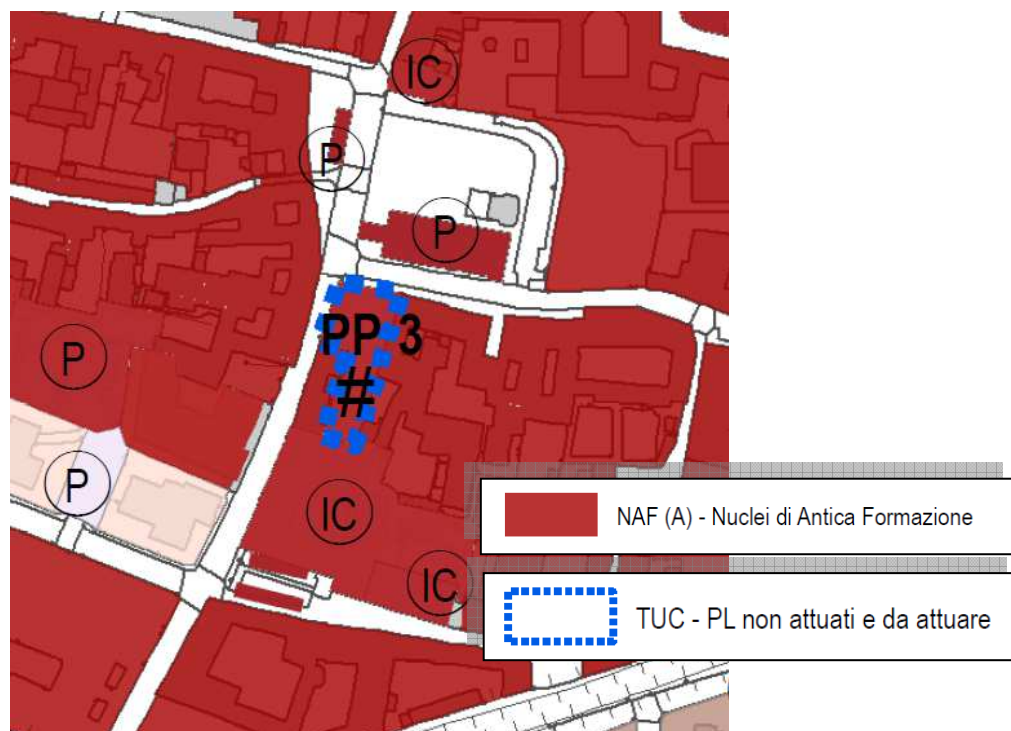
3.1.3 Piano di Recupero PP3 – Via Roma

La volumetria massima residenziale ammessa è di 5.575 mc.

Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per cubatura (SL x H=3 metri - PdR)

- Piano di Recupero PP1 via Besana $V_a = 180 \text{ €/mc}^{27}$



²⁷ $\approx € 2.200 \times 1.858 \text{ mq } S_L \times 1.1 \times 0.25 / 1.105^1 / 5.575 \text{ mc} \approx 182 \text{ €/mc}$ - n=1 è il numero di anni che presumibilmente possa essere necessario per l'esecuzione del piano di recupero



TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - NAF PIANO DI RECUPERO PP3 VIA MARCHESI-VIAROMA									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		1 858	5 575	422	2 352 650				
Box		401	1 204	211	254 086				
				sommano	2 606 736				
Allacci	2,00%				52 135				
Project Managment	8,00%				208 539				
				sommano	2 867 410				
Sconto per ribasso medio	10%				286 741				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					2 580 669		2 203 309		19
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		1 858	3,00	5 575	4,41	24 586			
OO.UU. 2°		1 858	3,00	5 575	5,51	30 718			
Contributo legato al costo di costruzione	6%					156 404			
Scomputo OO.UU. 1° standard						-24 586			
TOTALE ONERI CONCESSORI						187 122	159 760		19
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					6				
rilascio CE					8				
data di ultimazione lavori					30				
Baricentro costi					19				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 383 896	19	11,00	3,00%	38 010		
TOTALE ONERI FINANZIARI							38 010	32 452	19
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{100%}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Appartamenti		1 858	1,00	1 858	2 200	4 088 333			
Balconi/logge/terrazze		223	0,30	67	2 200	147 180			
Cantine		223	0,25	56	2 200	122 650			
box/posti auto		22	1,00	401	900	361 260			
TOTALE RICAVI						4 719 423	4 029 322		19
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		4 719 423	incidenza %	1,00%	spese (€)	47 194	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						47 194	40 293		19
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)			% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.	
			20%	2 852 996	570 599	487 163		19	
h) VALORE									
RICAVI						4 719 423	4 029 322		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-2 203 309		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-159 760		
ONERI FINANZIARI							-32 452		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-40 293		
MARGINE OPERATIVO							-487 163		
Sommano							1 106 345		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "immobile da recuperare"	2,40%								
Mese di riferimento	19								
Fattore di attualizzazione	0,85377								
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati	2,05%								
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)	10,00%								
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile	12,05%								
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							987 000		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							180,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							531,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							21,00%		

3.2.1 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TUC B (Titolo 4.2 del Piano delle Regole)

Parti del territorio la cui destinazione d'uso principale è la residenza.

Tale zona è costituita da parti totalmente o parzialmente edificate relative all'urbanizzazione avutasì negli anni che precedono il presente PGT, comprendente le zone di espansione residenziale previste ed attuate dal precedente strumento urbanistico. In tali zone non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto se non attraverso piani attuativi.

L'attuazione può avvenire mediante interventi edilizi diretti (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione).

Gli interventi realizzati mediante Piani Attuativi ammettono la ristrutturazione urbanistica oltre agli interventi

Si articola in 3 sottozone con caratteristiche morfologiche e di densità insediativa differenti.

Indici e parametri TUC B1 (residenziale di completamento ad **alta** densità)

- I_f = 1.8 mc/mq
- I_c = 40%
- H = 12 m

Indici e parametri TUC B2 (residenziale di completamento a **media** densità)

- I_f = 1.2 mc/mq
- I_c = 35%
- H = 12 m

Indici e parametri TUC B3 (residenziale di completamento a **bassa** densità)

- I_f = 0.8 mc/mq
- I_c = 35%
- H = 9 m

Note:

Il tessuto TUC B1 (alta densità) presenta analogie con l'ex "Ambito della città consolidata a media densità" del vecchio PGT, ma con indice di utilizzazione fondiaria ridotto da 0.65 a 0.6 mq/mq. Allo stesso modo il tessuto TUC B2 (media densità) richiama in parte l'ex "Ambito della città consolidata a bassa densità", ma con indice di utilizzazione fondiaria incrementato da 0.35 a 0.4 mq/mq.

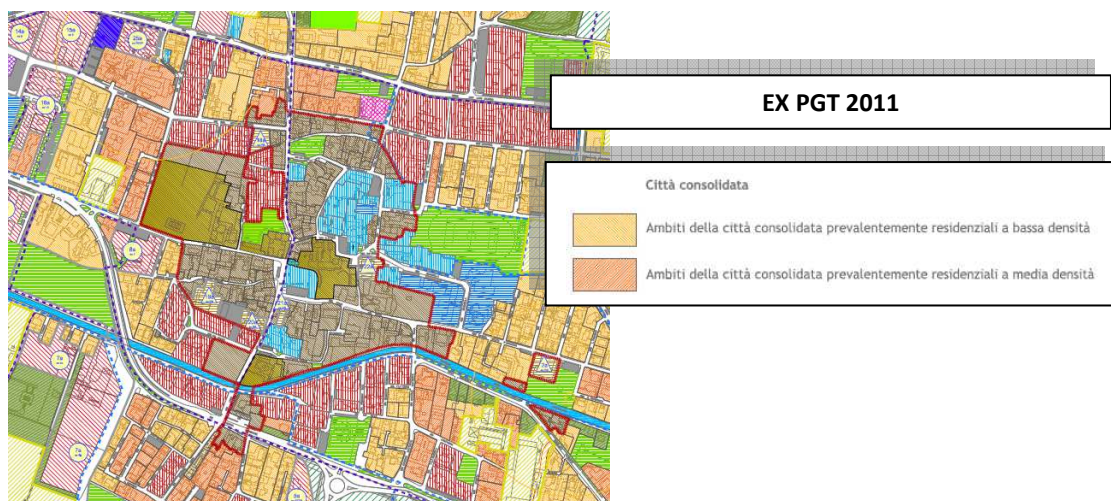
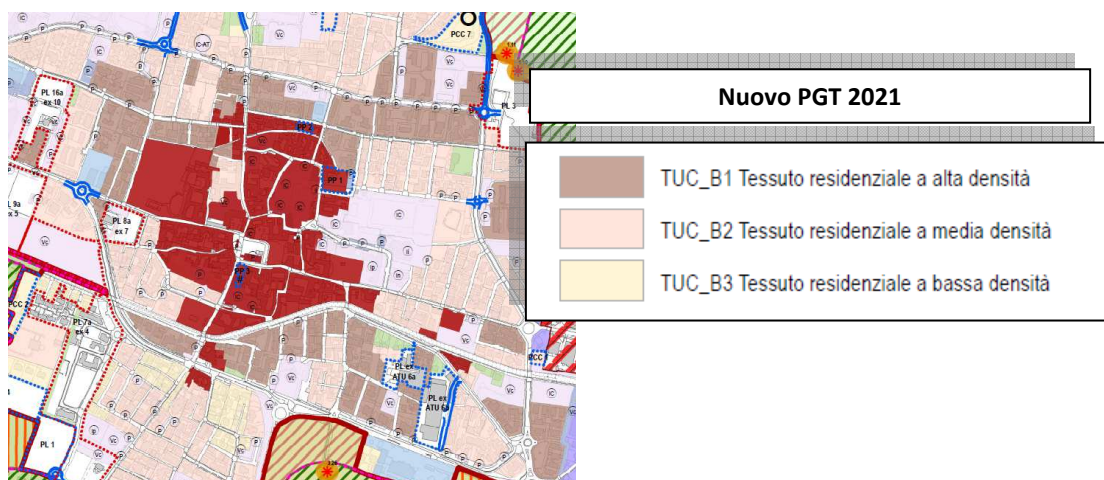
Per quanto concerne i PA, ove indicate dagli elaborati di PGT, le indicazioni grafiche della collocazione delle aree a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo, mentre l'esatto dimensionamento verrà determinato in sede attuativa sulla base dei parametri di PR e PS.

Il PGT identifica la previsione dei piani attuativi appresso riportati, per i parametri dei quali valgono le prescrizioni della zona di riferimento.

Denominazione	St (m2)	It (m3/m2)	Vol max (m3)	Riferimento
PL ex ATU 6a	6.714	1,20	8.057+1.000 ¹	TUC_B2
PL ex ATU 6b	14.053	1,20	16.864+2.000 ¹	TUC_B2
PL4 - via Sabin	16.900	0,80	13.520	TUC_B3
PCC1 - viale Turati	1.123	1,20	1.348	TUC_B2
PCC2 - via Sabin	6.580	0,80	5.264	TUC_B3
PCC3 - via Monte Grappa	5.892	1,20	7.070	TUC_B2
PCC4 - SP180	4.826	1,20	5.791	TUC_B2
PCC 5 (ex AT11a)	1.363	1,20	1.636	TUC_B2
PCC 6 (ex AT11b)	3.136	1,20	3.763	TUC_B2
PCC 7 - via Adige ²	11.792	PdC 123/2015	PdC 123/2015	TUC_B3
PCC 8 (ex AT11c)	6.350	PdC 227/2010 - 193/2012	PdC 227/2010 - 193/2012	TUC_B2

Più probabili valori di mercato per superficie fondiaria²⁸ per interventi diretti

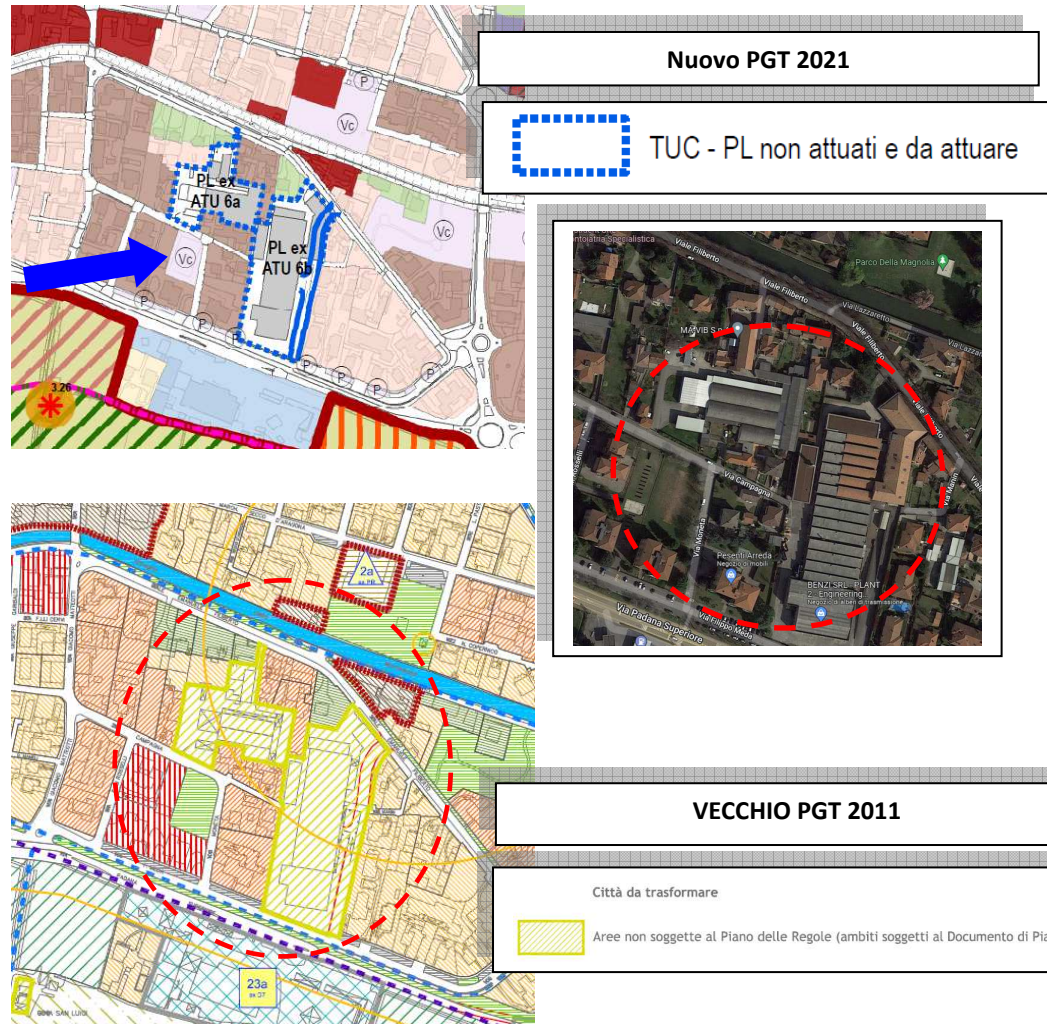
- TUC B1 $V_a = 290 \text{ €/mq } S_f$ ²⁹
- TUC B2 $V_a = 194 \text{ €/mq } S_f$ ³⁰
- TUC B3 $V_a = 129 \text{ €/mq } S_f$ ³¹



3.2.2 Piani di Lottizzazione ex ATU-6a e 6b (riferimento TUC B2)

Indici e parametri ex ATU 6a e 6b

- | | |
|---|---|
| ▪ $S_{t-a}^{32} = 6.714 \text{ mq}$ | $S_{t-b} = 14.053 \text{ mq}$ |
| ▪ $I_{t-a}^{33} = 1.20 \text{ mc/mq}$ | $I_{t-b} = 1.20 \text{ mc/mq}$ |
| ▪ $V_{\max-a} = 8.057 + 1000^{34} = 9.057 \text{ mc}$ | $V_{\max-b} = 16.864 + 2000^{35} = 18.864 \text{ mc}$ |



³² È la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica (mediante PA), ed è comprensiva di tutte le aree fondiari (Sf) destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). In essa sono comprese:

- le aree destinate ad uso pubblico dal PGT, se incluse nella perimetrazione del comparto;
- le aree di rispetto stradale, se incluse nella perimetrazione del comparto.

In essa non sono comprese:

- le aree e gli spazi già pubblici o di uso pubblico;
- le aree già destinate alla rete della viabilità e dei trasporti, nonché ai relativi nodi e svincoli.

Il DP e il PR individuano in apposita cartografia gli ambiti sottoposti a intervento urbanistico unitario: Piani Attuativi (PL, PR, ecc.) e Ambiti di trasformazione urbanistica (ATU).

³³ Indice di edificabilità territoriale (mq - mc/mq di S_t): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale S_t , comprensiva dell'edificato esistente.

³⁴ Bonus una tantum come misura di incentivo per la riconversione dell'area.

³⁵ Bonus una tantum come misura di incentivo per la riconversione dell'area.

Note:

I PL in esame presentano analogie con l'ex “Ambito di trasformazione per la ri-localizzazione delle funzioni esistenti” del vecchio PGT, ma con indice di utilizzazione territoriale ridotto del 25% circa (da 0.6 a 0.45 mq/mq).

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), alla luce del fatto che i PL in esame necessitano della demolizione dei capannoni esistenti, si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| ▪ PL ex ATU-6a e 6b non adottato | $V_a = 98 \text{ €/mq } S_t$ |
| ▪ PL ex ATU-6a e 6b adottato | $V_a = 115 \text{ €/mq } S_t$ |
| ▪ PL ex ATU-6a e 6b approvato | $V_a = 122 \text{ €/mq } S_t$ |

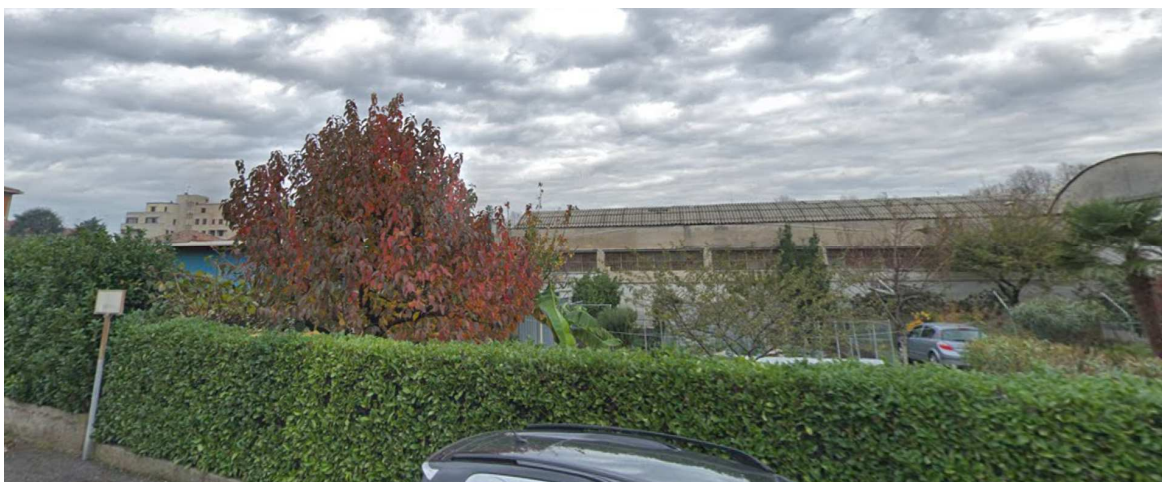


TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL EX ATU-6B NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 14 053		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		6 288	18 864	422	7 960 608				
Costo per box (compresa aree di manovra)		1 350	4 050	211	854 550				
Area esterna da urbanizzare		4 567		48	219 227				
Demolizioni/bonifiche		6 400	38400	30	1 152 000				
				sommano	10 186 385				
Allacci		2,00%			203 728				
Project Managment		8,00%			814 911				
				sommano	11 205 023				
Sconto per ribasso medio		10%			1 120 502				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					10 084 521		6 935 004		45
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		6 288	3,00	18 864	13,23	249 571			
OO.UU. 2°		6 288	3,00	18 864	17,64	332 761			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				611 183			
Scomputo OOUU 1°standard						-249 571			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI					943 944		649 139		45
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					18				
delibera CC di approvazione					24				
stipula convenzione urbanistica					26				
rilascio CE					28				
data di ultimazione lavori					62				
Baricentro costi					45				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			5 514 233	45	17,00	3,00%	235 811		
TOTALE ONERI FINANZIARI							235 811	162 165	45
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Appartamenti		6 288	1,00	6 288	2 200	13 833 600			
Balconi/logge/terrazze		755	0,30	226	2 200	498 010			
Cantine		754,56	0,25	189	2 200	415 008			
box/posti auto		75	1,00	1 350	900	1 215 000			
TOTALE RICAVI						15 961 618	10 976 613		45
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	15 961 618	incidenza %	1,00%		spese (€)	159 616	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						159 616	109 766		45
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	11 264 276	2 252 855	1 549 262		45
h) VALORE									
RICAVI						15 961 618	10 976 613		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-6 935 004		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-649 139		
ONERI FINANZIARI							-162 165		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-109 766		
MARGINE OPERATIVO							-1 549 262		
Sommano							1 571 278		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		5,86%							
Mese di riferimento		45							
Fattore di attualizzazione		0,68769							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		4,03%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				14,03%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 378 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							98,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							73,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							219,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							9,00%		

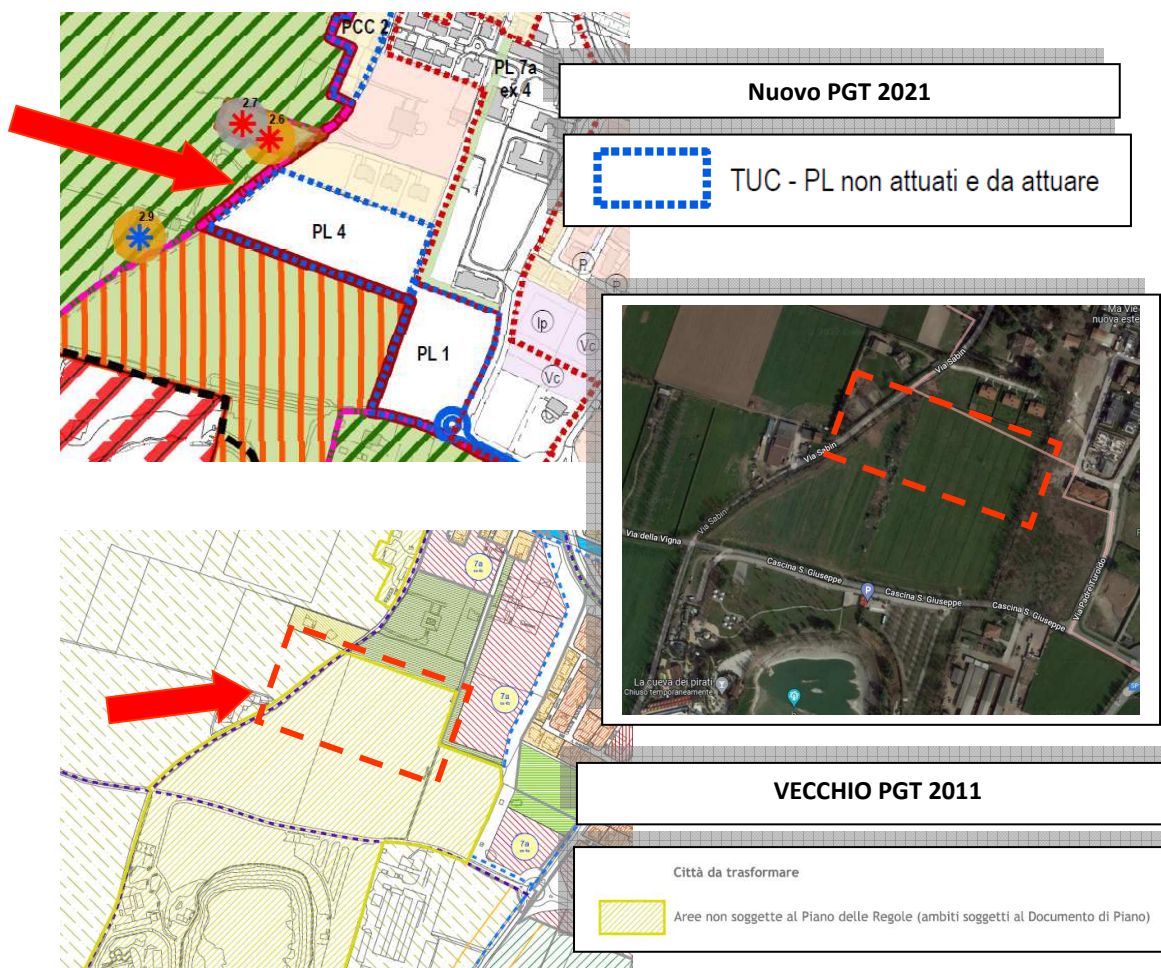
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL EX ATU-6B ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 14 053		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		6 288	18 864	422		7 960 608			
Costo per box (compresa aree di manovra)		1 350	4 050	211		854 550			
Area esterna da urbanizzare		4 567		48		219 227			
Demolizioni/bonifiche		6 400	38400	30		1 152 000			
				sommano		10 186 385			
Allacci		2,00%				203 728			
Project Managment		8,00%				814 911			
				sommano		11 205 023			
Sconto per ribasso medio		10%				1 120 502			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						10 084 521		8 055 456	27
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		6 288	3,00	18 864	13,23	249 571			
OO.UU. 2°		6 288	3,00	18 864	17,64	332 761			
Cntributo legato al costo di costruzione		6%				611 183			
Scomputo OOUU 1°/standard						-249 571			
TOTALE ONERI CONCESSORI						943 944	754 017	27	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					44				
Baricentro costi					27				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			5 514 233	27	17,00	3,00%	235 811		
TOTALE ONERI FINANZIARI						235 811	188 365	27	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		6 288	1,00	6 288	2 200	13 833 600			
Balconi/logge/terrazze		755	0,30	226	2 200	498 010			
Cantine		754,56	0,25	189	2 200	415 008			
box/posti auto		75	1,00	1 350	900	1 215 000			
TOTALE RICAVI						15 961 618	12 750 047	27	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	15 961 618	incidenza %	1,00%	spese (€)		159 616	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						159 616	127 500	27	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	11 264 276	2 252 855	1 799 568	27
h) VALORE									
RICAVI						15 961 618	12 750 047		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-8 055 456		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-754 017		
ONERI FINANZIARI							-188 365		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-127 500		
MARGINE OPERATIVO							-1 799 568		
Sommano							1 825 141		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		3,44%							
Mese di riferimento		27							
Fattore di attualizzazione		0,79879							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,75%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,75%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 619 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							115,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							86,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							257,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (C _{permuta})							10,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL EX ATU-6B APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 14 053		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		6 288	18 864	422	7 960 608				
Costo per box (compresa aree di manovra)		1 350	4 050	211	854 550				
Area esterna da urbanizzare		4 567		48	219 227				
Demolizioni/bonifiche		6 400	38400	30	1 152 000				
				sommano	10 186 385				
Allacci		2,00%			203 728				
Project Managment		8,00%			814 911				
				sommano	11 205 023				
Sconto per ribasso medio		10%			1 120 502				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					10 084 521		8 467 814		21
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		6 288	3,00	18 864	13,23	249 571			
OO.UU. 2°		6 288	3,00	18 864	17,64	332 761			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				611 183			
Scomputo OO UU 1°/standard						-249 571			
TOTALE ONERI CONCESSORI					943 944		792 615		21
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
delibera CC di approvazione					mese	0			
stipula convenzione urbanistica						2			
rilascio CE						4			
data di ultimazione lavori						38			
Baricentro costi						21			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			5 514 233	21	17,00	3,00%	235 811		
TOTALE ONERI FINANZIARI					235 811		198 007		21
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Appartamenti		6 288	1,00	6 288	2 200	13 833 600			
Balconi/logge/terrazze		755	0,30	226	2 200	498 010			
Cantine		754,56	0,25	189	2 200	415 008			
box/posti auto		75	1,00	1 350	900	1 215 000			
TOTALE RICAVI					15 961 618		13 402 719		21
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	15 961 618	incidenza %	1,00%	spese (€)		159 616	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE					159 616		134 027		21
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	11 264 276	2 252 855	1 891 687		21
h) VALORE									
RICAVI						15 961 618	13 402 719		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-8 467 814		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-792 615		
ONERI FINANZIARI							-198 007		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-134 027		
MARGINE OPERATIVO							-1 891 687		
Sommano							1 918 569		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,65%							
Mese di riferimento		21							
Fattore di attualizzazione		0,83968							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,23%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,23%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 710 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							122,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							91,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							272,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermute)							11,00%		

3.2.3 Piano di Lottizzazione n.4 - via Sabin (riferimento TUC B3)

Indici e parametri

- $S_t = 16.900 \text{ mq}$
- $I_t = 0.80 \text{ mc/mq}$
- $V_{\max} = 13.520 \text{ mc}$



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta ed operando le dovute medie si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| ▪ PL 4 non adottato | $V_a = 98 \text{ €/mq } S_t^{36}$ |
| ▪ PL 4 adottato | $V_a = 115 \text{ €/mq } S_t^{37}$ |
| ▪ PL 4 approvato | $V_a = 121 \text{ €/mq } S_t^{38}$ |

³⁶ Analisi di conforto con il metodo della permuta: $13.520 \text{ mc} / H3m \times 1.10 \times 0.20 \times 2.200 \text{ €/mq} / 16.900 \text{ mq } S_t / (1.105^{2.5}) \approx 101 \text{ €/mq } S_t - 0.2 \text{ coefficiente di permuta} - 1.1 \text{ incremento dovuto alle superfici accessorie che pur non rientrando nel calcolo della SL sono vendibili (balconi, cantine, soffitte, box, posti auto, etc.)}$.

³⁷ Analisi di conforto con il metodo della permuta: $13.520 \text{ mc} / H3m \times 1.1 \times 0.20 \times 2.200 \text{ €/mq} / 16.900 \text{ mq } S_t / (1.105^{0.8}) \approx 119 \text{ €/mq}$.

³⁸ Analisi di conforto con il metodo della permuta: $13.520 \text{ mc} / H3m \times 1.15 \times 0.20 \times 2.100 \text{ €/mq} / 16.900 \text{ mq } S_t \approx 129 \text{ €/mq } S_t$.

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL4 NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 16 900		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		4 507	13 520	422		5 705 440			
Box		972	2 916	211		615 276			
Area esterna da urbanizzare		5 493		48		263 640			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		6 584 356			
Allacci		2,00%				131 687			
Project Managment		8,00%				526 748			
				sommano		7 242 792			
Sconto per ribasso medio		10%				724 279			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						6 518 512		4 673 127	40
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 507	3,00	13 520	13,23	178 870			
OO.UU. 2°		4 507	3,00	13 520	17,64	238 493			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				395 061			
Scomputo OO UU 1°/standard						-178 870			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						633 554		454 195	40
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					18				
delibera CC di approvazione					24				
stipula convenzione urbanistica					26				
rilascio CE					28				
data di ultimazione lavori					52				
Baricentro costi					40				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			3 576 033	40	12,00	3,00%	107 281		
TOTALE ONERI FINANZIARI						107 281		76 910	40
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		4 507	1,00	4 507	2 200	9 914 667			
Balconi/logge/terrazze		541	0,30	162	2 200	356 928			
Cantine		540,80	0,25	135	2 200	297 440			
box/posti auto		54	1,00	972	900	874 800			
TOTALE RICAVI						11 443 835		8 204 094	40
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	11 443 835	incidenza %	1,00%	spese (€)		114 438	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						114 438		82 041	40
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	7 259 347	1 451 869	1 040 846	40	
h) VALORE									
RICAVI						11 443 835	8 204 094		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-4 673 127		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-454 195		
ONERI FINANZIARI							-76 910		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-82 041		
MARGINE OPERATIVO							-1 040 846		
Sommano							1 876 975		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		5,18%							
Mese di riferimento		40							
Fattore di attualizzazione		0,71690							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,71%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,71%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)						1 651 000			
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)						98,00			
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)						122,00			
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)						366,00			
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuto)						14,00%			

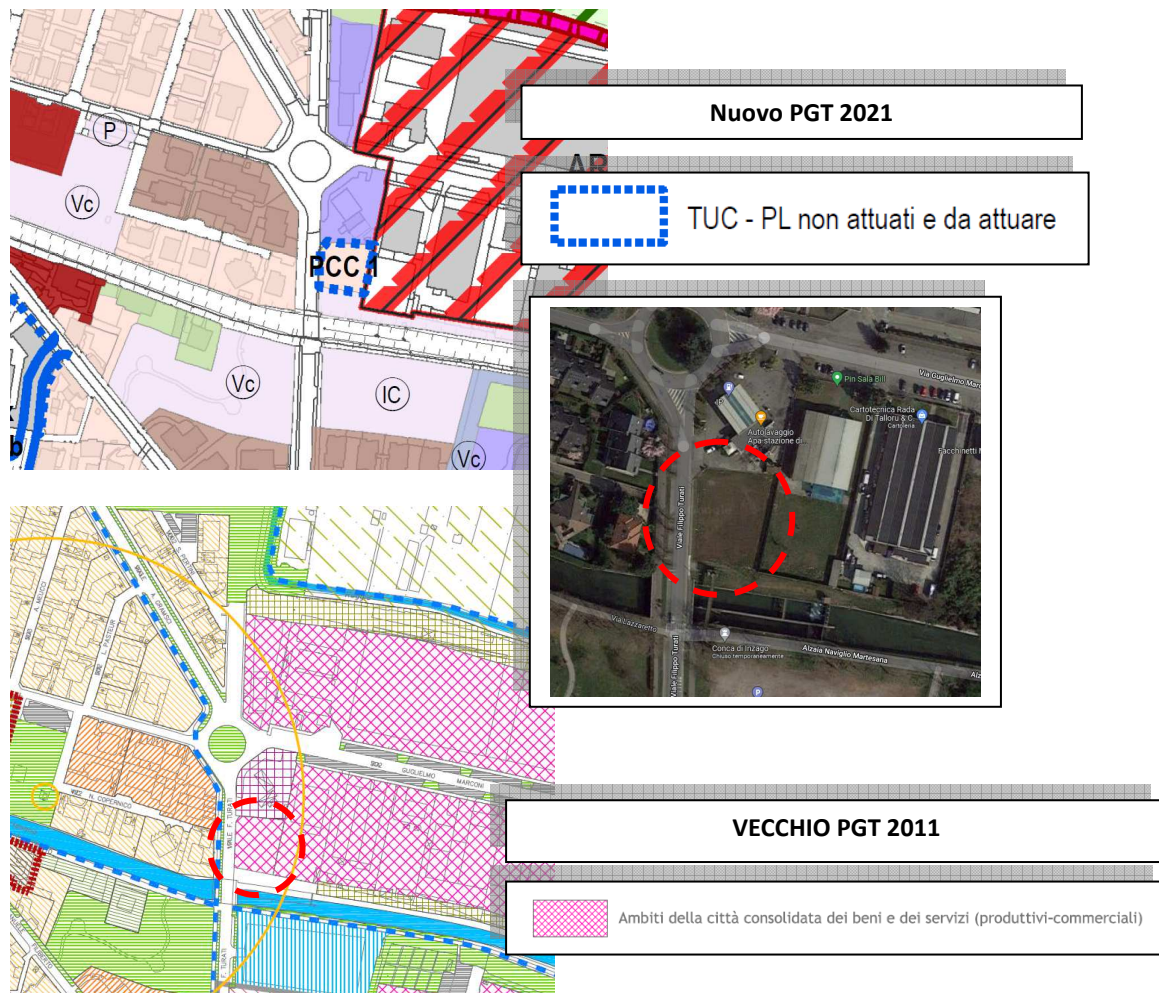
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL4 ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 16 900		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		4 507	13 520	422		5 705 440			
Box		972	2 916	211		615 276			
Area esterna da urbanizzare		5 493		48		263 640			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		6 584 356			
Allacci		2,00%				131 687			
Project Managment		8,00%				526 748			
				sommano		7 242 792			
Sconto per ribasso medio		10%				724 279			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						6 518 512	5 428 139	22	
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 507	3,00	13 520	13,23	178 870			
OO.UU. 2°		4 507	3,00	13 520	17,64	238 493			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				395 061			
Scomputo OOUU1°standard						-178 870			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						633 554	527 577	22	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
delibera CC di adozione						0			
delibera CC di approvazione						6			
stipula convenzione urbanistica						8			
rilascio CE						10			
data di ultimazione lavori						34			
Baricentro costi						22			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			3 576 033	22	12,00	3,00%	107 281		
TOTALE ONERI FINANZIARI						107 281	89 336	22	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		4 507	1,00	4 507	2 200	9 914 667			
Balconi/logge/terrazze		541	0,30	162	2 200	356 928			
Cantine		540,80	0,25	135	2 200	297 440			
box/posti auto		54	1,00	972	900	874 800			
TOTALE RICAVI						11 443 835	9 529 587	22	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	11 443 835	incidenza %	1,00%		spese (€)	114 438	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						114 438	95 296	22	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	7 259 347	1 451 869	1 209 010	22
h) VALORE									
RICAVI						11 443 835	9 529 587		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-5 428 139		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-527 577		
ONERI FINANZIARI							-89 336		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-95 296		
MARGINE OPERATIVO							-1 209 010		
Sommano							2 180 228		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,78%							
Mese di riferimento		22							
Fattore di attualizzazione		0,83273							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,32%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,32%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 941 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							115,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							144,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							431,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (C _{perm} uta)							17,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL4 APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 16 900		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		4 507	13 520	422		5 705 440			
Box		972	2 916	211		615 276			
Area esterna da urbanizzare		5 493		48		263 640			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		6 584 356			
Allacci		2,00%				131 687			
Project Managment		8,00%				526 748			
				sommano		7 242 792			
Sconto per ribasso medio		10%				724 279			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						6 518 512	5 706 004	16	
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 507	3,00	13 520	13,23	178 870			
OO.UU. 2°		4 507	3,00	13 520	17,64	238 493			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				395 061			
Scomputo OO.UU.1°/standard						-178 870			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						633 554	554 584	16	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
delibera CC di approvazione					mese	0			
stipula convenzione urbanistica						2			
rilascio CE						4			
data di ultimazione lavori						28			
Baricentro costi						16			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			3 576 033	16	12,00	3,00%	107 281		
TOTALE ONERI FINANZIARI						107 281	93 909	16	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Appartamenti			4 507	1,00	4 507	2 200	9 914 667		
Balconi/logge/terrazze			541	0,30	162	2 200	356 928		
Cantine			540,80	0,25	135	2 200	297 440		
box/posti auto			54	1,00	972	900	874 800		
TOTALE RICAVI						11 443 835	10 017 404	16	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		11 443 835	incidenza %	1,00%	spese (€)		114 438	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						114 438	100 174	16	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	7 259 347	1 451 869	1 270 899	16
h) VALORE									
RICAVI							11 443 835	10 017 404	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-5 706 004	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-554 584	
ONERI FINANZIARI								-93 909	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-100 174	
MARGINE OPERATIVO								-1 270 899	
Sommano								2 291 834	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,01%							
Mese di riferimento		16							
Fattore di attualizzazione		0,87535							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,76%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				11,76%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 051 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							121,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							152,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							455,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermute)							18,00%		

3.2.4 Permisso di costruire convenzionato 1 (PCC1) – viale Turati (rif. TUC B2)

Indici e parametri

- $S_t = 1.123 \text{ mq}$
- $I_t = 1,20 \text{ mc/mq}$
- $V_{\max} = 1.348 \text{ mc}$



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- PCC 1 viale Turati $V_a = 168 \text{ €/mq } S_t^{39}$

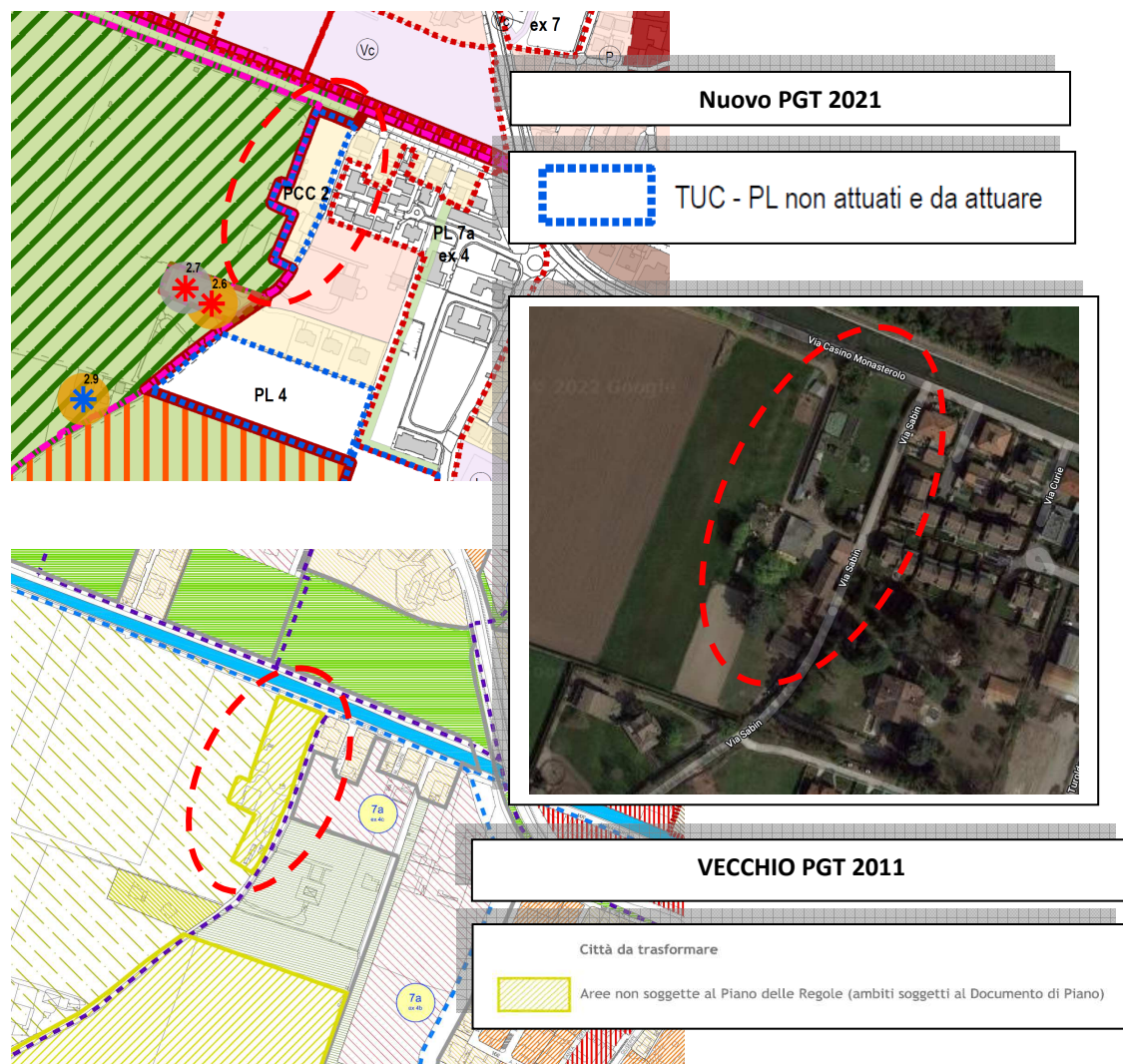
³⁹ $\approx 1.348 \text{ mc} / H3m \times 1.1 \times 0.20 \times 2.200 \text{ €/mq} / 1.123 \text{ mq } S_t / 1.105 \approx 175 \text{ €/mq } S_t - 0.2 \text{ coefficiente di permuta} - 1.1 \text{ incremento dovuto alle superfici accessorie che pur non rientrando nel calcolo della SL sono vendibili (balconi, cantine, soffitte, box, posti auto, etc.)}$

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PCC1 VIALE TURATI									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 1 123		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		449	1 348	422		568 856			
Box		90	270	211		56 970			
Area esterna da urbanizzare		365		48		17 519			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		643 345			
Allacci		2,00%				12 867			
Project Managment		8,00%				51 468			
				sommano		707 679			
Sconto per ribasso medio		5%				35 384			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE								672 295	598 371 14
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		449	3,00	1 348	9,37	12 631			
OO.UU. 2°		449	3,00	1 348	16,54	22 296			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				38 601			
Scomputo OO.UU. 1°/standard					48	-12 631			
TOTALE ONERI CONCESSORI								60 897	54 201 14
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
						mese			
Nascita dell'idea						0			
delibera GC di approvazioneconvenzione						6			
rilascio CE						8			
data di ultimazione lavori						20			
Baricentro costi						14			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori		366 596	14	6	3,00%	5 458			
TOTALE ONERI FINANZIARI								5 458	4 858 14
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		449	1,00	449	2 200	988 533			
Balconi/logge/terrazze		54	0,30	16	2 200	35 587			
Cantine		54	0,25	13	2 200	29 656			
box/posti auto		5	1,00	90	900	81 000			
TOTALE RICAVI								1 134 777	1 009 999 14
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		1 134 777	incidenza %	1,00%	spese (€)	11 348	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								11 348	10 100 14
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	738 650	147 730	131 486	14
h) VALORE									
RICAVI							1 134 777	1 009 999	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-598 371	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-54 201	
ONERI FINANZIARI								-4 858	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-10 100	
MARGINE OPERATIVO								-131 486	
Sommano								210 984	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		1,75%							
Mese di riferimento		14							
Fattore di attualizzazione		0,89004							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,56%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				11,56%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)								189 000	
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)								168,00	
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)								140,00	
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)								421,00	
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)								17,00%	

3.2.5 Permisso di costruire convenzionato 2 (PCC2) – via Sabin (rif. TUC B3)

Indici e parametri

- $S_t = 6.580 \text{ mq}$
- $I_t = 0,80 \text{ mc/mq}$
- $V_{\max} = 5.264 \text{ mc}$



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto delle demolizioni necessarie ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- PCC2 via Sabin $V_a = 107 \text{ €/mq } S_t^{40}$

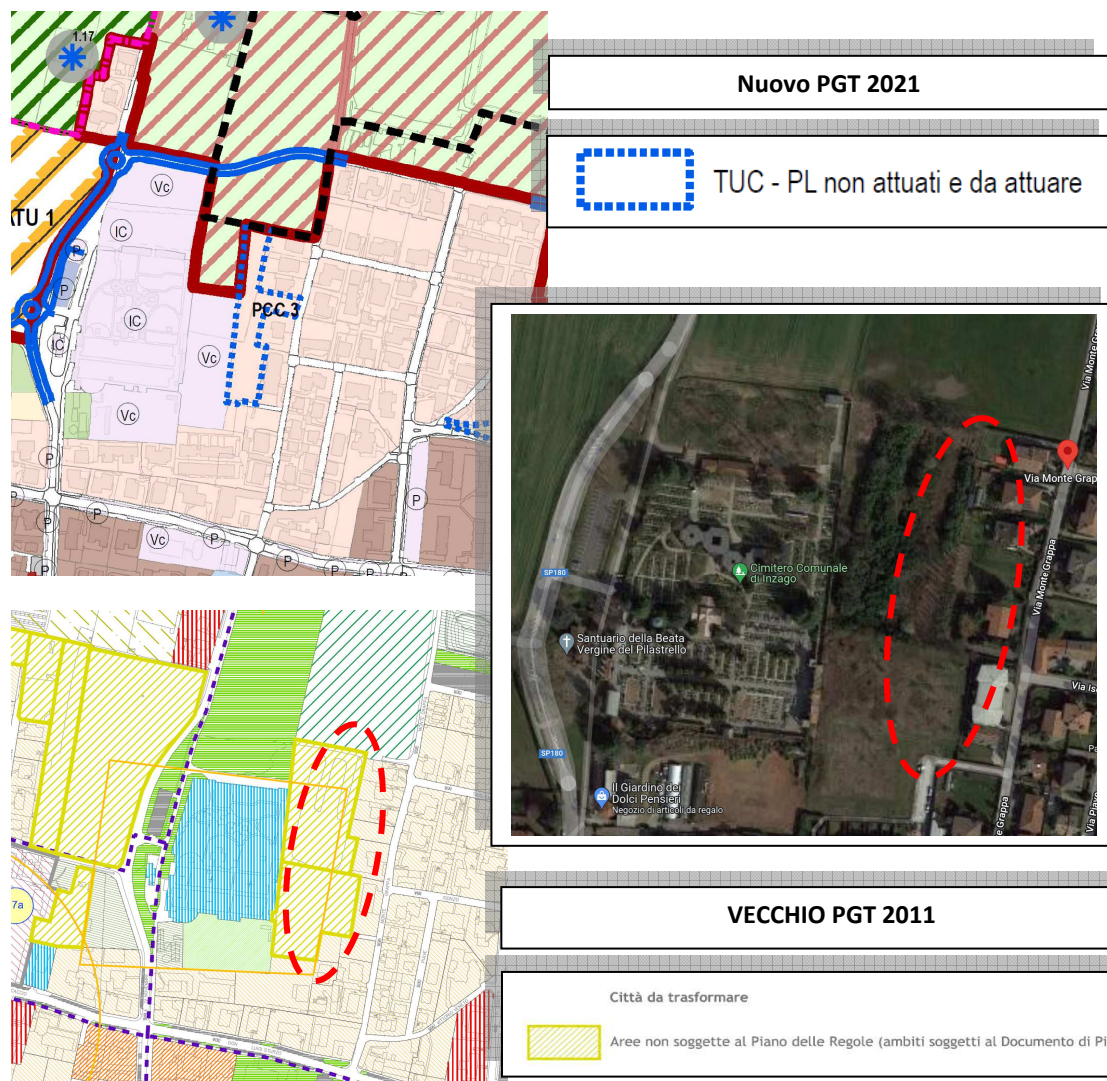
⁴⁰ Analisi di conforto: $5.264 \text{ mc} / H3\text{m} \times 1.1 \times 0.20 \times 2.200 \text{ €/mq} / 6.580 \text{ mq } S_t / (1.105) \times 0,9 \approx 105 \text{ €/mq } S_t - 0.2$ coefficiente di permuta – 1.1 incremento dovuto alle superfici accessorie che pur non rientrando nel calcolo della SL sono vendibili (balconi, cantine, soffitte, box, posti auto, etc.); $n=0.8$ anni è il periodo che si ritiene presumibile per ottenere il Permisso di Costruire convenzionato; il coefficiente 0,9 tiene conto degli oneri di demolizione e bonifica.

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PCC2 VIA SABIN									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 6 580		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		1 755	5 264	422		2 221 408			
Box		378	1 134	211		239 274			
Area esterna da urbanizzare		2 139		48		102 648			
Demolizioni/bonifiche		4 200		30		126 000			
				sommano		2 689 330			
Allacci		2,00%				53 787			
Project Managment		8,00%				215 146			
				sommano		2 958 263			
Sconto per ribasso medio		10%				295 826			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						2 662 437		2 350 047	15
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		1 755	3,00	5 264	9,37	49 324			
OO.UU. 2°		1 755	3,00	5 264	16,54	87 067			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				161 360			
Scomputo opere/standard						-49 324			
TOTALE ONERI CONCESSORI						248 426	219 278	15	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
Nascita dell'idea					mese	0			
delibera GC di approvazioneconvenzione						6			
rilascio CE						8			
data di ultimazione lavori						22			
Baricentro costi						15			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 455 432	15	7	3,00%	25 313		
TOTALE ONERI FINANZIARI						25 313	22 343	15	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Appartamenti			1 755	1,00	1 755	2 200	3 860 267		
Balconi/logge/terrazze			211	0,30	63	2 200	138 970		
Cantine			211	0,25	53	2 200	115 808		
box/posti auto			21	1,00	378	900	340 200		
TOTALE RICAVI						4 455 244	3 932 499	15	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi			4 455 244	incidenza %	1,00%	spese (€)	44 552	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						44 552	39 325	15	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	2 936 176	587 235	518 334	15
h) VALORE									
RICAVI							4 455 244	3 932 499	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-2 350 047	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-219 278	
ONERI FINANZIARI								-22 343	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-39 325	
MARGINE OPERATIVO								-518 334	
Sommano								783 173	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"			1,88%						
Mese di riferimento			15						
Fattore di attualizzazione			0,88267						
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati			1,66%						
Oneri di trasferimento (utile +spese notarij/consulenze)					10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile					11,66%				
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							701 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							107,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							133,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							400,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							16,00%		

3.2.6 Permisso di costruire convenzionato 3 (PCC3) – via Monte Grappa (rif. TUC B2)

Indici e parametri

- $S_t = 5.892 \text{ mq}$
- $I_t = 1,20 \text{ mc/mq}$
- $V_{\max} = 7.070 \text{ mc}$



Note:

Tale area presenta qualche analogia con l'ex “Ambito di trasformazione residenziale compensativo” del vecchio PGT, ma con indice di utilizzazione territoriale incrementato di circa 4 volte (da 0,10 a 0,40 mq/mq di S_t).

Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto della location non su strada e prossima all'area cimiteriale, si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

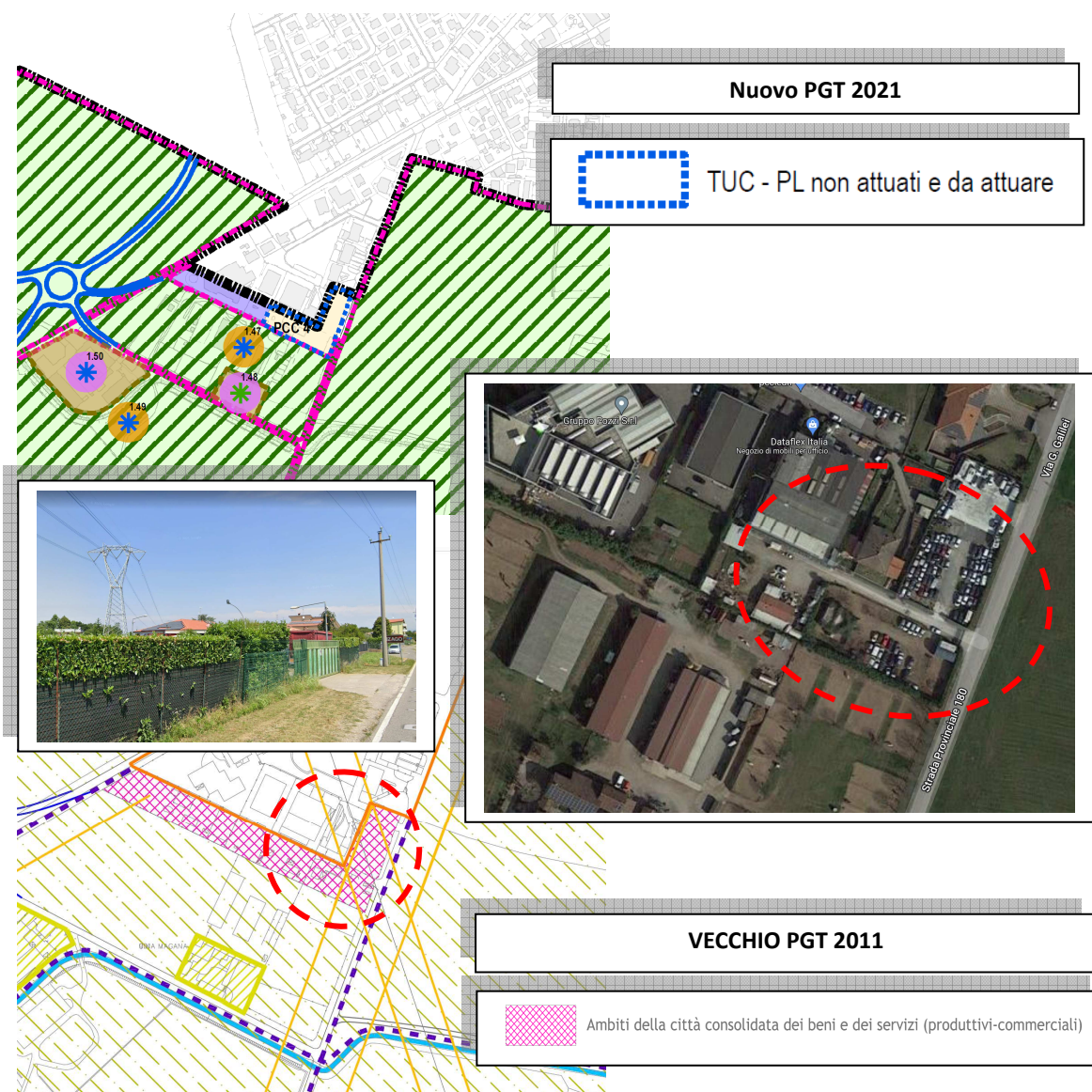
- PCC3 via Monte Grappa $V_a = 130 \text{ €/mq } S_t$

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PCC3 VIA MONTE GRAPPA									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 5 892		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		2 357	7 070	422	2 983 540				
Box		504	1 512	211	319 032				
Area esterna da urbanizzare		1 915		48	91 915				
Demolizioni/bonifiche		0		30	0				
				sommano	3 394 487				
Allacci		2,00%			67 890				
Project Managment		8,00%			271 559				
				sommano	3 733 936				
Sconto per ribasso medio		10%			373 394				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					3 360 542		2 941 663		16
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		2 357	3,00	7 070	9,37	66 246			
OO.UU. 2°		2 357	3,00	7 070	16,54	116 938			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				203 669			
Scomputo opere/standard						-66 246			
TOTALE ONERI CONCESSORI						320 607	280 645		16
c) Valutazione durata operazione immobiliare					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera GC di approvazioneconvenzione					6				
rilascio CE					8				
data di ultimazione lavori					24				
Baricentro costi					16				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 840 575	16	8	3,00%	36 630		
TOTALE ONERI FINANZIARI						36 630	32 064		16
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{roga}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Appartamenti		2 357	1,00	2 357	2 000	4 713 333			
Balconi/logge/terrazze		283	0,30	85	2 000	169 680			
Cantine		283	0,25	71	2 000	141 400			
box/posti auto		28	1,00	504	900	453 600			
TOTALE RICAVI						5 478 013	4 795 200		16
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	5 478 013	incidenza %	1,00%	spese (€)		54 780	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						54 780	47 952		16
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	3 717 779	743 556	650 874		16
h) VALORE									
RICAVI						5 478 013	4 795 200		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-2 941 663		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-280 645		
ONERI FINANZIARI							-32 064		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-47 952		
MARGINE OPERATIVO							-650 874		
Sommano							842 002		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,01%							
Mese di riferimento		16							
Fattore di attualizzazione		0,87535							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,76%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				11,76%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							753 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							130,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							107,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							325,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							14,00%		

3.2.7 Permisso di costruire convenzionato 4 (PCC4) – SP180 (rif. TUC B2)

Indici e parametri

- $S_t = 4.826 \text{ mq}$
- $I_t = 1,20 \text{ mc/mq}$
- $V_{\max} = 5.791 \text{ mc}$



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto della location prossima al confine con la frazione di Bettola (Pozzo d'Adda) e della presenza di un elettrodotto di alta tensione, si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

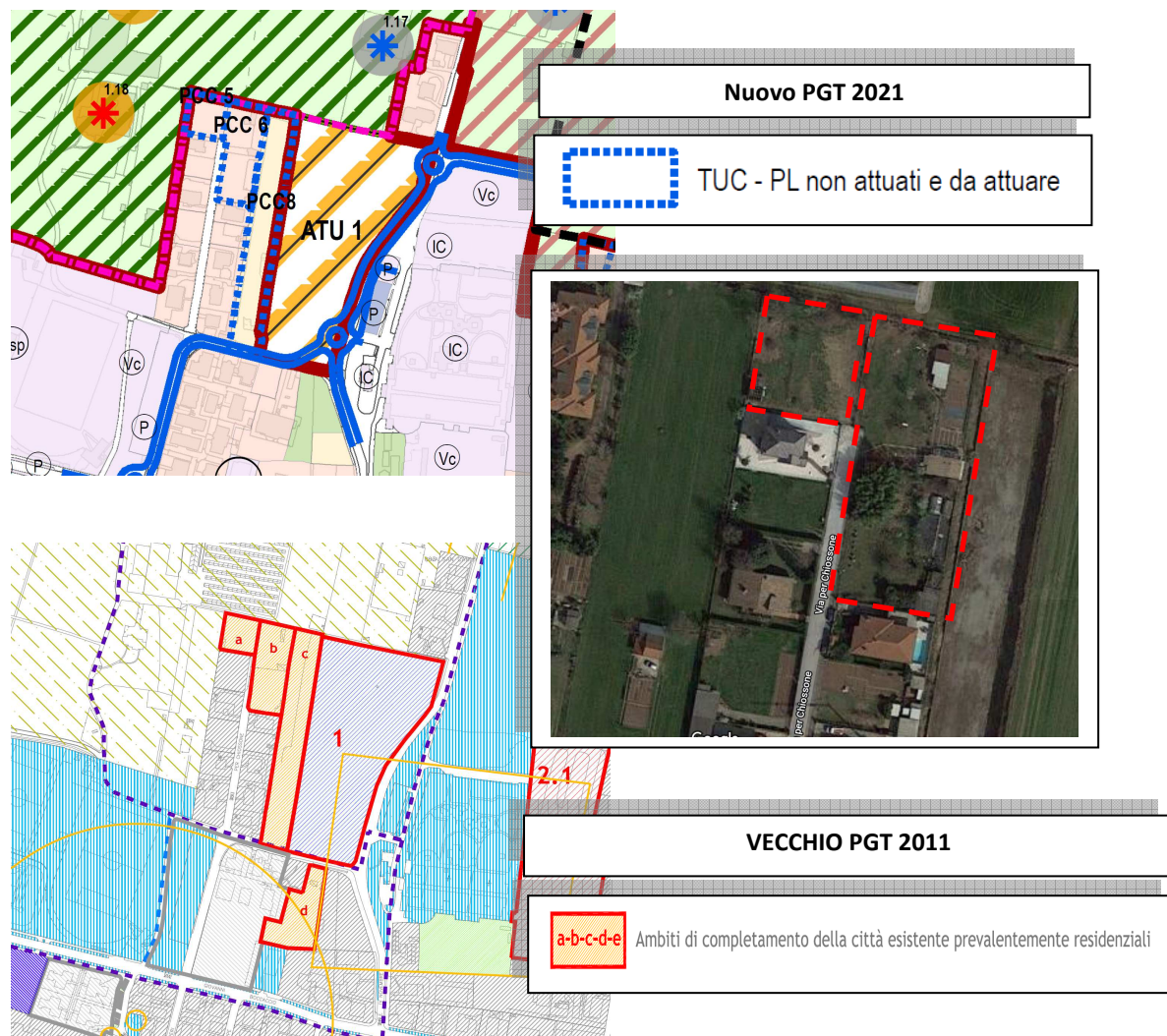
- PCC4 SP180 $V_a = 61 \text{ €/mq } S_t$

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PCC4 SP180									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 4.826		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		1.930	5.791	422		2.443.802			
Box		414	1.242	211		262.062			
Area esterna da urbanizzare		1.882		48		90.343			
Demolizioni/bonifiche		0		30		0			
				sommano		2.796.207			
Allacci		2,00%				55.924			
Project Managment		8,00%				223.697			
				sommano		3.075.827			
Sconto per ribasso medio		10%				307.583			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						2.768.245	2.463.855	14	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		1.930	3,00	5.791	9,37	54.262			
OO.UU. 2°		1.930	3,00	5.791	16,54	95.783			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				167.772			
Scomputo opere/standard						-54.262			
TOTALE ONERI CONCESSORI						263.556	234.576	14	
c) Valutazione durata operazione immobiliare					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera GC di approvazione					6				
rilascio CE					8				
data di ultimazione lavori					20				
Baricentro costi					14				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1.515.900	14	6	3,00%	22.570		
TOTALE ONERI FINANZIARI						22.570	20.089	14	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		1.930	1,00	1.930	1.800	3.474.600			
Balconi/logge/terrazze		232	0,30	69	1.800	125.086			
Cantine		232	0,25	58	1.800	104.238			
box/posti auto		23	1,00	414	900	372.600			
TOTALE RICAVI						4.076.524	3.628.279	14	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	4.076.524	incidenza %	1,00%	spese (€)		40.765	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						40.765	36.283	14	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	3.054.371	610.874	543.704	14
h) VALORE									
RICAVI						4.076.524	3.628.279		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-2.463.855	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-234.576	
ONERI FINANZIARI								-20.089	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-36.283	
MARGINE OPERATIVO								-543.704	
Sommano								329.772	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		1,75%							
Mese di riferimento		14							
Fattore di attualizzazione		0,89004							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,56%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				11,56%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							296.000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							61,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							51,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							153,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							7,00%		

3.2.8 Permessi di costruire convenzionati 5 e 6 – ex AT11a ed AT11b (rif. TUC B2)

Indici e parametri

▪ S_{t-11a}	= 1.363 mq	S_{t-11b}	= 3.136 mq
▪ I_{t-11a}	= 1,20 mc/mq	I_{t-11a}	= 1,20 mc/mq
▪ $V_{max-11a}$	= 1.636 mc	$V_{max-11a}$	= 3.763 mc



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto della location ed eseguendo un’analisi di conforto con il metodo della permuta si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- PCC5 e PCC6 ex AT11a ed AT11b $V_a = 149^{41}$ €/mq S_t

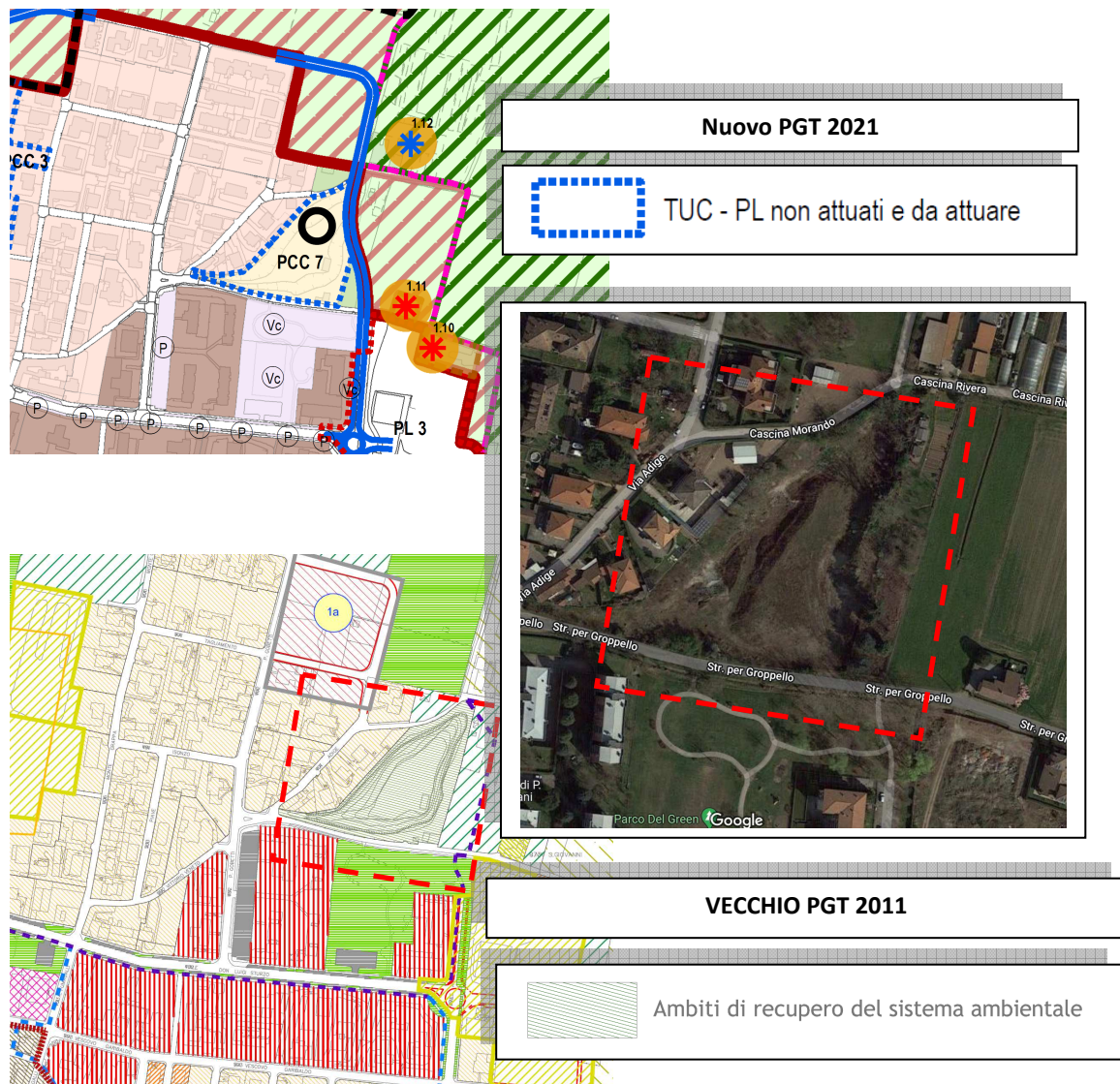
⁴¹ Analisi di conforto: $3.763 \text{ mc} / H3m \times 1.1 \times 0.20 \times 2.050 \text{ €/mq} / 3.136 \text{ mq } S_t / (1.105) \approx 162 \text{ €/mq } S_t$.

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PCC5 e PCC6 (ex AT11a ed exAT11b)									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 3 136		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		1 254	3 763	422		1 588 070			
Box		270	810	211		170 910			
Area esterna da urbanizzare		1 019		48		48 922			
Demolizioni/bonifiche		0		30		0			
				sommano		1 807 902			
Allacci		2,00%				36 158			
Project Managment		8,00%				144 632			
				sommano		1 988 692			
Sconto per ribasso medio		10%				198 869			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						1 789 823	1 593 018	14	
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		1 254	3,00	3 763	9,37	35 261			
OO.UU. 2°		1 254	3,00	3 763	16,54	62 243			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				108 474			
Scomputo opere/standard						-35 261			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						170 717	151 946	14	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
						mese			
Nascita dell'idea						0			
delibera GC di approvazioneconvenzione						6			
rilascio CE						8			
data di ultimazione lavori						20			
Baricentro costi						14			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			980 270	14	6	3,00%	14 595		
TOTALE ONERI FINANZIARI						14 595	12 991	14	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Appartamenti			1 254	1,00	1 254	2 050	2 571 520		
Balconi/logge/terrazze			151	0,30	45	2 050	92 575		
Cantine			151	0,25	38	2 050	77 146		
box/posti auto			15	1,00	270	900	243 000		
TOTALE RICAVI						2 984 240	2 656 100	14	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		2 984 240	incidenza %	1,00%	spese (€)		29 842	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						29 842	26 561	14	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	1 975 136	395 027	351 591	14
h) VALORE									
RICAVI						2 984 240	2 656 100		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-1 593 018		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-151 946		
ONERI FINANZIARI							-12 991		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-26 561		
MARGINE OPERATIVO							-351 591		
Sommano							519 994		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"			1,75%						
Mese di riferimento			14						
Fattore di attualizzazione			0,89004						
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati			1,56%						
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile				11,56%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)								466 000	
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)								149,00	
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)								124,00	
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)								371,00	
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)								16,00%	

3.2.9 Permisso di costruire convenzionato 7 (PCC7) – via Adige (rif. TUC B3)

Indici e parametri

- $S_t = 11.792 \text{ mq}$
- $SLP = 590 \text{ mq}$ ($U_t = 0,05 \text{ mq/mq}$ da PdC 123/2015)
- $V_{\max} = 1.770 \text{ mc}$ ($I_t = 0,15 \text{ mc/mq}$ - da PdC 123/2015)⁴²

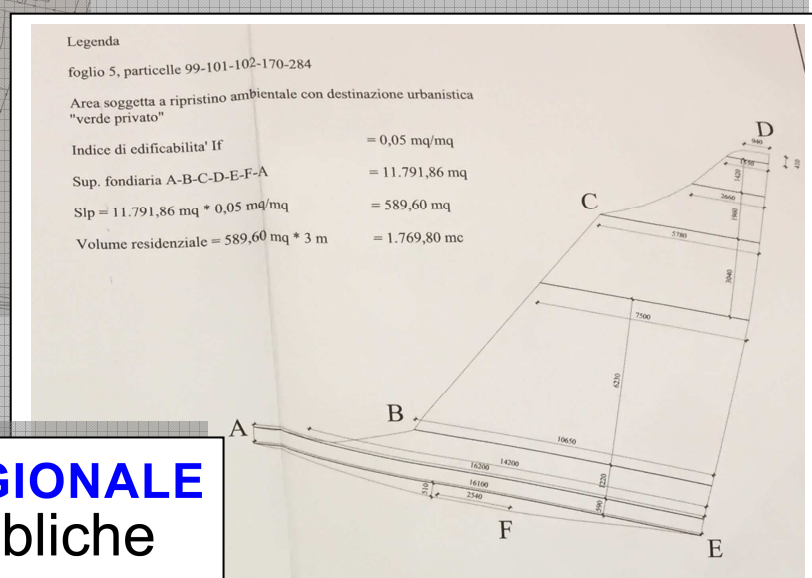


Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto degli oneri di recupero ambientale si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- PCC7 via Adige $V_a = 22 \text{ €/mq } S_t$

⁴² Secondo il punto 4.2.4 delle NTA del PdR, si conferma per il PCC7 la capacità edificatoria e le caratteristiche costruttive già attribuite dal PDC 123/2015, fermo restando l'obbligo di completare il procedimento ambientale di bonifica e il recepimento delle previsioni del nuovo PGT, le previsioni viabilistiche, le cessioni e le urbanizzazioni necessarie e coerenti con l'assetto futuro dell'area.



PREZZARIO REGIONALE delle opere pubbliche

edizione 2021*

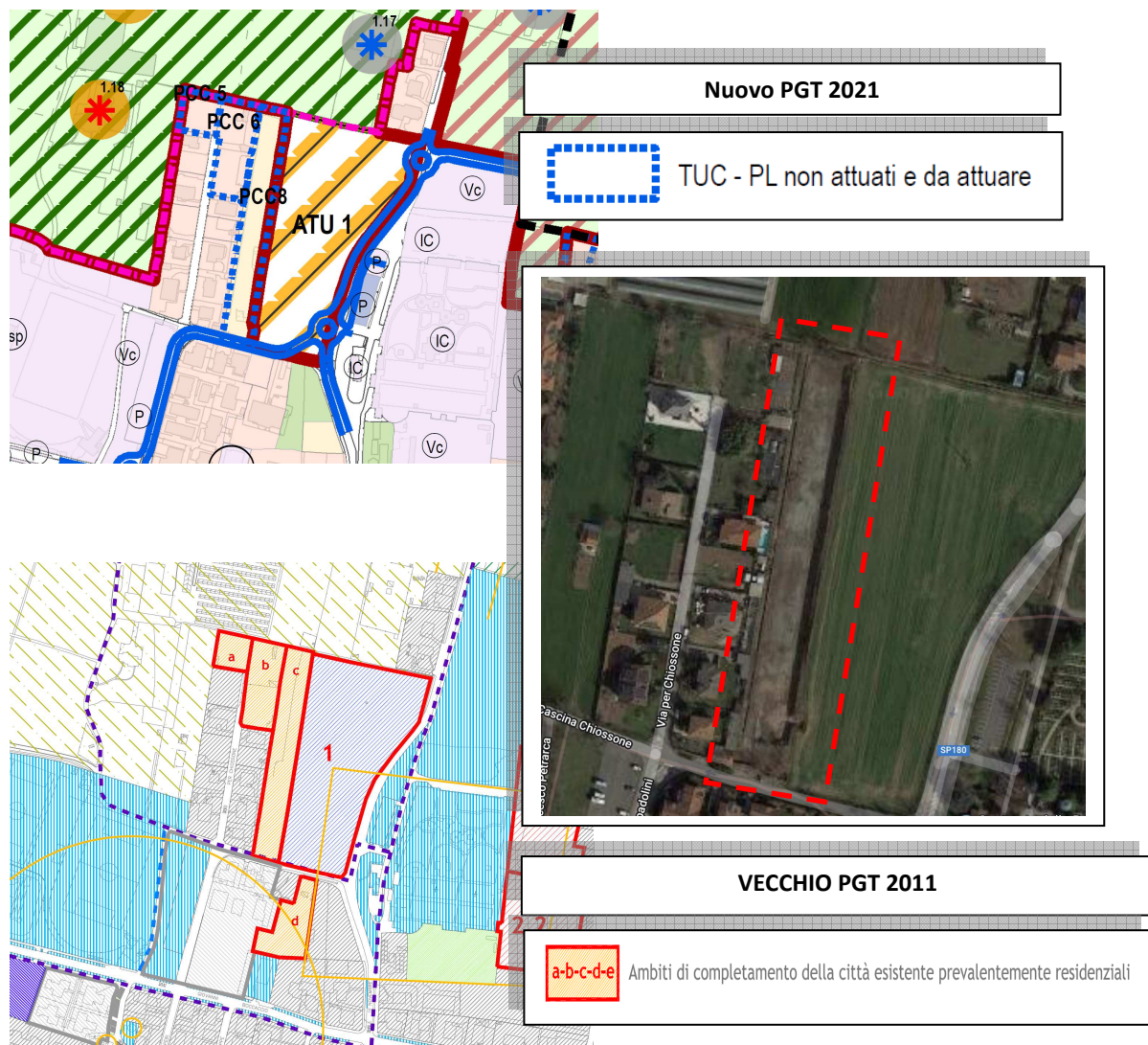
1U.04.110.0050	Sistemazione in rilevato od in riempimento di materiali idonei provenienti anche dagli scavi, compreso il compattamento a strati fino a raggiungere le densità prescritte, compreso l'eventuale inumidimento, la sagomatura e la profilatura dei cigli delle banchine e delle scarpate rivestite con terre vegetali, esclusa la fornitura del materiale da compensare con l'apposita voce di elenco:				
1U.04.110.0050.a	- appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3, ovvero di frantumati di roccia o smarino di galleria	m ³	1,68	48,81 %	31,55 %
1U.04.110.0050.b	- per materiali appartenenti ai gruppi A2-6, A2-7	m ³	2,07	48,79 %	31,40 %

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PCC7 VIA ADIGE									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 11 792		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		590	1 770	422		746 940			
Box		180	540	211		113 940			
Area esterna da urbanizzare		1 180		48		56 640			
Area a verde		10 022		5		50 110			
Demolizioni/bonifiche			70 000	4,00		280 000			
				sommano		1 247 630			
Allacci		2,00%				24 953			
Project Managment		8,00%				99 810			
				sommano		1 372 393			
Sconto per ribasso medio		5%				68 620			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						1 303 773		1 131 806	17
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		590	3,00	1 770	9,37	16 585			
OO.UU. 2°		590	3,00	1 770	16,54	29 276			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				74 858			
Scomputo OOUU 1°/standard					48	-16 585			
TOTALE ONERI CONCESSORI						104 134	90 398	17	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera GC di approvazioneconvenzione					6				
rilascio CE					8				
data di ultimazione lavori					26				
Baricentro costi					17				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			703 953	17	9	3,00%	15 780		
TOTALE ONERI FINANZIARI						15 780	13 699	17	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		590	1,00	590	2 200	1 298 000			
Balconi/logge/terrazze		71	0,30	21	2 200	46 728			
Cantine		71	0,25	18	2 200	38 940			
Giardino privato		2 360	0,10	236	2 200	519 200			
box/posti auto		10	1,00	180	900	162 000			
TOTALE RICAVI						2 064 868	1 792 513	17	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	2 064 868	incidenza %	1,00%	spese (€)		20 649	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						20 649	17 925	17	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	1 423 687	284 737	247 181	17
h) VALORE									
RICAVI						2 064 868	1 792 513		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-1 131 806		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-90 398		
ONERI FINANZIARI							-13 699		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-17 925		
MARGINE OPERATIVO							-247 181		
Sommano							291 504		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,14%							
Mese di riferimento		17							
Fattore di attualizzazione		0,86810							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,86%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobiliare				11,86%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)						261 000			
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)						22,00			
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)						147,00			
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)						442,00			
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)						13,00%			

3.2.10 Permesso di costruire convenzionato 8 (PCC8) – ex AT11c (rif. TUC B2)

Indici e parametri

- $S_t = 6.350 \text{ mq}$
- $I_t = 1,183 \text{ mc/mq}$ (da PdC 227/2015 e 193/2012)
- $V_{\max} = 7.511 \text{ mc}$ (da PdC 227/2015 e 193/2012)



Applicando il metodo di trasformazione (vedi foglio di calcolo), tenendo conto della location e della riduzione di I_t rispetto ai PCC5 e PCC6 (da 1.2 a 1.183 mc/mq), si ottiene il valore appresso riportato.

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- PCC8 $V_a = 145 \text{ €/mq } S_t$

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PCC8 (ex AT11c)									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 6350		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		2 504	7 511	422		3 169 642			
Box		684	2 052	211		432 972			
Area esterna da urbanizzare		1 651		48		79 248			
Demolizioni/bonifiche		0		30		0			
				sommano		3 681 862			
Allacci		2,00%				73 637			
Project Managment		8,00%				294 549			
				sommano		4 050 048			
Sconto per ribasso medio		10%				405 005			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						3 645 043	3 164 264	17	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		2 504	3,00	7 511	9,37	70 378			
OO.UU. 2°		2 504	3,00	7 511	16,54	124 232			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				220 912			
Scomputo opere/standard						-70 378			
TOTALE ONERI CONCESSORI						345 144	299 619	17	
c) Valutazione durata operazione immobiliare					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera GC di approvazioneconvenzione					6				
rilascio CE					8				
data di ultimazione lavori					26				
Baricentro costi					17				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 995 093	17	9	3,00%	44 723		
TOTALE ONERI FINANZIARI						44 723	38 824	17	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		2 504	1,00	2 504	2 050	5 132 517			
Balconi/logge/terrazze		300	0,30	90	2 050	184 771			
Cantine		300	0,25	75	2 050	153 976			
box/posti auto		38	1,00	684	900	615 600			
TOTALE RICAVI						6 086 863	5 284 010	17	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	6 086 863	incidenza %	1,00%		spese (€)	60 869	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						60 869	52 840	17	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	4 034 910	806 982	700 542	17
h) VALORE									
RICAVI						6 086 863	5 284 010		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-3 164 264		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-299 619		
ONERI FINANZIARI							-38 824		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-52 840		
MARGINE OPERATIVO							-700 542		
Sommano							1 027 920		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,14%							
Mese di riferimento		17							
Fattore di attualizzazione		0,86810							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,86%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				11,86%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							919 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							145,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							122,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							367,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							15,00%		

3.3.1 Tessuto urbano (consolidato) terziario e commerciale - TUC T (Titolo 4.3 del PdR)

Sono le parti del territorio destinate alla media e grande distribuzione esistente.

Sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione. In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso il mantenimento della volumetria esistente, fatto salvo il rispetto dei rapporti di copertura e d'altezza esistenti, nonché rispetto delle distanze prescritte dalle NTA.

Gli interventi realizzati mediante PA ammettono la ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione.

Per quanto concerne i PA, le indicazioni grafiche della collocazione delle aree a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo, mentre l'esatto dimensionamento verrà determinato in sede attuativa sulla base dei parametri di PR e PS.

Il PGT identifica la previsione dei seguenti piani attuativi (per i parametri generali valgono le prescrizioni di zona di riferimento):

Denominazione	St (m2)	If (m2/m2)	SL max (m2)	Riferimento
PL1 - via Padre Turoldo	13.041	definito	2.000	TUC_T
PL ex ATU 10	8.428	1,00	8.428	TUC_T

Indici e parametri:

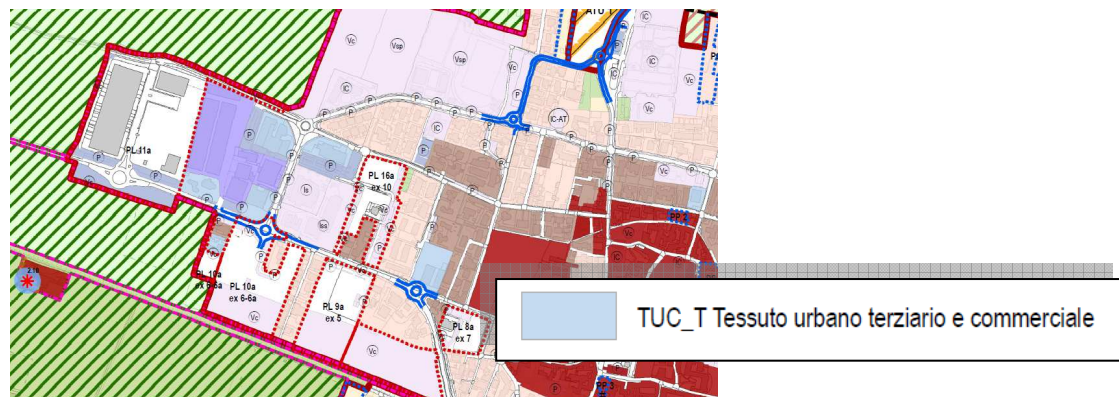
- $I_f = 1 \text{ mq/mq}$
- $I_c = 50\%$
- $H = 12 \text{ m}$

Note:

Tale ambito presenta analogie con "l'ambito della città consolidata dei beni e servizi produttivi-commerciali" del vecchio PGT.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale⁴³

- PA non adottati $V_a = 130 \text{ €/mq } S_t$
- PA adottati $V_a = 153 \text{ €/mq } S_t$
- PA approvati $V_a = 168 \text{ €/mq } S_t$

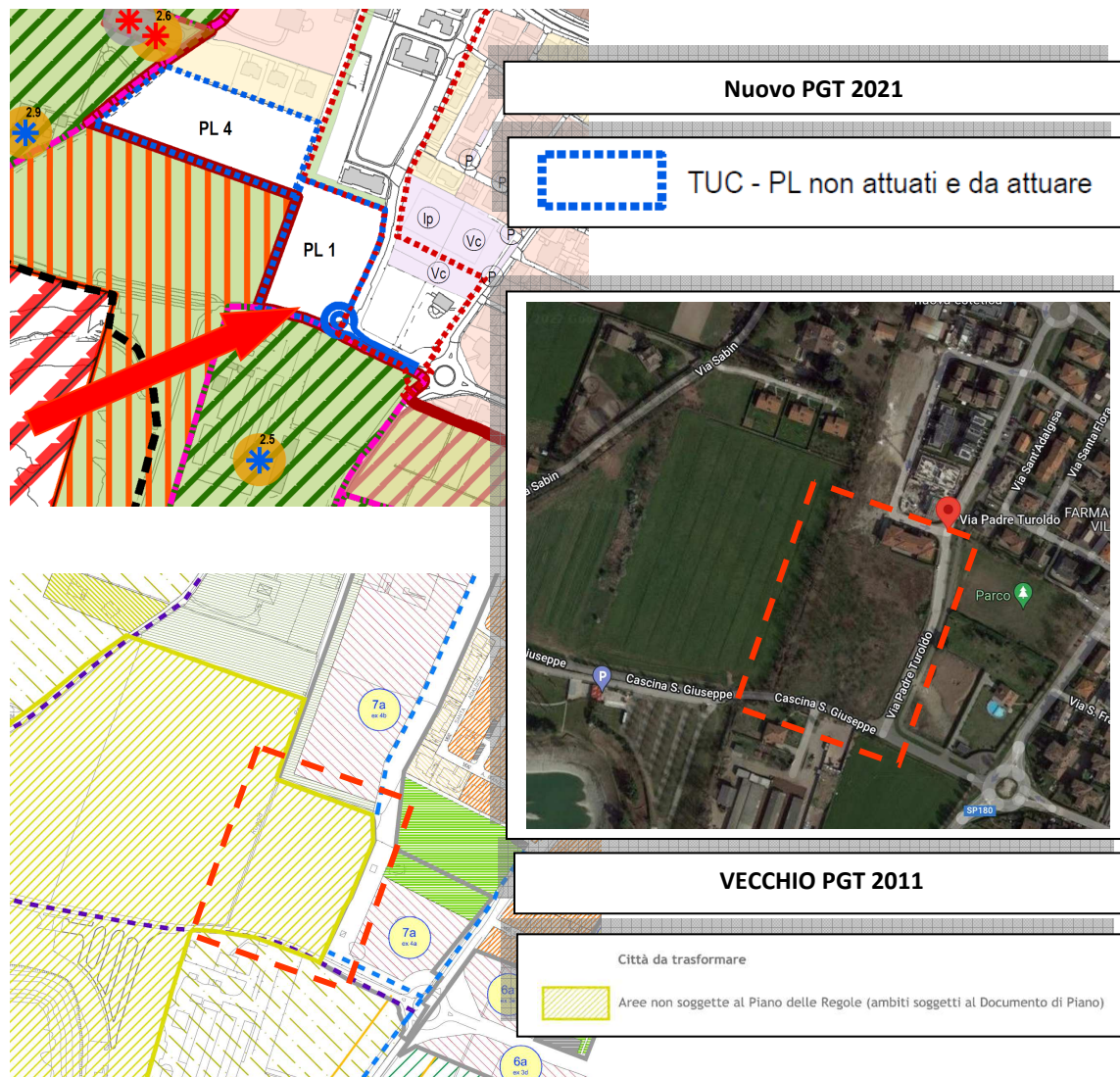


⁴³ I valori sono stati dedotti utilizzando il foglio di calcolo del PL ex ATU-10a.

3.3.2 Piano di Lottizzazione n.1 - via Padre Turoldo (riferimento TUC T)

Indici e parametri

- S_t = 13.041 mq
- I_t = definito (0,153 mq/mq)
- SL_{max} = 2.000 mq



Applicando il metodo di trasformazione, considerando l' I_t definito (più basso rispetto a quello ordinario del TUC-T - 0,15 mq/mq anziché 1,0 mq/mq) si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| ▪ PL 1 non adottato | $V_a = 60 \text{ €/mq } S_t$ |
| ▪ PL 1 adottato | $V_a = 70 \text{ €/mq } S_t$ |
| ▪ PL 1 approvato | $V_a = 74 \text{ €/mq } S_t$ |

TA+A1:J65BELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL1 VIA PADRE TUROLDO - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 13 041		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		2 000	6 000	1 027		2 054 000			
Area esterna da urbanizzare		4 000		96		384 000			
Area esterna da urbanizzare		7 041		48		337 968			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		2 775 968			
Allacci		2,00%				55 519			
Project Managment		8,00%				222 077			
				sommano		3 053 565			
Sconto per ribasso medio		10%				305 356			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						2 748 208		2 019 990	37
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		2 000			99,25	198 500			
OO.UU. 2°		2 000			38,6	77 200			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				166 558			
Scomputo opere/standard						-198 500			
TOTALE ONERI CONCESSORI						243 758	179 167	37	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
						mese			
Nascita dell'idea						0			
delibera CC di adozione						18			
delibera CC di approvazione						24			
stipula convenzione urbanistica						26			
rilascio CE						28			
data di ultimazione lavori						46			
Baricentro costi						37			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)	(%)	(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 495 983	37	9,00	3,00%	33 535		
TOTALE ONERI FINANZIARI						33 535	24 649	37	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie commerciale		2 000	1,00	2 000	1 500	3 000 000			
Superfici accessorie		300	0,50	150	1 500	225 000			
area esterna		11 041	0,10	1 104	1 500	1 656 150			
TOTALE RICAVI						4 881 150	3 587 747	37	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	4 881 150	incidenza %	1,00%	spese (€)		48 812	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						48 812	35 877	37	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	3 025 501	605 100	444 761	37	
h) VALORE									
RICAVI						4 881 150	3 587 747		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-2 019 990		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-179 167		
ONERI FINANZIARI							-24 649		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-35 877		
MARGINE OPERATIVO							-444 761		
Sommano							883 302		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		4,77%							
Mese di riferimento		37							
Fattore di attualizzazione		0,73502							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,51%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,51%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							778 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							60,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							130,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							389,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (C _{permuta})							16,00%		

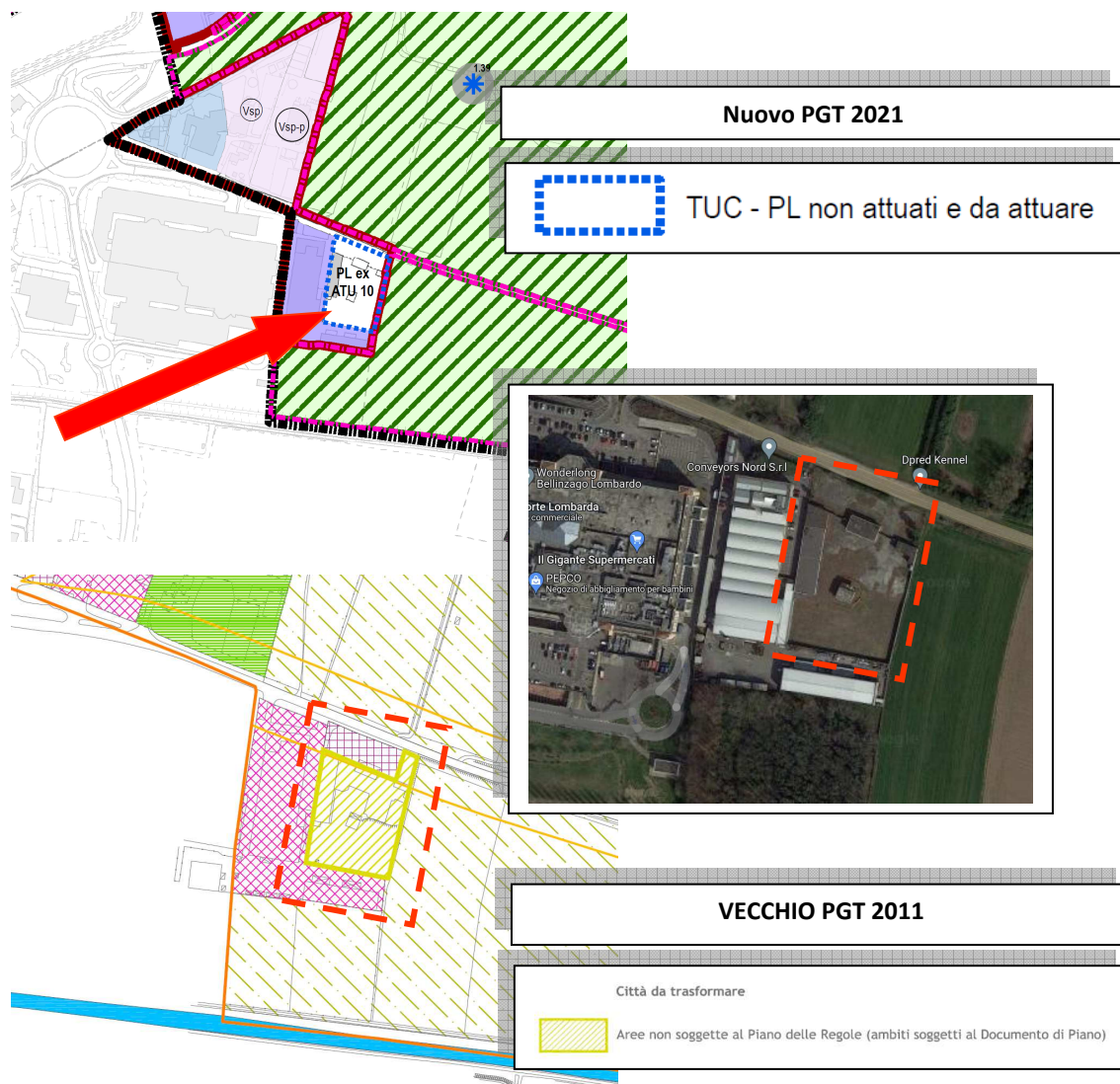
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL1 VIA PADRE TUROLO - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 13 041		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		2 000	6 000	1 027		2 054 000			
Area esterna da urbanizzare		4 000		96		384 000			
Area esterna da urbanizzare		7 041		48		337 968			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		2 775 968			
Allacci		2,00%				55 519			
Project Managment		8,00%				222 077			
				sommano		3 053 565			
Sconto per ribasso medio		10%				305 356			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						2 748 208		2 346 349	19
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		2 000			99,25	198 500			
OO.UU. 2°		2 000			38,6	77 200			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				166 558			
Scomputo opere/standard						-198 500			
TOTALE ONERI CONCESSORI						243 758	208 114	19	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
						mese			
delibera CC di adozione						0			
delibera CC di approvazione						6			
stipula convenzione urbanistica						8			
rilascio CE						10			
data di ultimazione lavori						28			
Baricentro costi						19			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 495 983	19	9,00	3,00%	33 535		
TOTALE ONERI FINANZIARI							33 535	28 631	19
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie commerciale			2 000	1,00	2 000	1 500	3 000 000		
Superfici accessorie			300	0,50	150	1 500	225 000		
area esterna			11 041	0,10	1 104	1 500	1 656 150		
TOTALE RICAVI							4 881 150	4 167 400	19
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		4 881 150	incidenza %	1,00%	spese (€)		48 812	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							48 812	41 674	19
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	3 025 501	605 100	516 619	19
h) VALORE									
RICAVI							4 881 150	4 167 400	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-2 346 349	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-208 114	
ONERI FINANZIARI								-28 631	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-41 674	
MARGINE OPERATIVO								-516 619	
Sommano								1 026 012	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"			2,40%						
Mese di riferimento			19						
Fattore di attualizzazione			0,85377						
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati			2,05%						
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,05%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)								916 000	
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)								70,00	
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)								153,00	
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)								458,00	
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuto)								19,00%	

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL1 VIA PADRE TUROLO - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 13 041		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		2 000	6 000	1 027		2 054 000			
Area esterna da urbanizzare		4 000		96		384 000			
Area esterna da urbanizzare		7 041		48		337 968			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		2 775 968			
Allacci		2,00%				55 519			
Project Managment		8,00%				222 077			
				sommano		3 053 565			
Sconto per ribasso medio		10%				305 356			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						2 748 208		2 466 458	13
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		2 000			99,25	198 500			
OO.UU. 2°		2 000			38,6	77 200			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				166 558			
Scomputo opere/standard						-198 500			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						243 758	218 768	13	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					4				
data di ultimazione lavori					22				
Baricentro costi					13				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 495 983	13	9,00	3,00%	33 535		
TOTALE ONERI FINANZIARI						33 535	30 097	13	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie commerciale			2 000	1,00	2 000	1 500	3 000 000		
Superfici accessorie			300	0,50	150	1 500	225 000		
area esterna			11 041	0,10	1 104	1 500	1 656 150		
TOTALE RICAVI						4 881 150	4 380 729	13	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	4 881 150	incidenza %	1,00%		spese (€)	48 812	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						48 812	43 807	13	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	3 025 501	605 100	543 065	13
h) VALORE									
RICAVI							4 881 150	4 380 729	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-2 466 458	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-218 768	
ONERI FINANZIARI								-30 097	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-43 807	
MARGINE OPERATIVO								-543 065	
Sommano								1 078 534	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		1,63%							
Mese di riferimento		13							
Fattore di attualizzazione		0,89748							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,46%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				11,46%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							968 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							74,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							161,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							484,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							20,00%		

3.3.3 Piano di Lottizzazione ex ATU 10 (riferimento TUC T)

Indici e parametri

- $S_t = 8.428 \text{ mq}$
- $I_t = 1 \text{ mq/mq}$
- $SL_{\max} = 8.428 \text{ mq}$



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo appresso riportati) e tenendo conto degli oneri di demolizione si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| ▪ PL ex ATU 10 non adottato | $V_a = 130 \text{ €/mq } S_t$ |
| ▪ PL ex ATU 10 adottato | $V_a = 153 \text{ €/mq } S_t$ |
| ▪ PL ex ATU 10 approvato | $V_a = 168 \text{ €/mq } S_t$ |

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL EX-ATU10 - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 8 428		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€) mese di rifer.	
Superficie lorda		8 428	25 284	1 027		8 655 556			
Area esterna da urbanizzare		1 686		96		161 818			
Area esterna da urbanizzare		2 528		48		121 363			
Demolizioni/bonifiche		1 301	6 505	30		195 150			
				sommano		9 133 887			
Allacci		2,00%				182 678			
Project Managment		8,00%				730 711			
				sommano		10 047 275			
Sconto per ribasso medio		10%				1 004 728			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						9 042 548		6 536 773 39	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€) mese di rifer.		
OO.UU. 1°		8 428			99,25	836 479			
OO.UU. 2°		8 428			38,6	325 321			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				548 033			
Scomputo opere/standard						-283 181			
TOTALE ONERI CONCESSORI						1 426 652		1 031 314 39	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					18				
delibera CC di approvazione					24				
stipula convenzione urbanistica					26				
rilascio CE					28				
data di ultimazione lavori					50				
Baricentro costi					39				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			5 234 600	39	11,00	3,00%	143 773		
TOTALE ONERI FINANZIARI						143 773		103 933 39	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie commerciale			8 428	1,00	8 428	1 500	12 642 000		
Superfici accessorie			1 770	0,50	885	1 500	1 327 410		
Area esterna			4 214	0,10	421	1 500	632 100		
TOTALE RICAVI						14 601 510		10 555 295 39	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	14 601 510	incidenza %	1,00%		spese (€)	146 015	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						146 015		105 553 39	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	10 612 974	2 122 595	1 534 404 39	
h) VALORE									
RICAVI							14 601 510	10 555 295	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-6 536 773		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 031 314		
ONERI FINANZIARI							-103 933		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-105 553		
MARGINE OPERATIVO							-1 534 404		
Sommano							1 243 319		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		5,04%							
Mese di riferimento		39							
Fattore di attualizzazione		0,72289							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,64%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,64%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 094 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							130,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							43,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							130,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (C _{permuta})							7,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL EX-ATU10 - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 8 428		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		8 428	25 284	1 027		8 655 556			
Area esterna da urbanizzare		1 686		96		161 818			
Area esterna da urbanizzare		2 528		48		121 363			
Demolizioni/bonifiche		1 301	6 505	30		195 150			
				sommano		9 133 887			
Allacci		2,00%				182 678			
Project Managment		8,00%				730 711			
				sommano		10 047 275			
Sconto per ribasso medio		10%				1 004 728			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						9 042 548		7 592 885	21
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		8 428			99,25	836 479			
OO.UU. 2°		8 428			38,6	325 321			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				548 033			
Scomputo opere/standard						-283 181			
TOTALE ONERI CONCESSORI						1 426 652	1 197 937	21	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					32				
Baricentro costi					21				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			5 234 600	21	11,00	3,00%	143 773		
TOTALE ONERI FINANZIARI						143 773	120 724	21	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{roga}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie commerciale		8 428	1,00	8 428	1 500	12 642 000			
Superfici accessorie		1 770	0,50	885	1 500	1 327 410			
Area esterna		4 214	0,10	421	1 500	632 100			
TOTALE RICAVI						14 601 510	12 260 658	21	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		14 601 510	incidenza %	1,00%	spese (€)		146 015	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						146 015	122 607	21	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	10 612 974	2 122 595	1 782 309	21
h) VALORE									
RICAVI						14 601 510	12 260 658		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-7 592 885		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 197 937		
ONERI FINANZIARI							-120 724		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-122 607		
MARGINE OPERATIVO							-1 782 309		
Sommano							1 444 195		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,65%							
Mese di riferimento		21							
Fattore di attualizzazione		0,83968							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,23%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,23%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 287 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							153,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							51,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							153,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							9,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL EX-ATU10 - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 8 428		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		8 428	25 284	1 027		8 655 556			
Area esterna da urbanizzare		1 686		96		161 818			
Area esterna da urbanizzare		2 528		48		121 363			
Demolizioni/bonifiche		1 130	4 520	30		135 600			
				sommano		9 074 337			
Allacci		2,00%				181 487			
Project Managment		8,00%				725 947			
				sommano		9 981 770			
Sconto per ribasso medio		10%				998 177			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						8 983 593	7 929 526	15	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		8 428			99,25	836 479			
OO.UU. 2°		8 428			38,6	325 321			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				544 460			
Scomputo opere/standard						-283 181			
TOTALE ONERI CONCESSORI						1 423 079	1 256 106	15	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					4				
data di ultimazione lavori					26				
Baricentro costi					15				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			5 203 336	15	11,00	3,00%	142 915		
TOTALE ONERI FINANZIARI						142 915	126 146	15	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie commerciale			8 428	1,00	8 428	1 500	12 642 000		
Superfici accessorie			1 770	0,50	885	1 500	1 327 410		
Area esterna			4 214	0,10	421	1 500	632 100		
TOTALE RICAVI							14 601 510	12 888 279	15
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	14 601 510	incidenza %	1,00%			spese (€)	146 015	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						146 015	128 883	15	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	10 549 587	2 109 917	1 862 356	15
h) VALORE									
RICAVI							14 601 510	12 888 279	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-7 929 526	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-1 256 106	
ONERI FINANZIARI								-126 146	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-128 883	
MARGINE OPERATIVO								-1 862 356	
Sommano								1 585 263	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"			1,88%						
Mese di riferimento			15						
Fattore di attualizzazione			0,88267						
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati			1,66%						
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				11,66%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 420 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							168,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							56,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							168,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							10,00%		

3.4.1 Tessuto consolidato produttivo TUC-P (Titolo 4.4 del Piano delle Regole)

Sono le parti del territorio destinate al mantenimento e al consolidamento delle attività produttive tradizionalmente presenti nel territorio comunale.

Non sono ammissibili le attività comportanti rischio di incidente rilevante, secondo i principi generali di cui all'art. 3.9.3 delle presenti norme.

Per ciascuna attività produttiva, maggiore o uguale a 500 mq di SL destinata all'attività stessa, è ammessa una sola abitazione ad uso del custode o del titolare dell'azienda nella misura di 150 mq di SL residenziale. Sono inoltre ammesse strutture di pertinenza con SL massima di 250 mq per il commercio di prodotti e oggetti legati alla produzione e cultura locale.

Il PGT identifica la previsione dei seguenti piani attuativi (per i parametri generali valgono le prescrizioni di zona di riferimento):

Denominazione	St (m2)	If (m2/m2)	SL max (m2)	Riferimento
PL2 – via Marconi	4.235	1,00	4.235	TUC_P

Sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione e di adeguamento tecnologico e rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione.

Gli interventi realizzati mediante Piani Attuativi ammettono la ristrutturazione urbanistica, oltre agli interventi sopra enunciati.

Gli interventi di nuova edificazione riguardanti aree produttive di completamento, ovvero su lotti liberi, sono obbligatoriamente soggetti a PA.

Per quanto concerne i PA, le indicazioni grafiche della collocazione delle aree a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo, mentre l'esatto dimensionamento verrà determinato in sede attuativa sulla base dei parametri di PR e PS.

Indici e parametri:

- $I_f = 1 \text{ mq/mq}$
- $I_c = 65\%$
- $H = 12 \text{ m}$

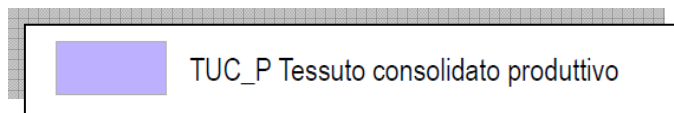
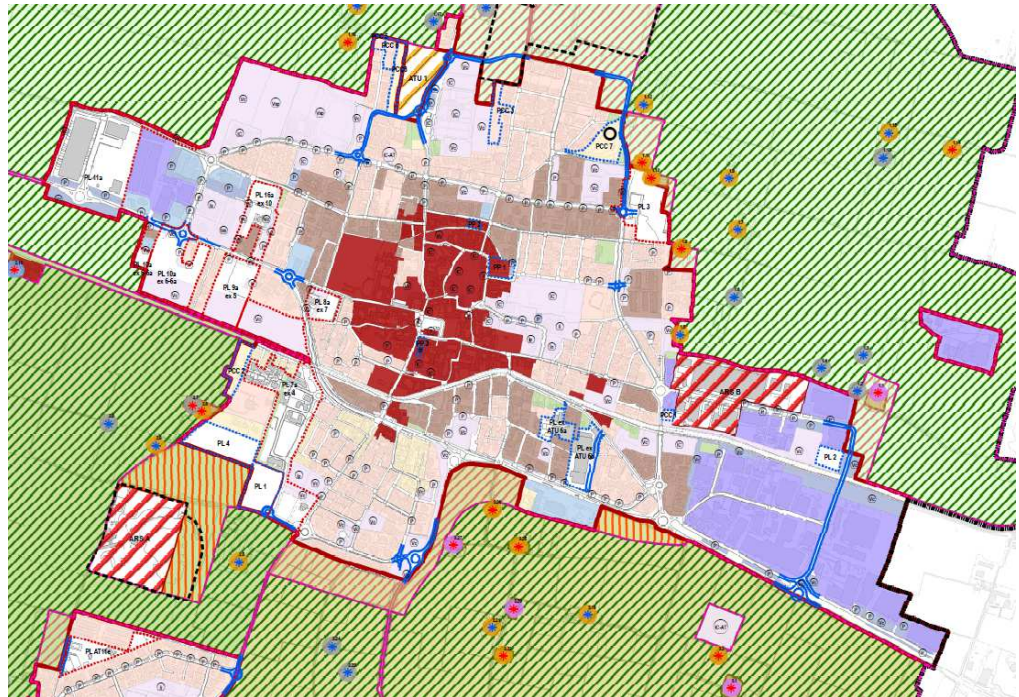
Note:

Tale ambito presenta analogie con "l'ambito della città consolidata dei beni e servizi produttivo/commerciale" del vecchio PGT.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale⁴⁴

- PA non adottati $V_a = 80 \text{ €/mq } S_t$
- PA adottati $V_a = 91 \text{ €/mq } S_t$
- PA approvati $V_a = 97 \text{ €/mq } S_t$

⁴⁴ I valori sono stati dedotti utilizzando il foglio di calcolo del PL2.



3.4.2 Piano di Lottizzazione n.2 – via Marconi (riferimento TUC P)

Indici e parametri

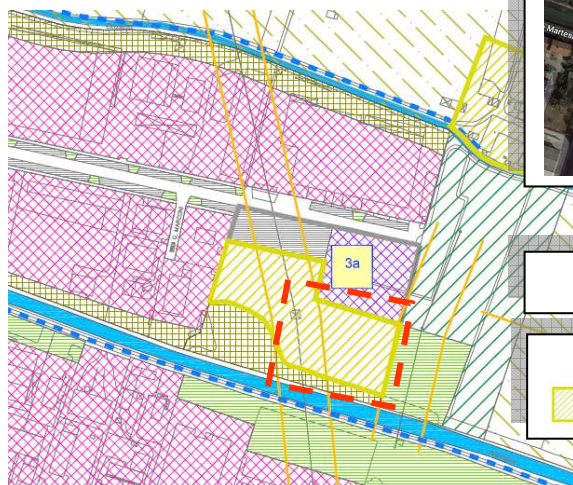
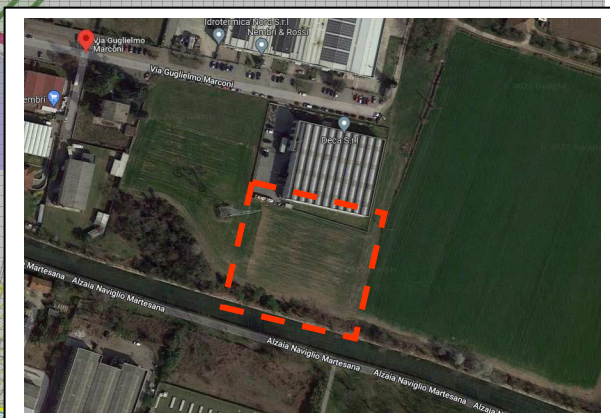
- $S_t = 4.235 \text{ mq}$
- $I_t = 1 \text{ mq/mq}$
- $SL_{\max} = 4.235 \text{ mq}$



Nuovo PGT 2021



TUC - PL non attuati e da attuare



VECCHIO PGT 2011

Città da trasformare



Aree non soggette al Piano delle Regole (ambiti soggetti al Documento di Piano)

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PL2 via Marconi non adottato $V_a = 80 \text{ €/mq } S_t$
- PL2 via Marconi adottato $V_a = 91 \text{ €/mq } S_t$
- PL2 via Marconi approvato $V_a = 97 \text{ €/mq } S_t$

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL2 VIA MARCONI - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 4 235		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		3 812		400		1 524 600			
Uffici/commerciale		424		1 027		434 935			
Area esterna da urbanizzare		1 482		96		142 296			
Demolizioni/bonifiche		0	0	30		0			
				sommano		2 101 831			
Allacci		2,00%				42 037			
Project Managment		8,00%				168 146			
				sommano		2 312 014			
Sconto per ribasso medio		10%				231 201			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						2 080 812	1 621 165	30	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 235			23,16	98 083			
OO.UU. 2°		4 235			16,54	70 047			
Smaltimento rifiuti		4 235			7,72	32 694			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				126 110			
Scomputo opere/standard		2 965			96	-98 083			
TOTALE ONERI CONCESSORI						228 851	178 298	30	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					14				
delibera CC di approvazione					20				
stipula convenzione urbanistica					22				
rilascio CE					24				
data di ultimazione lavori					36				
Baricentro costi					30				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 154 831	30	6,00	3,00%	17 194		
TOTALE ONERI FINANZIARI						17 194	13 396	30	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie capannone		3 812	1,00	3 812	750	2 858 625			
Uffici		424	1,10	466	750	349 388			
Area esterna		1 482	0,10	148	750	111 169			
TOTALE RICAVI						3 319 181	2 585 981	30	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	3 319 181	incidenza %	1,00%	spese (€)		33 192	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						33 192	25 860	30	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	2 326 857	465 371	362 572	30
h) VALORE									
RICAVI						3 319 181	2 585 981		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-1 621 165		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-178 298		
ONERI FINANZIARI							-13 396		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-25 860		
MARGINE OPERATIVO							-362 572		
Sommano							384 690		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		3,83%							
Mese di riferimento		30							
Fattore di attualizzazione		0,77910							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,99%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)			10,00%						
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile			12,99%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							340 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							80,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							\		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							80,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							10,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL2 VIA MARCONI - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 4 235		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		3 812		400		1 524 600			
Uffici/commerciale		424		1 027		434 935			
Area esterna da urbanizzare		1 482		96		142 296			
Demolizioni/bonifiche		0	0	30		0			
				sommano		2 101 831			
Allacci		2,00%				42 037			
Project Managment		8,00%				168 146			
				sommano		2 312 014			
Sconto per ribasso medio		10%				231 201			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						2 080 812	1 821 447	16	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 235			23,16	98 083			
OO.UU. 2°		4 235			16,54	70 047			
Smaltimento rifiuti		4 235			7,72	32 694			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				126 110			
Scomputo opere/standard		2 965			96	-98 083			
TOTALE ONERI CONCESSORI						228 851	200 326	16	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					22				
Baricentro costi					16				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%		(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 154 831	16	6,00	3,00%	17 194		
TOTALE ONERI FINANZIARI						17 194	15 051	16	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{roga}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie capannone		3 812	1,00	3 812	750	2 858 625			
Uffici		424	1,10	466	750	349 388			
Area esterna		1 482	0,10	148	750	111 169			
TOTALE RICAVI						3 319 181	2 905 458	16	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	3 319 181	incidenza %	1,00%	spese (€)		33 192	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						33 192	29 055	16	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	2 326 857	465 371	407 365	16
h) VALORE									
RICAVI						3 319 181	2 905 458		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-1 821 447		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-200 326		
ONERI FINANZIARI							-15 051		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-29 055		
MARGINE OPERATIVO							-407 365		
Sommano							432 215		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,01%							
Mese di riferimento		16							
Fattore di attualizzazione		0,87535							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,76%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)					10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile					11,76%				
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							387 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							91,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							\		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							91,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							12,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL2 VIA MARCONI - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 4 235		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		3 812		400		1 524 600			
Uffici/commerciale		424		1 027		434 935			
Area esterna da urbanizzare		1 482		96		142 296			
Demolizioni/bonifiche		0	0	30		0			
				sommano		2 101 831			
Allacci		2,00%				42 037			
Project Managment		8,00%				168 146			
				sommano		2 312 014			
Sconto per ribasso medio		10%				231 201			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						2 080 812	1 914 686	10	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 235			23,16	98 083			
OO.UU. 2°		4 235			16,54	70 047			
Smaltimento rifiuti		4 235			7,72	32 694			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				126 110			
Scomputo opere/standard		2 965			96	-98 083			
TOTALE ONERI CONCESSORI						228 851	210 580	10	
c) Valutazione durata operazione immobiliare					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					4				
data di ultimazione lavori					16				
Baricentro costi					10				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			1 154 831	10	6,00	3,00%	17 194		
TOTALE ONERI FINANZIARI						17 194	15 822	10	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie capannone		3 812	1,00	3 812	750	2 858 625			
Uffici		424	1,10	466	750	349 388			
Area esterna		1 482	0,10	148	750	111 169			
TOTALE RICAVI						3 319 181	3 054 188	10	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	3 319 181	incidenza %	1,00%	spese (€)		33 192	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						33 192	30 542	10	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	2 326 857	465 371	428 218	10
h) VALORE									
RICAVI						3 319 181	3 054 188		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-1 914 686		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-210 580		
ONERI FINANZIARI							-15 822		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-30 542		
MARGINE OPERATIVO							-428 218		
Sommano							454 340		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		1,25%							
Mese di riferimento		10							
Fattore di attualizzazione		0,92016							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,15%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)		10,00%							
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile		11,15%							
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							409 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							97,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							\		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							97,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							12.00%		

3.5.1 Tessuto consolidato a verde privato TUC-Vp (Tit.4.5 del Piano delle Regole)

Si tratta delle aree organizzate a giardini privati o orti, il cui patrimonio arborreo rappresenta un'importante componente del tessuto urbano, dei quali il PGT prevede la conservazione complessiva e il mantenimento per quantità e qualità degli elementi verdi.

La destinazione prevalente e principale è quella della residenza.

In tali zone, nel caso di demolizione di edifici esistenti, è consentito il mantenimento del volume conservando il sedime dell'edificio demolito. Non è ammessa la nuova edificazione.

Indici e parametri:

- I_f = esistente
- H = esistente

Note:

Il nuovo PGT nell'intento di preservare le aree verdi esistenti non ammette la nuova edificazione ma solo la demolizione e ricostruzione (conservando il sedime dell'edificio demolito). In tale ipotesi l'area TUC-Vp già edificata non è stata ipotizzata "edificabile" in quanto l'intera cubatura esistente rientrerebbe presumibilmente nella cornice dell'IMU fabbricati.

Di contro, le aree a TUC-Vp che non presentano alcuna costruzione non posseggono alcun indice di edificabilità. L'interpretazione giurisprudenziale in merito all'IMU su quest'ultima fattispecie è molto complessa, vi è una ricca giurisprudenza che ha peraltro subito una evoluzione nel tempo.

Sulla scorta della risposta dell'ANUTEL (Associazione Nazionale Uffici Tributi enti locali) ad una specifica richiesta avanzata dal comune di Inzago, lo stesso Comune mi richiede di valorizzare tali aree TUC-Vp ai fini IMU a prescindere dall'indice di edificabilità nullo.

Entrando un po' più nel particolare, la richiesta all'ANUTEL è la seguente:

"Da recente PGT di fine 2021, alcune aree sono state ridefinite in Tessuto consolidato verde privato. Mentre dal precedente PGT tali aree avevano una minima percentuale edificabile, ad oggi non conservano tale possibilità. La domanda è la seguente: la perizia, che è in fase d'opera, deve ugualmente dare un valore utile ai fini IMU per le Aree in TUC VP? Per agevolare la risposta pongo un caso specifico, ovvero, Area TUC VP di un condominio che è ad uso esclusivo di solo una parte dei condomini".

Una sintesi della risposta può essere schematizzata nel seguente modo:

- *Attualmente la corrente giurisprudenza di Corte di Cassazione (nn. 13135/2010, 9781/2010, 5931/2010, 9510/2008, 19619/2008, 19750/2004) ha portato ad affermare che si deve, necessariamente, dare prevalenza alla nozione di edificabilità ai fini fiscali (semplice inclusione dell'area tra quelle ritenute edificabili dal PRG) in quanto: "l'edificabilità di un'area va ritenuta per il solo inserimento, come tale, negli strumenti urbanistici, non potendo le eventuali cause di esclusione o di riduzione delle possibilità edificatorie trasformare il terreno edificabile in agricolo (...)" (Cassazione n. 5931/2010) e che eventuali "limiti alla possi-*

bilità di costruire non sono del tutto irrilevanti, ma debbono essere considerati ai fini dell'adeguamento della base imponibile alla reale capacità contributiva dei proprietari" (Cassazione nn. 13135/2010, 9781/2010, 9510/2008, 19750/2004)

- *La Corte di Cassazione ha statuito che "ai fini della qualifica edificatoria dell'area è irrilevante che lo strumento urbanistico non indichi l'indice di fabbricabilità, incidendo questo aspetto solo sul quantum del valore e, dunque, sulla base imponibile" (Cassazione nn.16576/2021, 12938/2019, 12937/2019)*
- *Sulla base di quanto sopra esposto se ne ricava che la natura dei terreni, secondo la legge regionale e lo strumento urbanistico vigenti, può rientrare nella ampia definizione fiscale di area fabbricabile, pertanto le evidenti limitazioni alla edificabilità influenzeranno il valore imponibile del bene ma non la sua natura edificabile.*



OGGETTO: NUOVA IMU - Aree fabbricabili - Area Tessuto consolidato verde privato

RICHIESTA

Da recente PGT di fine 2021, alcune aree sono state ridefinite in Tessuto consolidato verde privato. Mentre dal precedente PGT tali aree avevano una minima percentuale edificabile, ad oggi non conservano tale possibilità.

La domanda è la seguente: la perizia, che è in fase d'opera, deve ugualmente dare un valore utile ai fini IMU per le Aree in TUC VP? Per agevolare la risposta pongo un caso specifico, ovvero, Area TUC VP di un condominio che è ad uso esclusivo di solo una parte dei condomini.

RISPOSTA

Le norme in materia di ICI (D.L. n. 223 del 30/06/2006 convertito nella Legge n. 248 del 04/08/2006, articolo 36, comma 2) e l'orientamento giurisprudenziale corrente (Cassazione SS.UU. 25506/2006 e successivi orientamenti confermativi) ritengono sufficiente, ai fini della qualificazione edificatoria delle aree, la previsione di edificabilità c.d. "potenziale" prevista dal Piano Regolatore ancorché solo adottato dal Comune ed indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione.

In ambito IMU si fa espresso richiamo (art. 13, comma 2, D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 214/2011, e successive modifiche ed integrazioni) alle definizioni degli oggetti d'imposta, e quindi anche delle aree edificabili, contenute nell'articolo 2 del D. Lgs. n. 504/1992, conseguenza di ciò è la trasmissibilità diretta all'IMU dell'intera giurisprudenza formatasi in ambito ICI sulle aree edificabili.

La medesima definizione di area edificabile è stata assunta nell’impianto della nuova IMU dal 01/01/2020, secondo l’articolo 1, comma 741, lettera c), L. n. 160/2019, sicché l’intera giurisprudenza formatasi nell’ICI e nell’IMU può essere trasferita nella nuova IMU.

Le aree c.d. “sature” sono porzioni territoriali sulle quali il PRG o atti amministrativi (rilascio di permessi di costruire sul lotto stesso o su lotti confinanti che hanno sfruttato per intero la capacità edificatoria di altro lotto) o accordi tra le parti (atti di cessione di volumetria e contestuale costituzione di servitù *non aedificandi*) prevedono l’impossibilità di edificare ritenendole del tutto prive di capacità edificatoria.

Il concetto di impossibilità ad edificare deve, necessariamente, essere ricondotto alternativamente alla data di:

- adozione dello strumento urbanistico che introduce il vincolo;
- rilascio del Permesso di Costruire che sottrae all’area stessa o confinate la capacità edificatoria;
- altro eventuale atto amministrativo che introduce la fattispecie.

Attualmente la corrente giurisprudenza di Corte di Cassazione (nn. 13135/2010, 9781/2010, 5931/2010, 9510/2008, 19619/2008, 19750/2004) ha portato ad affermare che si deve, necessariamente, dare prevalenza alla nozione di edificabilità ai fini fiscali (semplice inclusione dell’area tra quelle ritenute edificabili dal PRG) in quanto: *“l’edificabilità di un’area va ritenuta per il solo inserimento, come tale, negli strumenti urbanistici, non potendo le eventuali cause di esclusione o di riduzione delle possibilità edificatorie trasformare il terreno edificabile in agricolo (...)”* (Cassazione n. 5931/2010) e che eventuali *“limiti alla possibilità di costruire non sono del tutto irrilevanti, ma debbono essere considerati ai fini dell’adeguamento della base imponibile alla reale capacità contributiva dei proprietari”* (Cassazione nn. 13135/2010, 9781/2010, 9510/2008, 19750/2004).

Si introduce, altresì, il principio secondo il quale: *“(l’edificabilità delle aree) non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l’edificabilità del suolo, giacché tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Ne discende che la presenza dei suddetti vincoli nel caso concreto non sottraeva le aree su cui insistevano al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incideva soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile”*. (Cassazione nn. 13135/2010, 9781/2010, 9510/2008, 19619/2008, 19750/2004).

La stessa Corte di Cassazione ha poi precisato che *“aree con caratteristiche tali da non consentire l’edificazione (inferiori al lotto minimo, geometricamente irregolari, inferiori alla superficie minima prevista per la lottizzazione...) non sono inedificabili, ma tali caratteristiche incidono sulla determinazione del valore imponibile”* (Cassazione nn. 8059/2021, 8052/2021, 21080/2019, 19963/2019, 23980/2018, 15700/2017, 11853/2017, 16485/2016, 25676/2008) *“a meno che lo stesso PRG non ne preveda l’inedificabilità”* (Cassazione n. 16485/2016).

Sempre la Corte di Cassazione ha precisato che *“l’impedimento temporaneo alla edificazione non incide sulla natura edificabile dell’area che può essere esclusa solo nel caso vi siano vincoli assoluti previsti dal PRG”* (Cassazione n. 9609/2019).

Infine la Corte di Cassazione ha statuito che *“ai fini della qualifica edificatoria dell’area è irrilevante che lo strumento urbanistico non indichi l’indice di fabbricabilità, incidendo questo aspetto solo sul quantum del valore e, dunque, sulla base imponibile”* (Cassazione nn. 16576/2021, 12938/2019, 12937/2019).

Sulla base di quanto sopra esposto se ne ricava che la natura dei terreni, secondo la legge regionale e lo strumento urbanistico vigenti, può rientrare nella ampia definizione fiscale di area fabbricabile, pertanto le evidenti limitazioni alla edificabilità influenzeranno il valore imponibile del bene ma non la sua natura edificabile.

In tale ipotesi giurisprudenziale, mettendo in evidenza come una simile valutazione possa essere basata sull'esternalità positiva e sul plus-valore che l'area a verde può determinare per le unità immobiliari già esistenti, tenendo altresì conto del fatto:

- *Che criteri dettati dal DPR 138/1998 ragguagliano la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, al 10% fino alla superficie coperta ed al 2%⁴⁵ le superfici eccedenti (ipotizzando l'area non edificabile l'intera superficie andrebbe ragguagliata al 2%)*
- *Che secondo la Commissione Provinciale Espropri di Milano, nel 2021, il valore agricolo medio relativo alla regione agraria n.6 (Inzago) non supera il valore di 14,43 €/mq (colture florovivaistiche)*
- *Che è stata individuata un'offerta di vendita di area agricola di circa 41.300 mq ad €/mq 21 (immobiliare.it)*
- *Che secondo una vecchia delibera CIMEP (del 23 febbraio 2010) il prezzo di cessione delle aree per l'ERP, nei comuni fuori Milano, oscillava tra i 39 ed i 51 €/mq.*

si ritiene più probabile un valore di 40 €/mg di S_f.

Più probabile valore di mercato S_f

- $V_a = 40 \text{ €/mq}$



⁴⁵ Estratto dal DPR 138/1998: Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P (attuali categorie A, B e C), la superficie catastale è data dalla somma della superficie dei Vani Principali, dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale, della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti o del 25 per cento qualora non comunicanti, della superficie di balconi, terrazze e simili computata nella misura del 30 per cento, della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita al primo punto e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

3.6.1 Ambito strategico di rigenerazione urbana "Aquaneva" – ARS A (Tit.2.3 NTA)

L'area si localizza nel quadrante ovest del territorio comunale, tra l'abitato principale di Inzago, a nord-est, e il Villaggio residenziale, a sud, in un contesto agricolo perturbato interessato dalla presenza di un varco della rete ecologica (n. 21), individuato al fine di assicurare la continuità ecologica in direzione est-ovest⁴⁶.

Attualmente è presente il parco divertimenti "Aquaneva" con area piscina aperta nel periodo primaverile ed estivo e un lago artificiale che occupa la maggior parte della superficie, il cosiddetto "laghetto Smeraldo", originatosi dall'attività estrattiva di ghiaia e sabbia ormai cessata e successivamente divenuto C.P.P. "Centro Privato di Pesca".

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- Regime transitorio con possibilità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché interventi sulle attrezzature esistenti del parco acquatico derivanti da adeguamenti di natura igienico-sanitaria, interventi di adeguamento relativi all'accessibilità ed alla sicurezza e interventi sulle scenografie del parco con carattere di temporaneità ed amovibilità
- Regime finale con rigenerazione dell'area con intervento a carattere residenziale del tipo "villaggio giardino" a bassa densità edilizia. Tale regime finale è incentivato mediante indici volumetrici aggiuntivi.

Si considera come "transitorio" il periodo intercorrente tra la definitiva pubblicazione del PGT e il momento della completa trasformazione/dismissione delle attuali destinazioni; in questo periodo saranno consentite soltanto le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione prima descritte.

Nel PGT previgente la destinazione delle aree è "Ambiti di trasformazione per funzioni di eccellenza".

L'accesso avviene mediante la viabilità esistente di via Cascina S. Giuseppe, che costituisce collegamento diretto con via Verdi-SP180.

La destinazione d'uso principale è la residenza con esercizi di vicinato sino a 150 mq; attività complementari possono essere il terziario e le dotazioni pubbliche o di uso pubblico. Non sono ammissibili le attività agricole, artigianali industriali e logistiche.

Indici e parametri:

- S_t = 62.454 mq
- I_{t-base} = 0.1 mq/mq
- I_{t-max} = 0.2 mq/mq
- H = 7.50 m
- I_c = 40%
- V_a ⁴⁷ = 15%

⁴⁶ In osservanza del parere di compatibilità espresso dalla Città Metropolitana di Milano, in fase di convenzionamento dell'ambito ARS-A, dovrà essere prevista una cortina arborea che mitighi la presenza del margine urbano del villaggio rispetto al varco.

⁴⁷ Verde alberato.

Alla S_t dell'ARS-A si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,10 mq/mq di S_t (0,05+0,05), qualora si rispettino i criteri indicati al punto 2.3.4 delle NTA, riportate nelle “Schede normative ATU” e di seguito elencati:

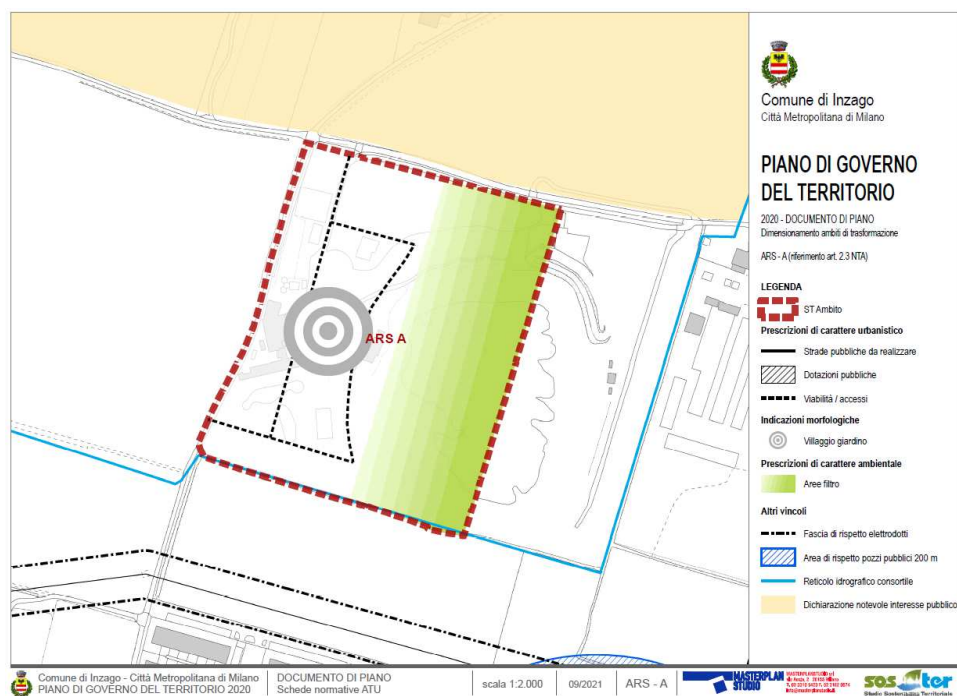
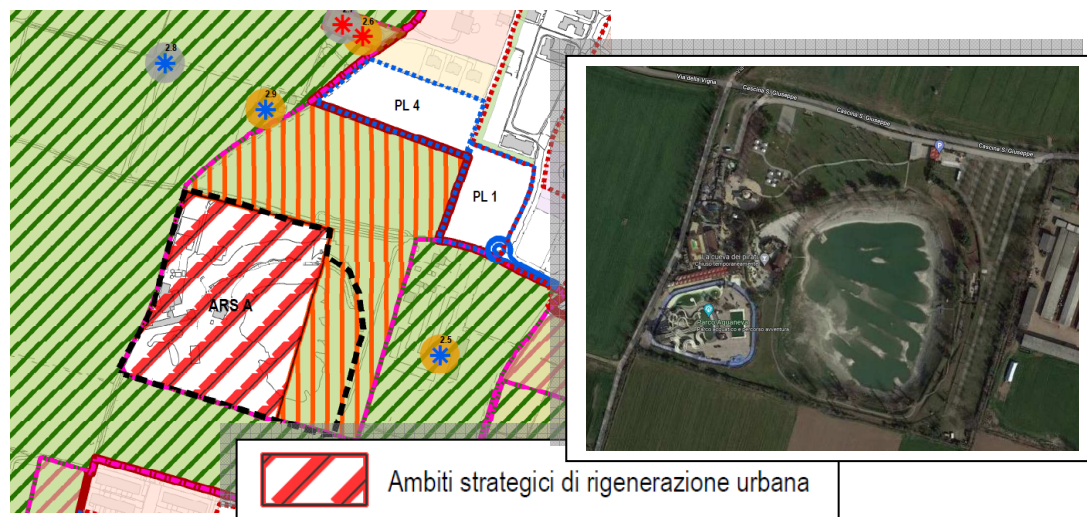
a) Prescrizioni di carattere urbanistico:

- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi)
- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP)

b) Prescrizioni di carattere ambientale:

- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione
- connessioni ciclopedonali da garantire
- barriere arbustive
- filari alberati.

È data facoltà di ricorrere ad un ulteriore indice premiale una tantum di +0,05 mq/mq di S_t che potrà essere utilizzato entro e non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURL del PGT.



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano, della probabilità che nella fattispecie siano scomputabili anche gli oneri di urbanizzazione secondari, dei periodi relativamente lunghi per pervenire all'attuazione dell'ambito, si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PA-ARS A Acquaneva non adottato $V_a = 23 \text{ €/mq } S_t$
- PA-ARS A Acquaneva adottato $V_a = 32 \text{ €/mq } S_t$
- PA-ARS A Acquaneva approvato $V_a = 34 \text{ €/mq } S_t$

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PA ARS-A ACQUANEVA - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 62 454		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rifer.		
Superficie lorda		12 491	37 472	422	15 813 353				
Box		2 700	8 100	211	1 709 100				
Area esterna da urbanizzare		53 489		48	2 567 451				
Strade e collegamenti (OU)		7 300		96	700 800				
Demolizioni/bonifiche esistenti		40 980		30	1 229 400				
Valorizzazione laghetto		9 900		30	297 000				
				sommano	22 317 104				
Allacci	2,00%				446 342				
Project Managment	8,00%				1 785 368				
				sommano	24 548 814				
Sconto per ribasso medio	10%				2 454 881				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					22 093 933	12 443 425		69	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		12 491	3,00	37 472	13,23	495 760			
OO.UU. 2°		12 491	3,00	37 472	17,64	661 013			
Contributo legato al costo di costruzione	6%					1 339 026			
Scomputo opere/standard		53 489			48	-1 156 773			
TOTALE ONERI CONCESSORI						1 339 026	754 147	69	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					36				
delibera CC di approvazione					42				
stipula convenzione urbanistica					44				
rilascio CE					48				
data di ultimazione lavori					90				
Baricentro costi					69				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			11 716 480	69	21,00	3,00%	622 018		
TOTALE ONERI FINANZIARI							622 018	350 324	69
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C ₁₀₉₉	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Residenziale		12 491	1,00	12 491	2 200	27 479 760			
Balconi/logge/terrazze/giardini		1 874	0,30	562	2 200	1 236 589			
Cantine		1 873,62	0,25	468	2 200	1 030 491			
box/posti auto		150	1,00	2 700	900	2 430 000			
TOTALE RICAVI						32 176 840	18 122 174	69	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		32 176 840	incidenza %	1,00%	spese (€)	321 768	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						321 768	181 222	69	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	24 054 977	4 810 995	2 709 579	69	
h) VALORE									
RICAVI						32 176 840	18 122 174		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-12 443 425		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-754 147		
ONERI FINANZIARI							-350 324		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-181 222		
MARGINE OPERATIVO							-2 709 579		
Sommano							1 683 477		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		9,26%							
Mese di riferimento		69							
Fattore di attualizzazione		0,56321							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		5,22%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				15,22%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 461 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							23,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							39,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							117,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (C_{perm})							5,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PA ARS-A ACQUANEVA - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 62 454		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		12 491	37 472	422	15 813 353				
Box		2 700	8 100	211	1 709 100				
Area esterna da urbanizzare		53 489		48	2 567 451				
Strade e collegamenti (OU)		7 300		96	700 800				
Demolizioni/bonifiche esistente		40 980		30	1 229 400				
Valorizzazione laghetto		9 900		30	297 000				
				sommano	22 317 104				
Allacci		2,00%			446 342				
Project Managment		8,00%			1 785 368				
				sommano	24 548 814				
Sconto per ribasso medio		10%			2 454 881				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					22 093 933		16 789 075		33
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		12 491	3,00	37 472	13,23	495 760			
OO.UU. 2°		12 491	3,00	37 472	17,64	661 013			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 339 026			
Scomputo opere/standard		53 489			48	-1 156 773			
TOTALE ONERI CONCESSORI						1 339 026	1 017 520		33
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					12				
data di ultimazione lavori					54				
Baricentro costi					33				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			11 716 480	33	21,00	3,00%	622 018		
TOTALE ONERI FINANZIARI							622 018	472 669	33
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Residenziale		12 491	1,00	12 491	2 200	27 479 760			
Balconi/logge/terrazze/giardini		1 874	0,30	562	2 200	1 236 589			
Cantine		1 873,62	0,25	468	2 200	1 030 491			
box/posti auto		150	1,00	2 700	900	2 430 000			
TOTALE RICAVI						32 176 840	24 451 028		33
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	32 176 840	incidenza %	1,00%		spese (€)	321 768	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						321 768	244 510		33
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	24 054 977	4 810 995	3 655 853		33
h) VALORE									
RICAVI						32 176 840	24 451 028		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-16 789 075		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 017 520		
ONERI FINANZIARI							-472 669		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-244 510		
MARGINE OPERATIVO							-3 655 853		
Sommano							2 271 402		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		4,23%							
Mese di riferimento		33							
Fattore di attualizzazione		0,75990							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,22%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,22%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)						2 006 000			
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)						32,00			
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)						54,00			
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)						161,00			
Incidenza sul totale dei ricavi (C _{permuta})						6,00%			

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PA ARS-A ACQUANEVA - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 62 454		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		12 491	37 472	422	15 813 353				
Box		2 700	8 100	211	1 709 100				
Area esterna da urbanizzare		53 489		48	2 567 451				
Strade e collegamenti (OU)		7 300		96	700 800				
Demolizioni/bonifiche esistente		40 980		30	1 229 400				
Valorizzazione laghetto		9 900		30	297 000				
				sommano	22 317 104				
Allacci		2,00%			446 342				
Project Managment		8,00%			1 785 368				
				sommano	24 548 814				
Sconto per ribasso medio		10%			2 454 881				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					22 093 933		17 648 504		27
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		12 491	3,00	37 472	13,23	495 760			
OO.UU. 2°		12 491	3,00	37 472	17,64	661 013			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 339 026			
Scomputo opere/standard		53 489			48	-1 156 773			
TOTALE ONERI CONCESSORI					1 339 026		1 069 606		27
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
delibera CC di approvazione					mese	0			
stipula convenzione urbanistica						2			
rilascio CE						6			
data di ultimazione lavori						48			
Baricentro costi						27			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			11 716 480	27	21,00	3,00%	622 018		
TOTALE ONERI FINANZIARI					622 018		496 864		27
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Residenziale		12 491	1,00	12 491	2 200	27 479 760			
Balconi/logge/terrazze/giardini		1 874	0,30	562	2 200	1 236 589			
Cantine		1 873,62	0,25	468	2 200	1 030 491			
box/posti auto		150	1,00	2 700	900	2 430 000			
TOTALE RICAVI					32 176 840		25 702 672		27
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	32 176 840	incidenza %	1,00%	spese (€)		321 768	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE					321 768		257 027		27
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	24 054 977	4 810 995	3 842 995		27
h) VALORE									
RICAVI						32 176 840	25 702 672		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-17 648 504		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 069 606		
ONERI FINANZIARI							-496 864		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-257 027		
MARGINE OPERATIVO							-3 842 995		
Sommano							2 387 675		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		3,44%							
Mese di riferimento		27							
Fattore di attualizzazione		0,79879							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,75%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,75%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)						2 118 000			
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)						34,00			
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)						57,00			
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)						170,00			
Incidenza sul totale dei ricavi (C _{perm})						7,00%			

3.6.2 Ambito strategico di rigenerazione urbana "APEA CasaBottega" – ARS B (Tit.2.4 NTA)

L'area si localizza nel quadrante est del territorio comunale e costituisce la parte nord del comparto produttivo consolidatosi a cavallo del corso del Naviglio Martesana e in continuità con Cassano d'Adda.

Attualmente sono presenti numerosi capannoni, a uno o due piani fuori terra, distribuiti lungo via Guglielmo Marconi. All'intersezione con viale Turati è presente un distributore di carburante con autolavaggio.

Il PA si prefigge i seguenti obiettivi generali:

- La realizzazione di un comparto produttivo con specifiche caratteristiche denominate "casa-bottega", ovvero caratterizzate dalla compresenza di attività produttive artigianali di qualità con annessa residenza pertinenziale, secondo le linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)
- Lo sviluppo e consolidamento di attività innovative cosiddette "Industria 4.0" (Integrazione di Automazione, Software e Tecnologia) caratterizzate da alto valore aggiunto e basso impatto ambientale
- L'utilizzo di tecnologie di efficientamento energetico e sostenibilità di alto livello, con raggiungimento della classe energetica A3 sia per le destinazioni residenziali che artigianali/industriali.

Nel PGT previgente la destinazione delle aree è diversificata, con principale presenza di "Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (produttivo-commerciali)" e "Recupero ambientale in ambito produttivo", lungo le fasce più esterne dei confini nord e sud).

L'accesso avviene mediante la viabilità esistente di via Guglielmo Marconi, che costituisce collegamento diretto con via Pertini/viale Turati, via Secco d'Aragona e via Gramsci. Il PGT prevede anche una nuova viabilità da est collegata direttamente alla maglia principale e facilmente accessibile dal sistema BRE.BE.MI.

Le destinazioni d'uso principali sono l'industria, la residenza, le attività artigianali e logistiche (quest'ultime fino a 5.000 mq). Attività complementari possono essere il terziario e le dotazioni pubbliche o di uso pubblico. Non sono ammissibili le attività agricole.

La funzione RES è ammessa fino ad un massimo del 30% della SL totale. La funzione artigianale/produttiva deve essere contenuta in edifici con SL fino ad un massimo di 1500 mq.

Indici e parametri:

- S_t = 63.655 mq
- I_{t-base} = 0.35 mq/mq
- I_{t-max} = 0.42 mq/mq
- H = 10.50 m
- I_c = 50%
- V_a^{48} = 15%

⁴⁸ Verde alberato.

Alla S_t dell'ARS-B Si applica un incentivo del 20% dell'indice di U_t nel caso di rispetto/assolvimento di almeno 3 dei criteri di cui al punto A) del comma 2.4.4 delle NTA e di almeno 2 dei criteri/condizioni di cui al punto B), di seguito elencati:

A) Ambiente esterno

- Materiali di riempimento e di sottofondo provenienti da riciclo
- Sistemi di illuminazione esterna ad elevata efficienza
- Assolvimento del 100% fabbisogno energetico per illuminazione esterna mediante fonti rinnovabili
- Piantumazioni in filare e di mitigazione secondo i parametri sopra indicati
- Realizzazione di percorsi per la mobilità lenta (piste ciclabili) a servizio degli insediamenti.

B) Involucro edilizio

- L'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021
- L'adozione di cappotti verdi/sistemi schermanti innovativi e/o l'utilizzo in copertura di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare o tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/freecooling, etc)
- Riduzione del consumo energetico attraverso il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale ($E_{p_{gl,tot}}$) ridotto del 40% rispetto ai limiti imposti dalla normativa sovraordinata o comunque un consumo energetico garantito da fonti rinnovabili per almeno il 55%

ovvero in alternativa:

- Il conseguimento di certificazioni di qualità ambientale rilasciate da organi certificatori esterni relative al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, tali da dimostrare la riduzione dell'impronta di carbonio.

Il raggiungimento di tutte le prestazioni (ovvero non in modalità alternativa) di cui ai precedenti capoversi A) e B) dà diritto a una riduzione del fabbisogno di dotazioni per servizi dovuta pari al 25%.

Per il presente ARS B è prevista la presentazione da parte dei Proprietari di uno “Schema urbanistico generale” e relativi documenti di ripartizione delle aree di concentrazione volumetrica riferito all'intero comparto.

Con questo schema saranno definite le urbanizzazioni primarie e secondarie secondo un disegno coerente e di qualità, e saranno individuate le Unità di intervento (UI) con S_t minima pari a 3.000 mq.

Quindi, la procedura stabilita dal PGT prevede:

- L'espressione di parere vincolante con delibera della Giunta Comunale
- La successiva redazione dei PA riferiti ai Subcomparti/UI;
- L'attuazione anche per UI interne.

Nelle “Schede normative ATU” sono indicati gli elementi prescrittivi:

a) Prescrizioni di carattere urbanistico:

- Localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi)
- Localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP)
- Connessioni ciclopeditoni da garantire.

b) Prescrizioni di carattere ambientale:

- Presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione
- Barriere arbustive
- Filari alberati.



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto dei periodi relativamente lunghi per l'attuazione dell'ambito, si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PA-ARS B "Casa Bottega" non adottato $V_a = 46 \text{ €/mq } S_t$
- PA-ARS B "Casa Bottega" adottato $V_a = 63 \text{ €/mq } S_t$
- PA-ARS B "Casa Bottega" approvato $V_a = 66 \text{ €/mq } S_t$

TA+A1:J71BELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PA ARS-B CASA BOTTEGA - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 63 655		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda artigianale/industriale		18 715		400	7 485 828				
Superficie lorda residenziale		8 021	24 062	422	3 384 664				
Area esterna da urbanizzare di pertinenza		24 189		96	2 322 134				
Area a verde		12 731		15	190 965				
Strade		3 000		96	288 000				
Demolizioni/bonifiche		20 410	112 255	30	3 367 650				
				sommano	17 039 241				
Allacci		2,00%			340 785				
Project Management		8,00%			1 363 139				
				sommano	18 743 165				
Sconto per ribasso medio		10%			1 874 317				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					16 868 849		9 500 629		69
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		26 735			23,16	619 185			
OO.UU. 2°		26 735			16,54	442 199			
Smaltimento rifiuti		26 735			7,72	206 395			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 022 354			
Scomputo opere/standard		48 378			96	-619 185			
TOTALE ONERI CONCESSORI					1 670 948		941 087		69
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					36				
delibera CC di approvazione					42				
stipula convenzione urbanistica					44				
rilascio CE					48				
data di ultimazione lavori					90				
Baricentro costi					69				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			9 269 898	69	21,00	3,00%	492 131		
TOTALE ONERI FINANZIARI							492 131	277 171	69
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C ₁₀₉₉	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie industr/artigianale		18 715	1,00	18 715	750	14 035 928			
Superficie residenziale		8 021	1,00	8 021	1 650	13 233 875			
Area esterna		24 189	0,10	2 419	750	1 814 168			
TOTALE RICAVI					29 083 970		16 380 252		69
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	29 083 970	incidenza %	1,00%	spese (€)		290 840	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE					290 840		163 803		69
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	19 031 928	3 806 386	2 143 777		69
h) VALORE									
RICAVI						29 083 970	16 380 252		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-9 500 629		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-941 087		
ONERI FINANZIARI							-277 171		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-163 803		
MARGINE OPERATIVO							-2 143 777		
Sommano							3 353 785		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		9,26%							
Mese di riferimento		69							
Fattore di attualizzazione		0,56321							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		5,22%							
Oneri di trasferimento (utile + spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile				15,22%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 911 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							46,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							\		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							109,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (C _{permuta})							10,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PA ARS-B CASA BOTTEGA - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 63 655		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda artigianale/industriale		18 715		400	7 485 828				
Superficie lorda residenziale		8 021	24 062	422	3 384 664				
Area esterna da urbanizzare di pertinenza		24 189		96	2 322 134				
Area a verde		12 731		15	190 965				
Strade		3 000		96	288 000				
Demolizioni/bonifiche		20 410	112 255	30	3 367 650				
				sommano	17 039 241				
Allacci		2,00%			340 785				
Project Managment		8,00%			1 363 139				
				sommano	18 743 165				
Sconto per ribasso medio		10%			1 874 317				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					16 868 849		12 818 558		33
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		26 735			23,16	619 185			
OO.UU. 2°		26 735			16,54	442 199			
Smaltimento rifiuti		26 735			7,72	206 395			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 022 354			
Scomputo opere/standard		48 378			96	-619 185			
TOTALE ONERI CONCESSORI					1 670 948		1 269 745		33
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
delibera CC di adozione					mese	0			
delibera CC di approvazione						6			
stipula convenzione urbanistica						8			
rilascio CE						12			
data di ultimazione lavori						54			
Baricentro costi						33			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			9 269 898	33	21,00	3,00%	492 131		
TOTALE ONERI FINANZIARI					492 131		373 968		33
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie industr/artigianale		18 715	1,00	18 715	750	14 035 928			
Superficie residenziale		8 021	1,00	8 021	1 650	13 233 875			
Area esterna		24 189	0,10	2 419	750	1 814 168			
TOTALE RICAVI					29 083 970		22 100 771		33
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	29 083 970	incidenza %	1,00%	spese (€)		290 840	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE					290 840		221 008		33
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	19 031 928	3 806 386	2 892 454	33
h) VALORE									
RICAVI					29 083 970		22 100 771		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-12 818 558		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 269 745		
ONERI FINANZIARI							-373 968		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-221 008		
MARGINE OPERATIVO							-2 892 454		
Sommano							4 525 036		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		4,23%							
Mese di riferimento		33							
Fattore di attualizzazione		0,75990							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,22%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)			10,00%						
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile			13,22%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							3 997 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							63,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							\		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							150,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							14,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PA ARS-B CASA BOTTEGA - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 63 655		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda artigianale/industriale		18 715		400	7 485 828				
Superficie lorda residenziale		8 021	24 062	422	3 384 664				
Area esterna da urbanizzare di pertinenza		24 189		96	2 322 134				
Area a verde		12 731		15	190 965				
Strade		3 000		96	288 000				
Demolizioni/bonifiche		20 410	112 255	30	3 367 650				
				sommano	17 039 241				
Allacci		2,00%			340 785				
Project Managment		8,00%			1 363 139				
				sommano	18 743 165				
Sconto per ribasso medio		10%			1 874 317				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					16 868 849		13 474 738		27
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		26 735			23,16	619 185			
OO.UU. 2°		26 735			16,54	442 199			
Smaltimento rifiuti		26 735			7,72	206 395			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 022 354			
Scomputo opere/standard		48 378			96	-619 185			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI					1 670 948		1 334 743		27
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
dellibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					6				
data di ultimazione lavori					48				
Baricentro costi					27				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			9 269 898	27	21,00	3,00%	492 131		
TOTALE ONERI FINANZIARI					492 131		393 111		27
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie industr/artigianale		18 715	1,00	18 715	750	14 035 928			
Superficie residenziale		8 021	1,00	8 021	1 650	13 233 875			
Area esterna		24 189	0,10	2 419	750	1 814 168			
TOTALE RICAVI					29 083 970		23 232 105		27
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		29 083 970	incidenza %	1,00%	spese (€)	290 840	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE					290 840		232 321		27
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	19 031 928	3 806 386	3 040 519	27
h) VALORE									
RICAVI						29 083 970	23 232 105		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-13 474 738		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 334 743		
ONERI FINANZIARI							-393 111		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-232 321		
MARGINE OPERATIVO							-3 040 519		
Sommano							4 756 672		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		3,44%							
Mese di riferimento		27							
Fattore di attualizzazione		0,79879							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,75%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile				12,75%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							4 219 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							66,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							\		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							158,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							15,00%		

3.7 Ambito trasformazione urbanistica "via Chiossone" – ATU1 (Titolo 2.5 NTA)

L'area si localizza nel quadrante ovest del territorio comunale, al confine settentrionale dell'abitato principale di Inzago, in prossimità del cimitero comunale, in un contesto agricolo periurbano con presenza di edificato sparso all'intorno.

Il piano attuativo mira ai seguenti obiettivi generali:

- Ridefinizione del margine urbano
- Completamento della viabilità comunale
- Realizzazione di piste ciclabili e connessioni pedonali.

Nel PGT previgente la destinazione delle aree è "Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali compensativi" (n.1).

L'accesso avviene mediante la viabilità esistente di via Caiani, lungo il confine sud del lotto, che costituisce connessione diretta con la SP180, asse viabilistico che collega centro di Inzago in direzione sud con il comune di Pozzo d'Adda verso nord.

La destinazione d'uso principale è la residenza (con esercizi di vicinato sino a 150 mq); attività complementari possono essere il terziario e le dotazioni pubbliche o di uso pubblico. Non sono ammissibili le attività agricole, artigianali industriali e logistiche.

Indici e parametri:

- S_t = 21.600 mq
- I_{t-base} = 0.25 mq/mq
- I_{t-max} = 0.30 mq/mq
- H = 9,00 m
- I_c = 40%
- V_a^{49} = 10%

È prevista una quota aggiuntiva nel caso di realizzazione di Edilizia convenzionata con determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi, determinati ai sensi della legge 5 agosto 1978 n.457 e successive modifiche e integrazioni (D.M. 5 agosto 1994 - G.U. n. 194 del 20 agosto 1994). Tale quota è fissata in 0,05 mq/mq di S_t .

Il DP individua i seguenti obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto:

- Realizzazione di urbanizzazioni secondarie aggiuntive
- Realizzazione di piste ciclabili e pedonali
- 100% del fabbisogno energetico per illuminazione esterna prodotto mediante fonti rinnovabili
- Classe energetica degli edifici A3.

Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle NTA sono indicati gli elementi prescrittivi:

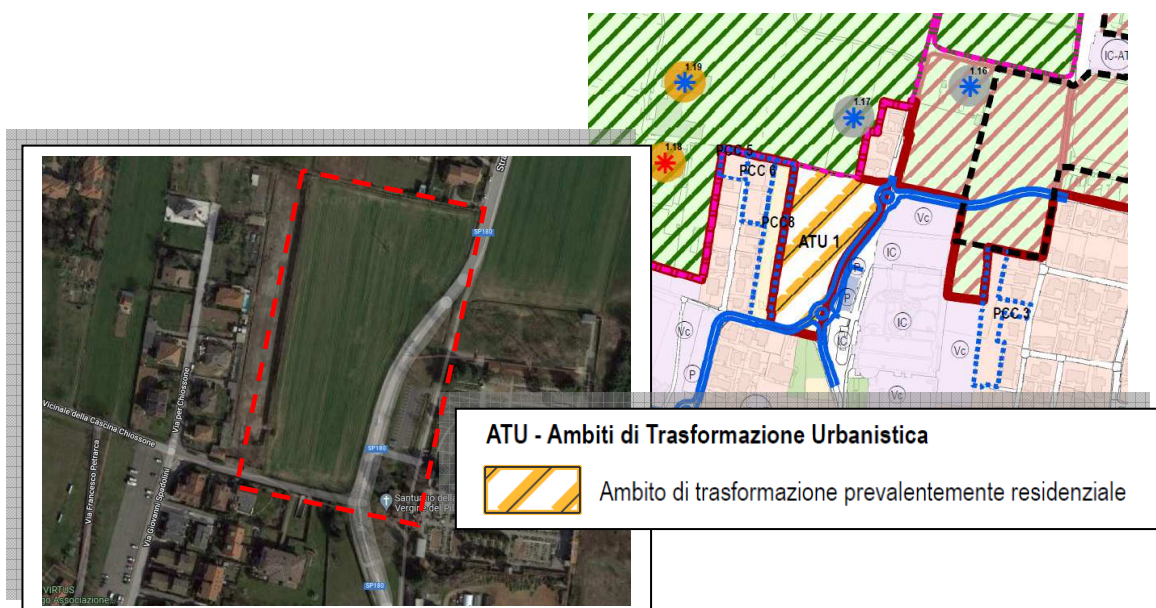
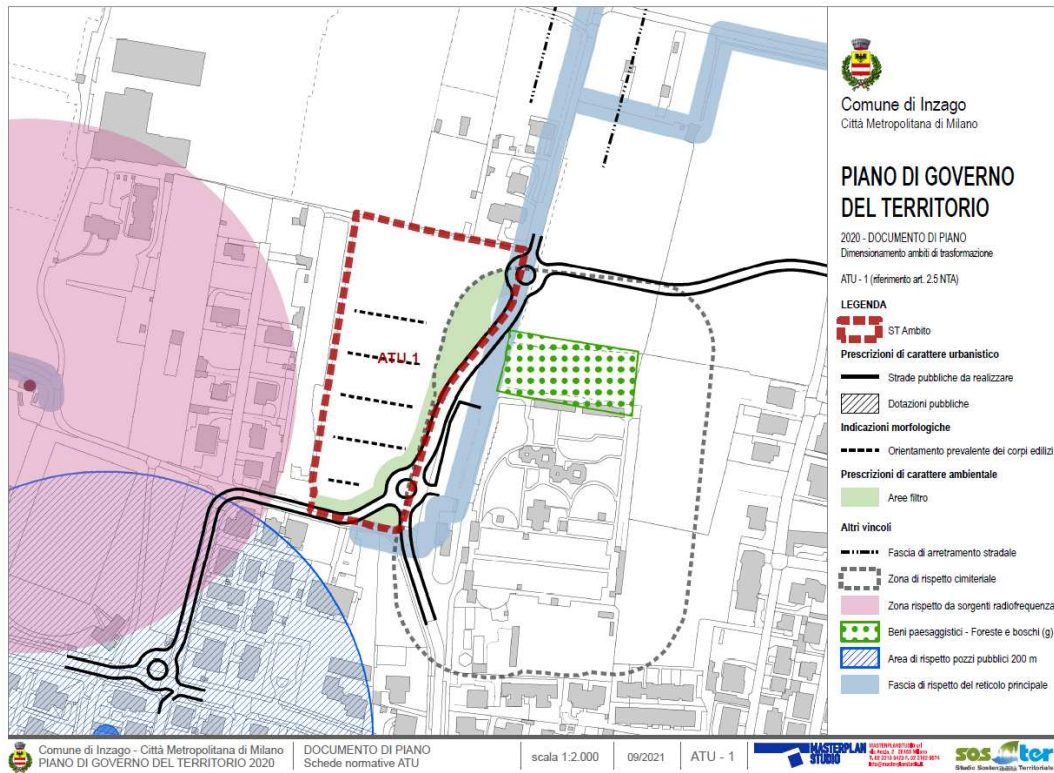
⁴⁹ Verde alberato.

a) Prescrizioni di carattere urbanistico

- Localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi)
- Localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP)
- Connessioni ciclopedonali da garantire.

b) Prescrizioni di carattere ambientale

- Presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione
- Barriere arbustive
- Filari alberati.



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto dei periodi relativamente lunghi per l'attuazione dell'ambito, si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PA-ATU-1 "via Chiossone" non adottato $V_a = 50 \text{ €/mq } S_t$
- PA-ATU-1 "via Chiossone" adottato $V_a = 69 \text{ €/mq } S_t$
- PA-ATU-1 "via Chiossone" approvato $V_a = 73 \text{ €/mq } S_t$

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PA ATU-1 VIA CHIOSSONE - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 21 600		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		6 480	19 440	422	8 203 680				
Box		1 422	4 266	141	600 084				
Area esterna da urbanizzare		10 440		48	501 120				
Strade e collegamenti (OU)		2 400		96	230 400				
Demolizioni/bonifiche esistente		0		30	0				
				sommano	9 535 284				
Allacci		2,00%			190 706				
Project Managment		8,00%			762 823				
				sommano	10 488 812				
Sconto per ribasso medio		10%			1 048 881				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					9 439 931		5 635 473		62
b) ONERI CONCESSIONORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		6 480	3,00	19 440	13,23	257 191			
OO.UU. 2°		6 480	3,00	19 440	17,64	342 922			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				572 117			
Scomputo opere/standard		10 440			48	-257 191			
TOTALE ONERI CONCESSIONORI					915 039		546 262		62
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					36				
delibera CC di approvazione					42				
stipula convenzione urbanistica					44				
rilascio CE					48				
data di ultimazione lavori					76				
Baricentro costi					62				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			5 177 485	62	14,00	3,00%	181 661		
TOTALE ONERI FINANZIARI							181 661	108 449	62
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{ragg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Residenziale		5 400	1,00	5 400	2 000	10 800 000			
Balconi/logge/terrazze/giardini		810	0,30	243	2 000	486 000			
Cantine		810,00	0,25	203	2 000	405 000			
box/posti auto		65	1,00	1 170	900	1 053 000			
Residenziale convenzionato		1 080	1,00	1 080	1 650	1 782 000			
Balconi/logge/terrazze/giardini		162	0,30	49	1 650	80 190			
Cantine		162,00	0,25	41	1 650	66 825			
box/posti auto		14	1,00	252	800	201 600			
TOTALE RICAVI							14 874 615	8 879 884	62
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	14 874 615	incidenza %	1,00%	spese (€)		148 746	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							148 746	88 799	62
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	10 536 631	2 107 326	1 258 037	62	
h) VALORE									
RICAVI						14 874 615	8 879 884		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-5 635 473	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-546 262	
ONERI FINANZIARI								-108 449	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-88 799	
MARGINE OPERATIVO								-1 258 037	
Sommano								1 242 865	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		8,25%							
Mese di riferimento		62							
Fattore di attualizzazione		0,59698							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		4,93%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)			10,00%						
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile			14,93%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 081 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							50,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							56,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							167,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (C _{permula})							7,00%		

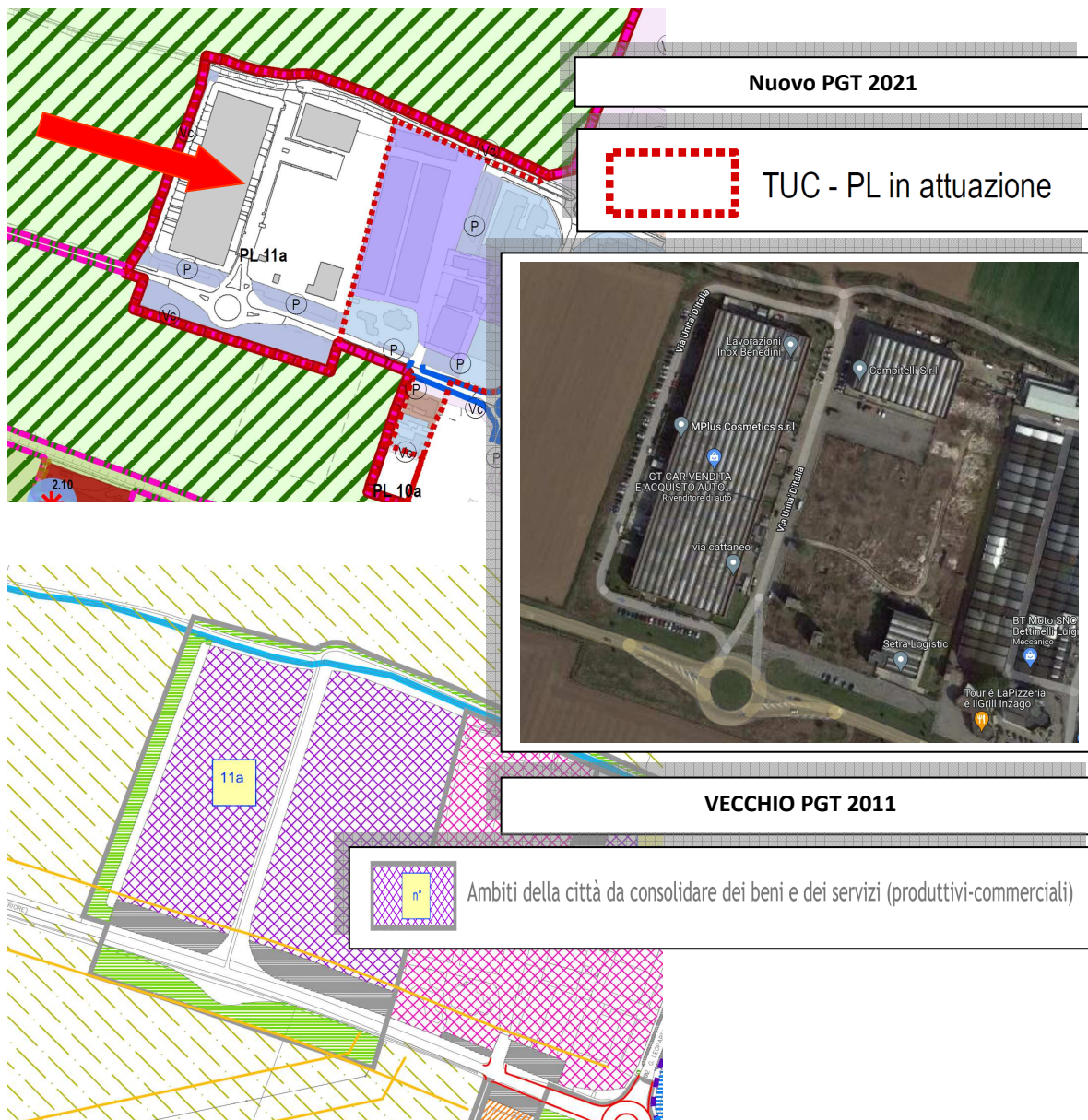
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PA ATU-1 VIA CHIOSSONE - ADOTTATO										
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE										
St = mq 21 600		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		6 480	19 440	422		8 203 680				
Box		1 422	4 266	141		600 084				
Area esterna da urbanizzare		10 440		48		501 120				
Strade e collegamenti (OU)		2 400		96		230 400				
Demolizioni/bonifiche esistente		0		30		0				
				sommano		9 535 284				
Allacci		2,00%				190 706				
Project Managment		8,00%				762 823				
				sommano		10 488 812				
Sconto per ribasso medio		10%				1 048 881				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						9 439 931		7 603 564		26
b) ONERI CONCESSORI										
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		6 480	3,00	19 440	13,23	257 191				
OO.UU. 2°		6 480	3,00	19 440	17,64	342 922				
Contributo legato al costo di costruzione		6%				572 117				
Scomputo opere/standard		10 440			48	-257 191				
TOTALE ONERI CONCESSORI						915 039		737 035		26
c) Valutazione durata operazione immobiliare										
					mese					
delibera CC di adozione					0					
delibera CC di approvazione					6					
stipula convenzione urbanistica					8					
rilascio CE					12					
data di ultimazione lavori					40					
Baricentro costi					26					
d) ONERI FINANZIARI										
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.	
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			5 177 485	26	14,00	3,00%	181 661			
TOTALE ONERI FINANZIARI							181 661	146 322		26
e) RICAVI										
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)		Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Residenziale		5 400	1,00	5 400	2 000	10 800 000				
Balconi/logge/terrazze/giardini		810	0,30	243	2 000	486 000				
Cantine		810,00	0,25	203	2 000	405 000				
box/posti auto		65	1,00	1 170	900	1 053 000				
Residenziale convenzionato		1 080	1,00	1 080	1 650	1 782 000				
Balconi/logge/terrazze/giardini		162	0,30	49	1 650	80 190				
Cantine		162,00	0,25	41	1 650	66 825				
box/posti auto		14	1,00	252	800	201 600				
TOTALE RICAVI							14 874 615	11 981 029		26
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE										
Ricavi	14 874 615	incidenza %	1,00%	spese (€)		148 746	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							148 746	119 810		26
g) MARGINE OPERATIVO										
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.	
				20%	10 536 631	2 107 326	1 697 384		26	
h) VALORE										
RICAVI							14 874 615	11 981 029		
(a detrarre)										
COSTO DI COSTRUZIONE										-7 603 564
ONERI DI URBANIZZAZIONE										-737 035
ONERI FINANZIARI										-146 322
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE										-119 810
MARGINE OPERATIVO										-1 697 384
Sommano										1 676 914
Riduzioni										
Oneri finanziari relativi al capitale "area"			3,31%							
Mese di riferimento			26							
Fattore di attualizzazione			0,80547							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati			2,66%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)					10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile					12,66%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)								1 488 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)								69,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)								77,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)								230,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)								10,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PA ATU-1 VIA CHIOSSONE - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 21 600		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		6 480	19 440	422		8 203 680			
Box		1 422	4 266	141		600 084			
Area esterna da urbanizzare		10 440		48		501 120			
Strade e collegamenti (OU)		2 400		96		230 400			
Demolizioni/bonifiche esistente		0		30		0			
				sommano		9 535 284			
Allacci		2,00%				190 706			
Project Managment		8,00%				762 823			
				sommano		10 488 812			
Sconto per ribasso medio		10%				1 048 881			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						9 439 931	7 992 789	20	
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		6 480	3,00	19 440	13,23	257 191			
OO.UU. 2°		6 480	3,00	19 440	17,64	342 922			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				572 117			
Scomputo opere/standard		10 440			48	-257 191			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						915 039	774 763	20	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					6				
data di ultimazione lavori					34				
Baricentro costi					20				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			5 177 485	20	14,00	3,00%	181 661		
TOTALE ONERI FINANZIARI							181 661	153 813	20
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{rozz}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Residenziale			5 400	1,00	5 400	2 000	10 800 000		
Balconi/logge/terrazze/giardini			810	0,30	243	2 000	486 000		
Cantine			810,00	0,25	203	2 000	405 000		
box/posti auto			65	1,00	1 170	900	1 053 000		
Residenziale convenzionato			1 080	1,00	1 080	1 650	1 782 000		
Balconi/logge/terrazze/giardini			162	0,30	49	1 650	80 190		
Cantine			162,00	0,25	41	1 650	66 825		
box/posti auto			14	1,00	252	800	201 600		
TOTALE RICAVI							14 874 615	12 594 336	20
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	14 874 615	incidenza %	1,00%	spese (€)		148 746	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						148 746	125 943	20	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	10 536 631	2 107 326	1 784 273	20	
h) VALORE									
RICAVI						14 874 615	12 594 336		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-7 992 789		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-774 763		
ONERI FINANZIARI							-153 813		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-125 943		
MARGINE OPERATIVO							-1 784 273		
Sommano							1 762 755		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,52%							
Mese di riferimento		20							
Fattore di attualizzazione		0,84670							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,14%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,14%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 572 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							73,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							81,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							243,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							11,00%		

3.8.1 Piano di Lottizzazione n.11° (produttivo, ex zona D2)

Indici e parametri

- S_t = 72.118 mq
- S_f = 43.859 mq
- I_f = 1,00 mq/mq
- RC_{max} = 60% S_f = 26.316 mq
- SLP_{max} = 43.859 mq



Il PL è in parte già stato realizzato.

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano ed operando i dovuti arrotondamenti si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PL 11a non adottato $V_a = 51 \text{ €/mq } S_t$
- PL 11a adottato $V_a = 71 \text{ €/mq } S_t$
- PL 11a approvato $V_a = 74 \text{ €/mq } S_t$

TABELLA RIASSUNTIVA CALCOLI PLANOVOLUMETRICI		
ZONA D2 - PRODUTTIVA ARTIGIANALE $i_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ $H_{\max} = 10,00 \text{ m o n}^\circ 3 \text{ piani uffici}$ $R_c = 60\%$ $\text{STANDARD} = 20\% \text{ S.I.p.}$		
Superficie Territoriale	= mq. 72.118,27	(vedi Tav. n° 2)
Sup. fondiaria da P.R.G.	= mq. 43.859,17	(vedi Tav. n° 1)
Sup. lorda pavimento (S.I.p.)	S.I.p. max realizzabile = Sup. fond. x i_f $= \text{mq. } 43.859,17 \times 1 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 43.859,17$ <hr/> S.I.p. in progetto = mq. 29.377,90 < 43.859,17 mq S.I.p. max (vedi Tav. n° 4)	
Rapporto copertura (Rc)	Rc max realizzabile = Sup. fond. x 60% $= \text{mq. } 43.859,17 \times 60\% = \text{mq. } 26.315,50$ <hr/> Rc in progetto = mq. 26.291,90 < 26.315,50 mq Rc max (vedi Tav. n° 4)	
Standard	Standard minimi = S.I.p. prog x 20% $= \text{mq. } 29.377,90 \times 20\% = \text{mq. } 5.875,58$ <hr/> Standard in cessione = mq. 11.226,60 Standard a verde $= \text{mq. } 3.980,81$ Standard a parcheggio $= \text{mq. } 655,02$ Strada a nord in cessione	

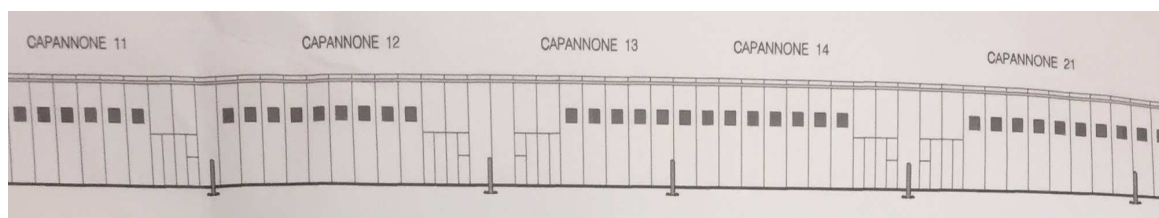


TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL 11a - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 72 118		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda artigianale/industriale		43 859		400		17 543 600			
Area esterna di pertinenza		8 824		48		423 552			
Strade e Parcheggi standard		8 209		96		788 064			
Area a verde		11 226		5		56 130			
Bonifiche/demolizioni			0	30		0			
				sommano		18 811 346			
Allacci		2,00%				376 227			
Project Managment		8,00%				1 504 908			
				sommano		20 692 481			
Sconto per ribasso medio		10%				2 069 248			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						18 623 233	10 488 708	69	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		43 859			23,16	1 015 774			
OO.UU. 2°		43 859			16,54	725 428			
Smaltimento rifiuti		43 859			7,72	338 591			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 128 681			
Scomputo opere/standard		22 452			5	-1 015 774			
TOTALE ONERI CONCESSORI						2 192 700	1 234 941	69	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
						mese			
Nascita dell'idea						0			
delibera CC di adozione						36			
delibera CC di approvazione						42			
stipula convenzione urbanistica						44			
rilascio CE						48			
data di ultimazione lavori						90			
Baricentro costi						69			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			10 407 967	69	21,00	3,00%	552 550		
TOTALE ONERI FINANZIARI							552 550	311 199	69
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogi}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie industr/artigianale		43 859	1,00	43 859	750	32 894 250			
Area esterna		8 824	0,10	882	750	661 800			
TOTALE RICAVI							33 556 050	18 898 953	69
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	33 556 050	incidenza %	1,00%	spese (€)		335 561	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							335 561	188 990	69
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	21 368 483	4 273 697	2 406 970	69
h) VALORE									
RICAVI							33 556 050	18 898 953	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-10 488 708	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-1 234 941	
ONERI FINANZIARI								-311 199	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-188 990	
MARGINE OPERATIVO								-2 406 970	
Sommano								4 268 146	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		9,26%							
Mese di riferimento		69							
Fattore di attualizzazione		0,56321							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		5,22%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)		10,00%							
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				15,22%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							3 704 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							51,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							\		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							84,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							11,00%		

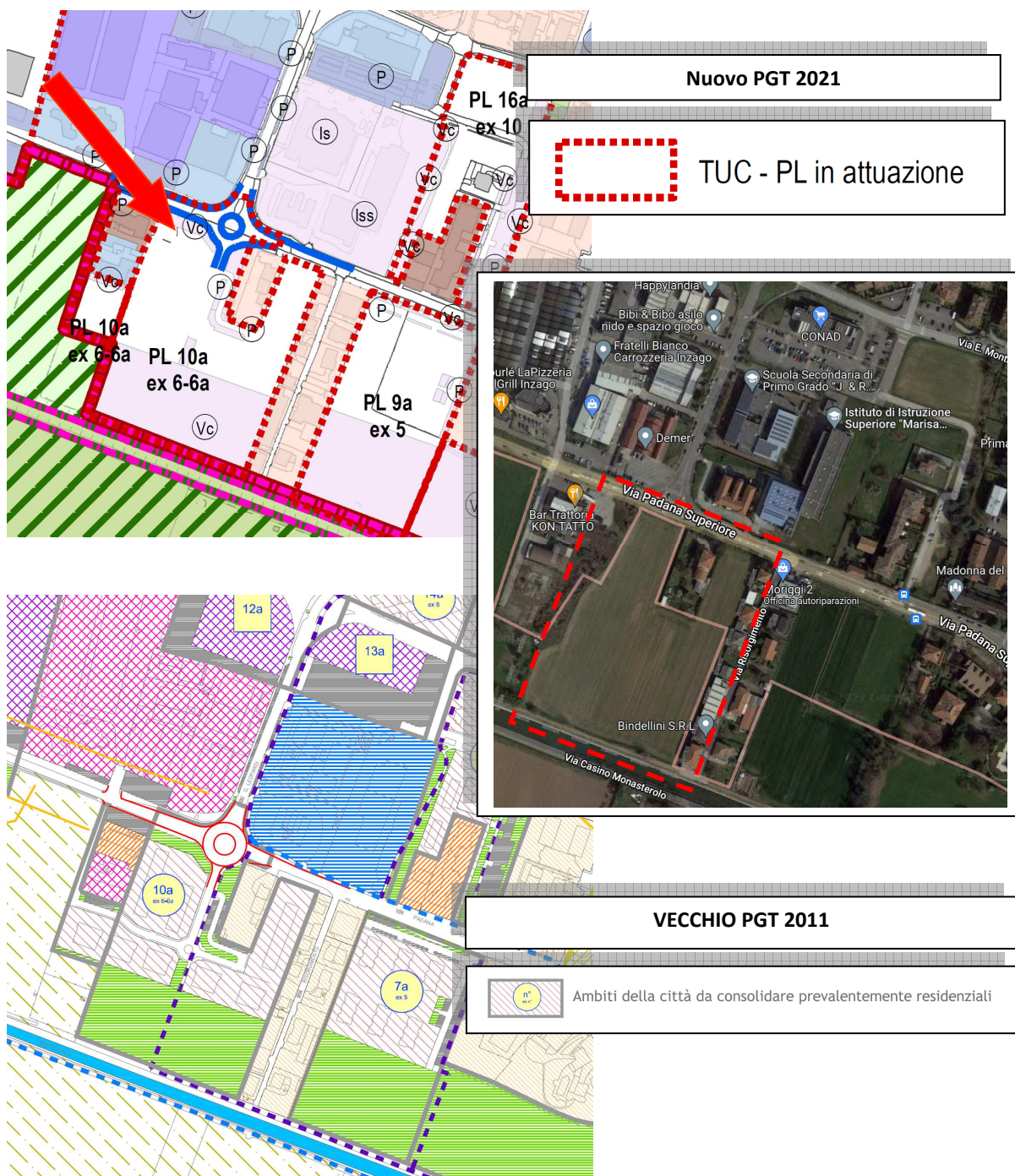
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL 11a - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 72 118		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda artigianale/industriale		43 859		400		17 543 600			
Area esterna di pertinenza		8 824		48		423 552			
Strade e Parcheggi standard		8 209		96		788 064			
Area a verde		11 226		5		56 130			
Bonifiche/demolizioni			0	30		0			
				sommano		18 811 346			
Allacci		2,00%				376 227			
Project Managment		8,00%				1 504 908			
				sommano		20 692 481			
Sconto per ribasso medio		10%				2 069 248			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						18 623 233		14 151 706	33
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		43 859			23,16	1 015 774			
OO.UU. 2°		43 859			16,54	725 428			
Smaltimento rifiuti		43 859			7,72	338 591			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 128 681			
Scomputo opere/standard		22 452			5	-1 015 774			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						2 192 700		1 666 222	33
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
delibera CC di adozione					mese	0			
delibera CC di approvazione						6			
stipula convenzione urbanistica						8			
rilascio CE						12			
data di ultimazione lavori						54			
Baricentro costi						33			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			10 407 967	33	21,00	3,00%	552 550		
TOTALE ONERI FINANZIARI						552 550		419 880	33
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie industr/artigianale		43 859	1,00	43 859	750	32 894 250			
Area estema		8 824	0,10	882	750	661 800			
TOTALE RICAVI						33 556 050		25 499 083	33
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		33 556 050	incidenza %	1,00%	spese (€)		335 561	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						335 561		254 991	33
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	21 368 483	4 273 697	3 247 562	33
h) VALORE									
RICAVI						33 556 050		25 499 083	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-14 151 706	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-1 666 222	
ONERI FINANZIARI								-419 880	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-254 991	
MARGINE OPERATIVO								-3 247 562	
Sommano								5 758 721	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		4,23%							
Mese di riferimento		33							
Fattore di attualizzazione		0,75990							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,22%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)					10,00%				
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile					13,22%				
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)								5 086 000	
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)								71,00	
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)								\	
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)								116,00	
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)								15,00%	

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL 11a - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 72 118		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda artigianale/industriale		43 859		400		17 543 600			
Area esterna di pertinenza		8 824		48		423 552			
Strade e Parcheggi standard		8 209		96		788 064			
Area a verde		11 226		5		56 130			
Bonifiche/demolizioni			0	30		0			
				sommano		18 811 346			
Allacci		2,00%				376 227			
Project Managment		8,00%				1 504 908			
				sommano		20 692 481			
Sconto per ribasso medio		10%				2 069 248			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						18 623 233	14 876 130	27	
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		43 859			23,16	1 015 774			
OO.UU. 2°		43 859			16,54	725 428			
Smaltimento rifiuti		43 859			7,72	338 591			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 128 681			
Scomputo opere/standard		22 452			5	-1 015 774			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						2 192 700	1 751 516	27	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					6				
data di ultimazione lavori					48				
Baricentro costi					27				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			10 407 967	27	21,00	3,00%	552 550		
TOTALE ONERI FINANZIARI						552 550	441 374	27	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie industr/artigianale		43 859	1,00	43 859	750	32 894 250			
Area esterna		8 824	0,10	882	750	661 800			
TOTALE RICAVI						33 556 050	26 804 376	27	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	33 556 050	incidenza %	1,00%	spese (€)		335 561	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						335 561	268 044	27	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	21 368 483	4 273 697	3 413 804	27
h) VALORE									
RICAVI						33 556 050	26 804 376		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-14 876 130		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 751 516		
ONERI FINANZIARI							-441 374		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-268 044		
MARGINE OPERATIVO							-3 413 804		
Sommano							6 053 509		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		3,44%							
Mese di riferimento		27							
Fattore di attualizzazione		0,79879							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,75%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,75%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							5 369 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							74,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							\		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							122,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							16,00%		

3.8.2 Piano di Lottizzazione n.10a (ex 6 e 6a)

Indici e parametri

- S_t = 35.400 mq
- I_t = 0,18 mq/mq
- S_f = 15.633 mq
- SLP_{max} = 6.513 mq



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano, dell'incremento della S_t da 32.120 a 35.400 mq (dal PGT 2011 al PL), eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

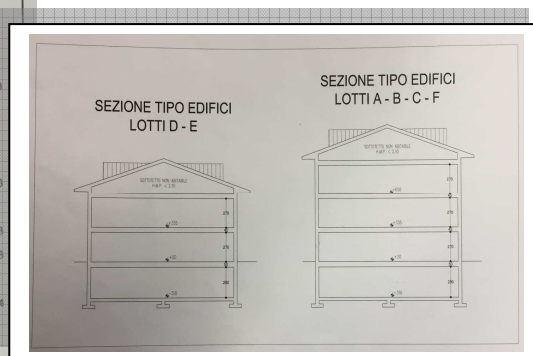
- PL 10a (ex 6-6a) non adottato $V_a = 93 \text{ €/mq } S_t$
- PL 10a (ex 6-6a) adottato $V_a = 110 \text{ €/mq } S_t$
- PL 10a (ex 6-6a) approvato $V_a = 116^{50} \text{ €/mq } S_t$



(St-Somax)x30% = (32232-3482,81)x30%

RIEPILOGO GENERALE		- COMPARTI 6/6A -	
		PREVISTA DA P.R.G.	IN PROGETTO DA P.L.
SUPERFICIE COMPARTI	mq	35 400,00	¹ = 35 400,00
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	15 633,38	² > 13 220,00
S.L.P. ASSEGNATA	mq	6 513,00	= 6 513,00
VOLUME RALIZZABILE	mc	19 539,00	= 19 539,00
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	n.	195,39	
AREE STANDARD	mq	7 815,60	< 12 706,95
- mq 40 per abitante			
di cui, da reperire in loco:			
- mq 6,5 ad abitante	mq	1 270,04	< 1 855,97
- di cui 3 mq per parcheggi	mq	586,17	< 1 148,98
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	mq	4309,00	
SUPERFICIE DREANTE MINIMA	mq	9327,30	< 18 911,94

LEGENDA NOTE
 1. VEDI TAVOLA N. 2 - 2. VEDI TAVOLA N. 4 - 3. VEDI TAVOLA N. 6 - 4. VEDI TAVOLA N. 7



⁵⁰ Analisi di conforto: $6.513 \text{ mq} \times 1.1 \times 0.25 \times 2.050 \text{ €/mq} / 35.400 \text{ mq } S_t \approx 104 \text{ €/mq } S_t$.

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL10a (ex 6-6a) - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 35 400		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		6 513	19 539	300	5 861 700				
Box		1 404	4 212	211	888 732				
Area esterna da urbanizzare		9 204		48	441 792				
Area a verde		13 806		5	69 030				
Strade		3 200		96	307 200				
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano	7 568 454				
Allacci		2,00%			151 369				
Project Managment		8,00%			605 476				
				sommano	8 325 299				
Sconto per ribasso medio		10%			832 530				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					7 492 769		5 371 572		40
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		6 513	3,00	19 539	13,23	258 501			
OO.UU. 2°		6 513	3,00	19 539	17,64	344 668			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				454 107			
Scomputo OOUU1°/standard						-258 501			
TOTALE ONERI CONCESSORI					798 775		572 643		40
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					18				
delibera CC di approvazione					24				
stipula convenzione urbanistica					26				
rilascio CE					28				
data di ultimazione lavori					52				
Baricentro costi					40				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			4 145 772	40	12,00	3,00%	124 373		
TOTALE ONERI FINANZIARI							124 373	89 163	40
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{roga}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Appartamenti		6 513	1,00	6 513	2 050	13 351 650			
Balconi/logge/terrazze		782	0,30	234	2 050	480 659			
Cantine		782	0,25	195	2 050	400 550			
box/posti auto		78	1,00	1 404	900	1 263 600			
TOTALE RICAVI							15 496 459	11 109 424	40
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	15 496 459		incidenza %	1,00%	spese (€)		154 965	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							154 965	111 094	40
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	8 415 917	1 683 183	1 206 676	40
h) VALORE									
RICAVI							15 496 459	11 109 424	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-5 371 572	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-572 643	
ONERI FINANZIARI								-89 163	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-111 094	
MARGINE OPERATIVO								-1 206 676	
Sommano								3 758 276	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		5,18%							
Mese di riferimento		40							
Fattore di attualizzazione		0,71690							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,71%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,71%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							3 305 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							93,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							169,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							507,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (C _{permuta})							21,00%		

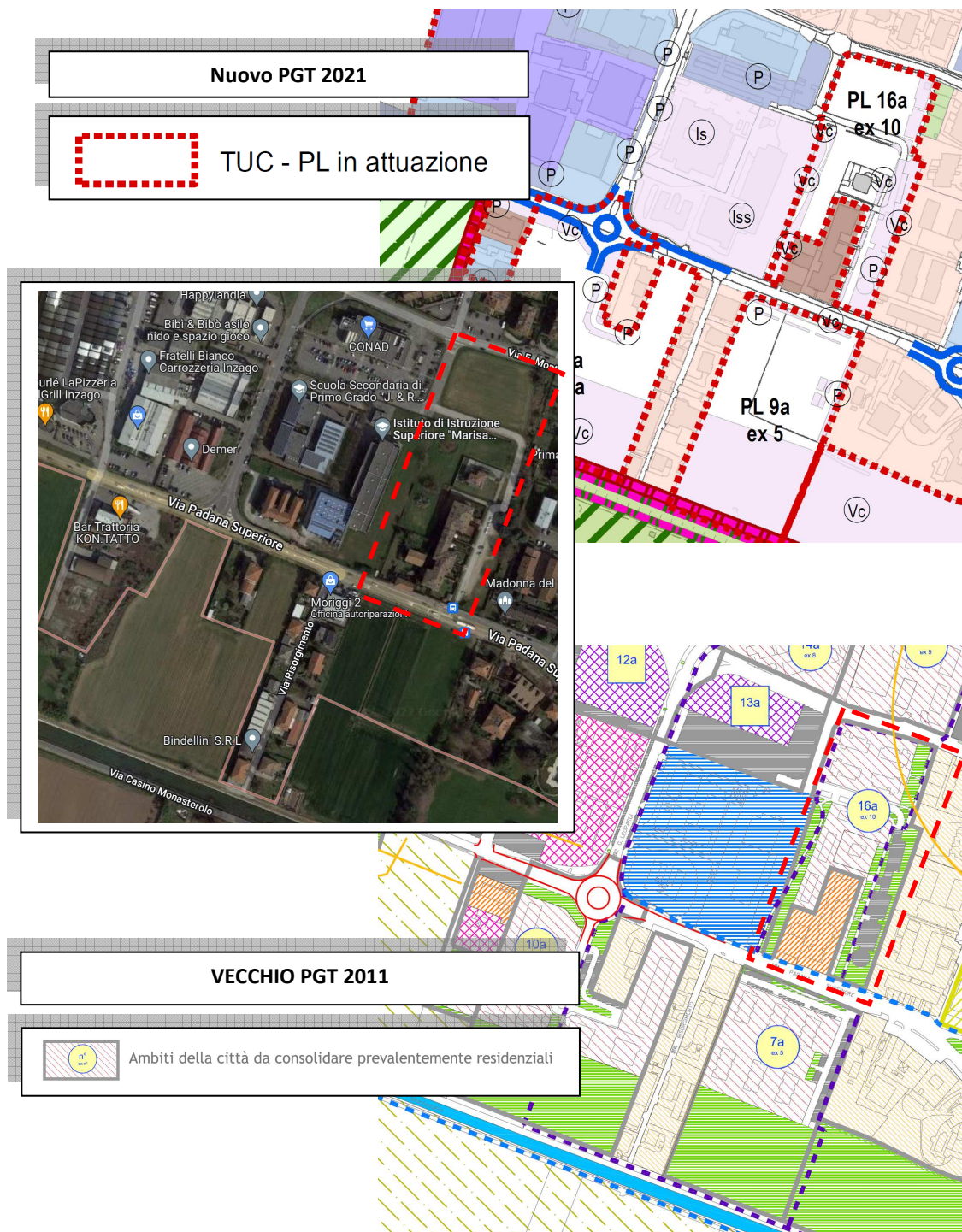
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL10a (ex 6-6a) - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 35 400		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		6 513	19 539	300		5 861 700			
Box		1 404	4 212	211		888 732			
Area esterna da urbanizzare		9 204		48		441 792			
Area a verde		13 806		5		69 030			
Strade		3 200		96		307 200			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		7 568 454			
Allacci		2,00%				151 369			
Project Managment		8,00%				605 476			
				sommano		8 325 299			
Sconto per ribasso medio		10%				832 530			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						7 492 769	6 239 429	22	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		6 513	3,00	19 539	13,23	258 501			
OO.UU. 2°		6 513	3,00	19 539	17,64	344 668			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				454 107			
Scomputo OOUU1°standard						-258 501			
TOTALE ONERI CONCESSORI						798 775	665 161	22	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					34				
Baricentro costi					22				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			4 145 772	22	12,00	3,00%	124 373		
TOTALE ONERI FINANZIARI							124 373	103 569	22
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{roga}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		6 513	1,00	6 513	2 050	13 351 650			
Balconi/logge/terrazze		782	0,30	234	2 050	480 659			
Cantine		782	0,25	195	2 050	400 550			
box/posti auto		78	1,00	1 404	900	1 263 600			
TOTALE RICAVI						15 496 459	12 904 315	22	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	15 496 459	incidenza %	1,00%	spese (€)		154 965	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						154 965	129 043	22	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	8 415 917	1 683 183	1 401 632	22	
h) VALORE									
RICAVI						15 496 459	12 904 315		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-6 239 429		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-665 161		
ONERI FINANZIARI							-103 569		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-129 043		
MARGINE OPERATIVO							-1 401 632		
Sommano							4 365 481		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,78%							
Mese di riferimento		22							
Fattore di attualizzazione		0,83273							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,32%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,32%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							3 887 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							110,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							199,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							597,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							25,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL10a (ex 6-6a) - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 35 400		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		6 513	19 539	300	5 861 700				
Box		1 404	4 212	211	888 732				
Area esterna da urbanizzare		9 204		48	441 792				
Area a verde		13 806		5	69 030				
Strade		3 200		96	307 200				
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano	7 568 454				
Allacci		2,00%			151 369				
Project Managment		8,00%			605 476				
				sommano	8 325 299				
Sconto per ribasso medio		10%			832 530				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					7 492 769	6 558 824	16		
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		6 513	3,00	19 539	13,23	258 501			
OO.UU. 2°		6 513	3,00	19 539	17,64	344 668			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				454 107			
Scomputo OO UU 1°/standard						-258 501			
TOTALE ONERI CONCESSORI					798 775	699 211	16		
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					4				
data di ultimazione lavori					28				
Baricentro costi					16				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			4 145 772	16	12,00	3,00%	124 373		
TOTALE ONERI FINANZIARI						124 373	108 871	16	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Appartamenti		6 513	1,00	6 513	2 050	13 351 650			
Balconi/logge/terrazze		782	0,30	234	2 050	480 659			
Cantine		782	0,25	195	2 050	400 550			
box/posti auto		78	1,00	1 404	900	1 263 600			
TOTALE RICAVI						15 496 459	13 564 884	16	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	15 496 459	incidenza %	1,00%		spese (€)	154 965	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						154 965	135 649	16	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	8 415 917	1 683 183	1 473 381		16
h) VALORE									
RICAVI						15 496 459	13 564 884		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-6 558 824		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-699 211		
ONERI FINANZIARI							-108 871		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-135 649		
MARGINE OPERATIVO							-1 473 381		
Sommano							4 588 949		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,01%							
Mese di riferimento		16							
Fattore di attualizzazione		0,87535							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,76%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile				11,76%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)						4 106 000			
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)						116,00			
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)						210,00			
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)						630,00			
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuto)						26,00%			

3.8.3 Piano di Lottizzazione n.16a (ex 10)

Indici e parametri

- S_t = 17.386 mq
- I_t = 0,26 mq/mq
- S_f = 12.286 mq
- SLP_{max} = 4.584 mq





Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano e della leggera riduzione della S_t da 17.673 a 17.386 mq (dal PGT 2011 al PL), eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PL 16a (ex 10) non adottato $V_a = 131 \text{ €/mq } S_t$
- PL 16a (ex 10) adottato $V_a = 154 \text{ €/mq } S_t$
- PL 16a (ex 10) approvato $V_a = 163^{51} \text{ €/mq } S_t$

⁵¹ Analisi di conforto: $4.584 \text{ mq} \times 1.20 \times 0.25 \times 2.050 \text{ €/mq} / 17.386 \text{ mq } S_t \approx 162 \text{ €/mq } S_t$.

DATI PLANIVOLUMETRICI		- COMPARTO 10 -	
		PREVISTA DA P.R.G.	IN PROGETTO DA P.L.
SUPERFICIE COMPARTO	mq	17.386,32 ¹	17.386,32 ¹
SUPERFICIE FONDARIA	mq	12.286,32 ²	8.142,25 ³
S.L.P. ASSEGNATA	mq	4.584,00	4.584,00
ESISTENTE (Villa Mp. 138)	mq	271,80	271,80
RESIDUA	mq	4.312,20	4.312,00
VOLUME REALIZZABILE	mc	13.752,00	13.752,00
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	n.	137,52	137,52
AREE STANDARD	mq	5.500,80	5.827,52 ³
- mq 40 per abitante			
di cui, da reperire in loco:			
- mq 6,5 ad abitante	mq	893,88	5.827,52 ³
- di cui 3 mq per parcheggi	mq	412,56	1.980,91 ³
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA			
S.f. - Standard da reperire in loco			
= (12,286,32-893,88) x 30%	mq	3.417,73	3.417,73
SUPERFICIE DREANTE MINIMA			
(St-Scmax)x30% = (17386,32-3417,73)x30%	mq	4.190,58	7.956,54 ⁴
LEGENDA NOTE			
1: VEDI TAVOLA N. 9 - 2: VEDI TAVOLA N. 10 - 3: VEDI TAVOLA N. 12 - 4: VEDI TAVOLA N. 13			

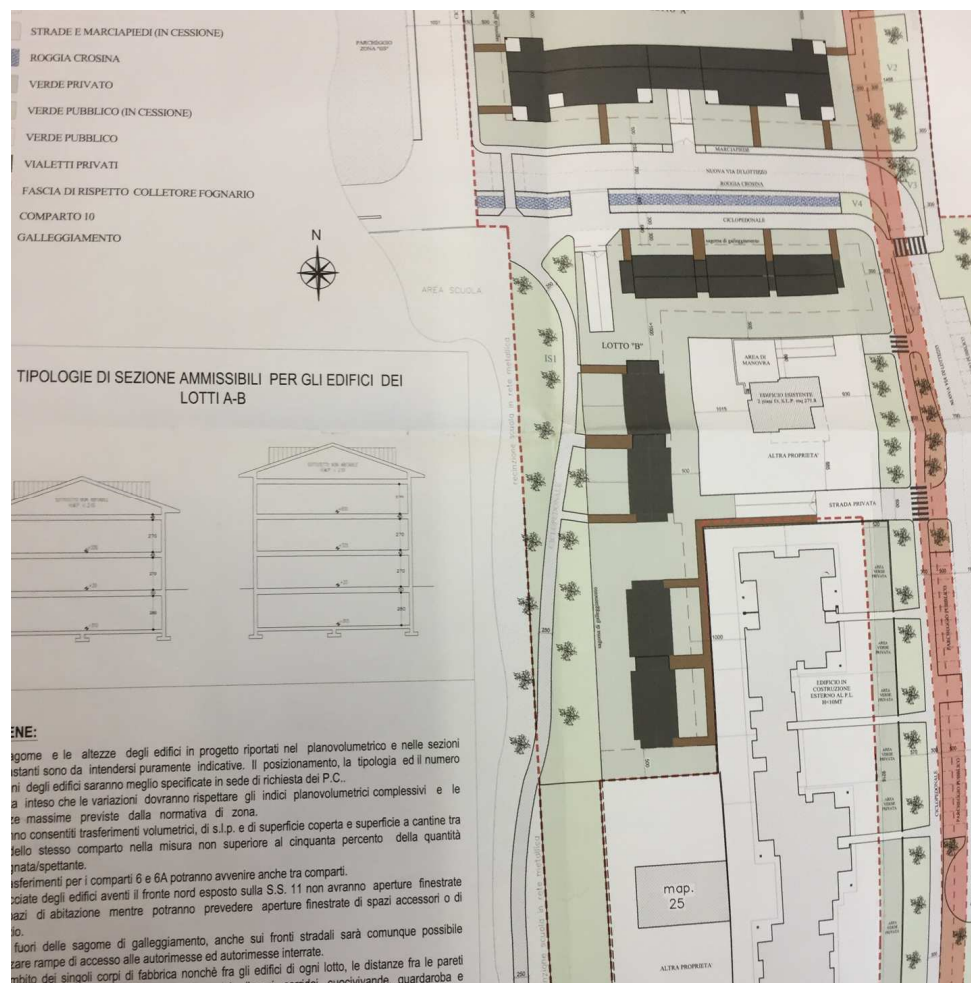


TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL16a (ex 10) - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 17 386		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie lorda		4 584	13 752	300		4 125 600			
Box		990	2 970	211		626 670			
Area esterna da urbanizzare		5 650		48		271 222			
Strade		3 800		96		364 800			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		5 388 292			
Allacci		2,00%				107 766			
Project Managment		8,00%				431 063			
				sommano		5 927 121			
Sconto per ribasso medio		10%				592 712			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						5 334 409	3 824 242	40	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 584	3,00	13 752	13,23	181 939			
OO.UU. 2°		4 584	3,00	13 752	17,64	242 585			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				323 297			
Scomputo OO UU1°standard						-181 939			
TOTALE ONERI CONCESSORI						565 883	405 682	40	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
						mese			
Nascita dell'idea						0			
delibera CC di adozione						18			
delibera CC di approvazione						24			
stipula convenzione urbanistica						26			
rilascio CE						28			
data di ultimazione lavori						52			
Baricentro costi						40			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			2 950 146	40	12,00	3,00%	88 504		
TOTALE ONERI FINANZIARI						88 504	63 449	40	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		4 584	1,00	4 584	2 050	9 397 200			
Balconi/logge/terrazze		550	0,30	165	2 050	338 299			
Cantine		550	0,25	138	2 050	281 916			
box/posti auto		55	1,00	990	900	891 000			
TOTALE RICAVI						10 908 415	7 820 252	40	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	10 908 415	incidenza %	1,00%	spese (€)		109 084	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						109 084	78 203	40	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	5 988 796	1 197 759	858 675	40	
h) VALORE									
RICAVI						10 908 415	7 820 252		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-3 824 242		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-405 682		
ONERI FINANZIARI							-63 449		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-78 203		
MARGINE OPERATIVO							-858 675		
Sommano							2 590 002		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		5,18%							
Mese di riferimento		40							
Fattore di attualizzazione		0,71690							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,71%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,71%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 278 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							131,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							166,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							497,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							21,00%		

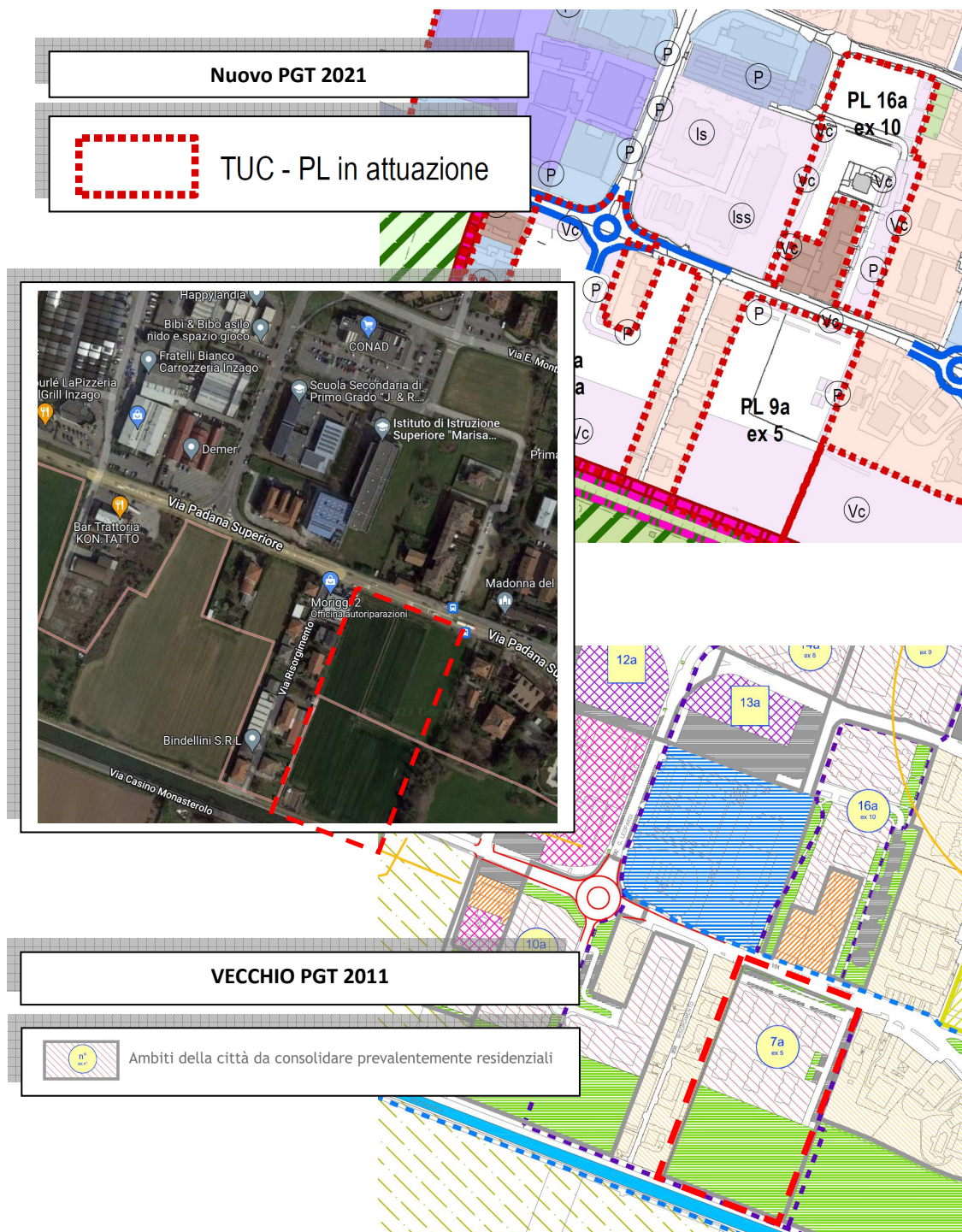
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL16a (ex 10) - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 17 386		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		4 584	13 752	300		4 125 600			
Box		990	2 970	211		626 670			
Area esterna da urbanizzare		5 650		48		271 222			
Strade		3 800		96		364 800			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		5 388 292			
Allacci		2,00%				107 766			
Project Managment		8,00%				431 063			
				sommano		5 927 121			
Sconto per ribasso medio		10%				592 712			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						5 334 409	4 442 105	22	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 584	3,00	13 752	13,23	181 939			
OO.UU. 2°		4 584	3,00	13 752	17,64	242 585			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				323 297			
Scomputo OO.UU1°/standard						-181 939			
TOTALE ONERI CONCESSORI						565 883	471 226	22	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					34				
Baricentro costi					22				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			2 950 146	22	12,00	3,00%	88 504		
TOTALE ONERI FINANZIARI						88 504	73 700	22	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Appartamenti			4 584	1,00	4 584	2 050	9 397 200		
Balconi/logge/terrazze			550	0,30	165	2 050	338 299		
Cantine			550	0,25	138	2 050	281 916		
box/posti auto			55	1,00	990	900	891 000		
TOTALE RICAVI						10 908 415	9 083 729	22	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	10 908 415	incidenza %	1,00%	spese (€)		109 084	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						109 084	90 837	22	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	5 988 796	1 197 759	997 406	22
h) VALORE									
RICAVI						10 908 415	9 083 729		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-4 442 105		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-471 226		
ONERI FINANZIARI							-73 700		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-90 837		
MARGINE OPERATIVO							-997 406		
Sommano							3 008 455		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,78%							
Mese di riferimento		22							
Fattore di attualizzazione		0,83273							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,32%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)			10,00%						
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile			12,32%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 679 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							154,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							195,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							584,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							25,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL16a (ex 10) - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 17 386		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		4 584	13 752	300		4 125 600			
Box		990	2 970	211		626 670			
Area esterna da urbanizzare		5 650		48		271 222			
Strade		3 800		96		364 800			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		5 388 292			
Allacci		2,00%				107 766			
Project Managment		8,00%				431 063			
				sommano		5 927 121			
Sconto per ribasso medio		10%				592 712			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						5 334 409	4 669 495	16	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 584	3,00	13 752	13,23	181 939			
OO.UU. 2°		4 584	3,00	13 752	17,64	242 585			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				323 297			
Scomputo OO.UU1°/standard						-181 939			
TOTALE ONERI CONCESSORI						565 883	495 348	16	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					4				
data di ultimazione lavori					28				
Baricentro costi					16				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			2 950 146	16	12,00	3,00%	88 504		
TOTALE ONERI FINANZIARI						88 504	77 473	16	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{roga}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		4 584	1,00	4 584	2 050	9 397 200			
Balconi/logge/terrazze		550	0,30	165	2 050	338 299			
Cantine		550	0,25	138	2 050	281 916			
box/posti auto		55	1,00	990	900	891 000			
TOTALE RICAVI						10 908 415	9 548 723	16	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	10 908 415	incidenza %	1,00%	spese (€)		109 084	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						109 084	95 487	16	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	5 988 796	1 197 759	1 048 463	16	
h) VALORE									
RICAVI						10 908 415	9 548 723		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-4 669 495		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-495 348		
ONERI FINANZIARI							-77 473		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-95 487		
MARGINE OPERATIVO							-1 048 463		
Sommano							3 162 457		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,01%							
Mese di riferimento		16							
Fattore di attualizzazione		0,87535							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,76%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				11,76%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 830 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							163,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							206,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							617,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermute)							26,00%		

3.8.4 Piano di Lottizzazione n.9a (ex 5)

Indici e parametri

- S_t = 22.896 mq (in PGT erano stati valutati 23.200 mq)
- S_f = 11.062 mq
- I_t = 0,2028 mq/mq (calcolato su S_t = 23.200 mq)
- SLP_{max} = 4.704 mq

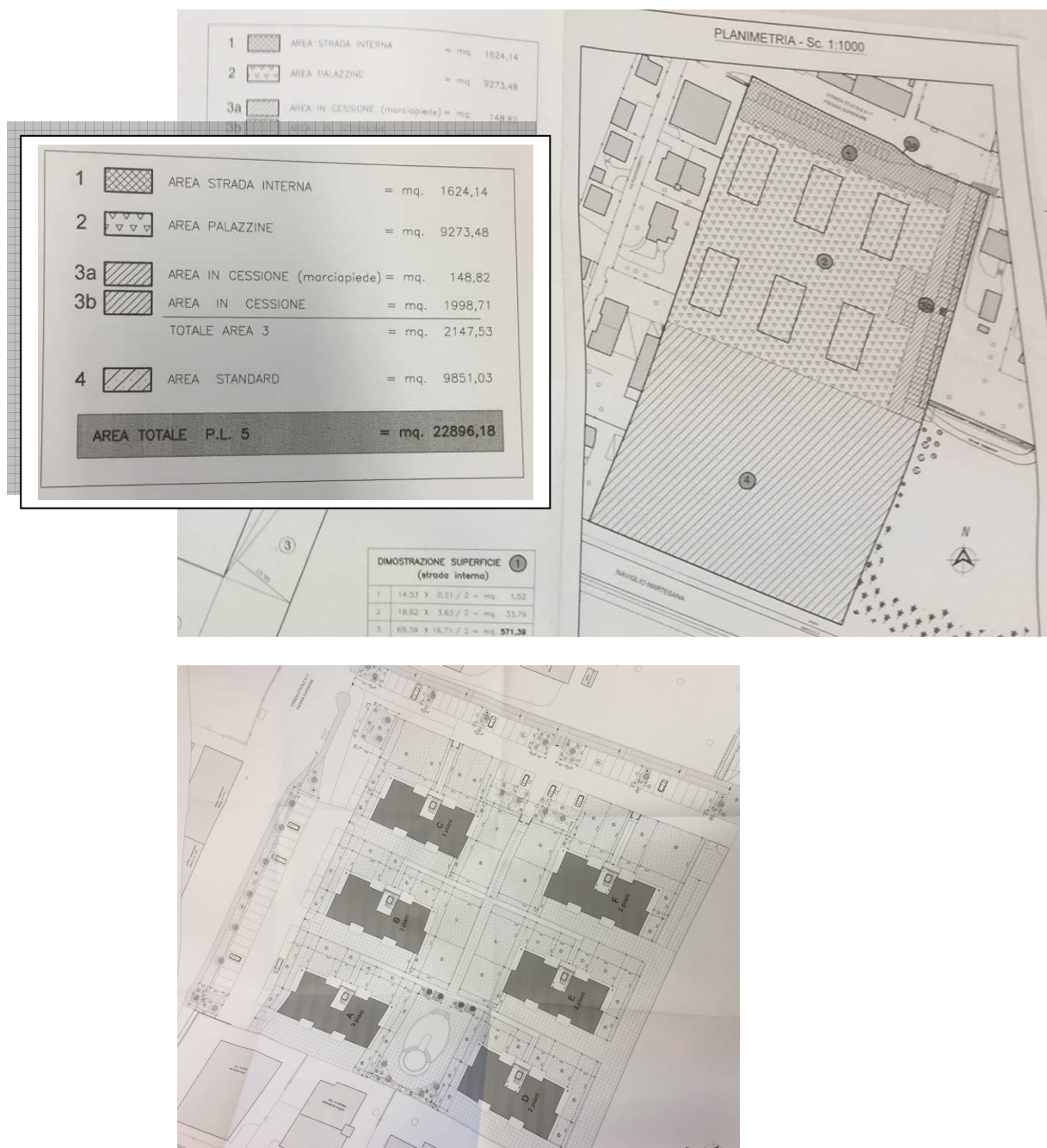




Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto delle dimensioni del piano e della leggera riduzione della S_t da 23.200 a 22.896 mq (dal PGT 2011 al PL), eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PL 9a (ex 5) non adottato $V_a = 101 \text{ €/mq } S_t$
- PL 9a (ex 5) adottato $V_a = 119 \text{ €/mq } S_t$
- PL 9a (ex 5) approvato $V_a = 126^{52} \text{ €/mq } S_t$



⁵² Analisi di conforto: $4.704 \text{ mq} \times 1.15 \times 0.25 \times 2.050 \text{ €/mq} / 22.896 \text{ mq } S_t \approx 121 \text{ €/mq } S_t$.

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL9a (ex 5) - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 22 896		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		4 704	14 112	300		4 233 600			
Box		1 008	3 024	211		638 064			
Area esterna da urbanizzare		10 898		48		523 120			
Strade		1 624		96		155 904			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		5 550 688			
Allacci		2,00%				111 014			
Project Managment		8,00%				444 055			
				sommano		6 105 757			
Sconto per ribasso medio		10%				610 576			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						5 495 181	3 939 500	40	
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 704	3,00	14 112	13,23	186 702			
OO.UU. 2°		4 704	3,00	14 112	17,64	248 936			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				333 041			
Scomputo OO.UU.1°/standard						-186 702			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI						581 977	417 220	40	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					18				
delibera CC di approvazione					24				
stipula convenzione urbanistica					26				
rilascio CE					28				
data di ultimazione lavori					52				
Baricentro costi					40				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			3 038 579	40	12,00	3,00%	91 157		
TOTALE ONERI FINANZIARI						91 157	65 351	40	
e) RICA VI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		4 704	1,00	4 704	2 050	9 643 200			
Balconi/logge/terrazze		564	0,30	169	2 050	347 155			
Cantine		564	0,25	141	2 050	289 296			
box/posti auto		56	1,00	1 008	900	907 200			
TOTALE RICA VI						11 186 851	8 019 863	40	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	11 186 851	incidenza %	1,00%	spese (€)		111 869	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						111 869	80 199	40	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	6 168 315	1 233 663	884 414	40
h) VALORE									
RICA VI						11 186 851	8 019 863		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-3 939 500		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-417 220		
ONERI FINANZIARI							-65 351		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-80 199		
MARGINE OPERATIVO							-884 414		
Sommano							2 633 180		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		5,18%							
Mese di riferimento		40							
Fattore di attualizzazione		0,71690							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,71%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,71%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 316 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							101,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							164,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							492,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							21,00%		

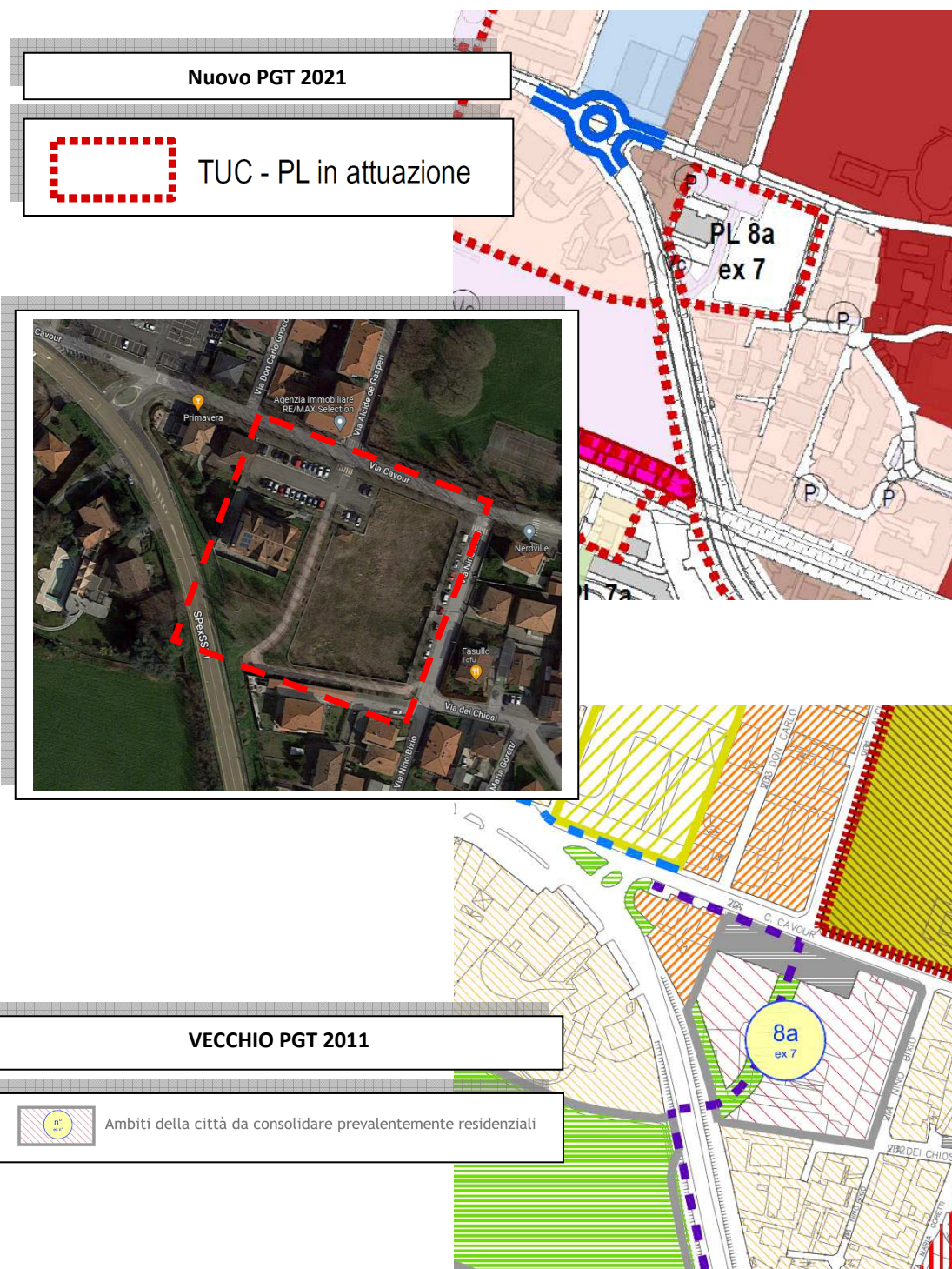
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL9a (ex 5) - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 22 896		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		4 704	14 112	300		4 233 600			
Box		1 008	3 024	211		638 064			
Area esterna da urbanizzare		10 898		48		523 120			
Strade		1 624		96		155 904			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		5 550 688			
Allacci		2,00%				111 014			
Project Managment		8,00%				444 055			
				sommano		6 105 757			
Sconto per ribasso medio		10%				610 576			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						5 495 181	4 575 984	22	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		4 704	3,00	14 112	13,23	186 702			
OO.UU. 2°		4 704	3,00	14 112	17,64	248 936			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				333 041			
Scemputo OOUU1°/standard						-186 702			
TOTALE ONERI CONCESSORI						581 977	484 628	22	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					34				
Baricentro costi					22				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			3 038 579	22	12,00	3,00%	91 157		
TOTALE ONERI FINANZIARI						91 157	75 909	22	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Appartamenti			4 704	1,00	4 704	2 050	9 643 200		
Balconi/logge/terrazze			564	0,30	169	2 050	347 155		
Cantine			564	0,25	141	2 050	289 296		
box/posti auto			56	1,00	1 008	900	907 200		
TOTALE RICAVI						11 186 851	9 315 590	22	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	11 186 851	incidenza %	1,00%	spese (€)		111 869	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						111 869	93 156	22	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	6 168 315	1 233 663	1 027 304	22
h) VALORE									
RICAVI						11 186 851	9 315 590		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-4 575 984		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-484 628		
ONERI FINANZIARI							-75 909		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-93 156		
MARGINE OPERATIVO							-1 027 304		
Sommano							3 058 609		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"			2,78%						
Mese di riferimento			22						
Fattore di attualizzazione			0,83273						
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati			2,32%						
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,32%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 723 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							119,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							193,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							579,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							24,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL9a (ex 5) - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 22 896		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		4 704	14 112	300		4 233 600			
Box		1 008	3 024	211		638 064			
Area esterna da urbanizzare		10 898		48		523 120			
Strade		1 624		96		155 904			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		5 550 688			
Allacci		2,00%				111 014			
Project Managment		8,00%				444 055			
				sommano		6 105 757			
Sconto per ribasso medio		10%				610 576			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						5 495 181	4 810 228	16	
b) ONERI CONCESSORI									
		mq/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		4 704	3,00	14 112	13,23	186 702			
OO.UU. 2°		4 704	3,00	14 112	17,64	248 936			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				333 041			
Scomputo OOUU1°/standard						-186 702			
TOTALE ONERI CONCESSORI						581 977	509 436	16	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					4				
data di ultimazione lavori					28				
Baricentro costi					16				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%							
			(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			3 038 579	16	12,00	3,00%	91 157		
TOTALE ONERI FINANZIARI						91 157	79 795	16	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Appartamenti		4 704	1,00	4 704	2 050	9 643 200			
Balconi/logge/terrazze		564	0,30	169	2 050	347 155			
Cantine		564	0,25	141	2 050	289 296			
box/posti auto		56	1,00	1 008	900	907 200			
TOTALE RICAVI						11 186 851	9 792 453	16	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	11 186 851	incidenza %	1,00%	spese (€)		111 869	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						111 869	97 925	16	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	6 168 315	1 233 663	1 079 892		16
h) VALORE									
RICAVI						11 186 851	9 792 453		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-4 810 228		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-509 436		
ONERI FINANZIARI							-79 795		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-97 925		
MARGINE OPERATIVO							-1 079 892		
Sommano							3 215 178		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,01%							
Mese di riferimento		16							
Fattore di attualizzazione		0,87535							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,76%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				11,76%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 877 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							126,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							204,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							612,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							26,00%		

3.8.5 Piano di Lottizzazione n.8a (ex 7)

Indici e parametri

- S_t = 9.345 mq
- I_t = 0,60 mq/mq
- SLP_{max} = 5.607 mq (di cui 841 mq in edilizia convenzionata)





Residenza

"SWEET HOME"

In Inzago (MI)

Via Nino Bixio n° 2-4 angolo Via Cavour 57/A-57/B angolo Via dei Chiosi

Palazzina residenziale costituita da n° 16 appartamenti




FRONTE EST Via N. Bixio **RETRO OVEST**

Edificio in Classe Energetica A2
Edificio FREE CO

By studio Invenio
Infrastruttura fisica multitenenza FIBRE OTICHE interno all'edificio
Ogni appartamento è equipaggiato con un'infrastruttura fisica multitenenza propria

VENDONS!

Appartamenti di varie metrature con finiture di prestigio

Tutte le finiture sono state progettate per fornire il massimo confort abitativo in termini di riscaldamento invernale, raffrescamento estivo, climatizzazione termica, insonorizzazione acustica, riduzione dei consumi elettrici, il tutto nel pieno rispetto dell'ambiente e della normativa vigente. Con questo piccolo edificio costituito da n° 16 appartamenti, cantine, box e posti auto, abbiamo ridotto al minimo le spese condominiali e le spese di gestione realizzando appartamenti completamente autonomi negli impianti di climatizzazione estiva ed invernale, ventilazione meccanica degli ambienti, acqua potabile e riducendo notevolmente le spese di consumo di energia elettrica di ciascuna utenza tramite la installazione sulla copertura di un impianto fotovoltaico autonomo per ogni appartamento.

Appartamenti con piscina privata
Alcune finiture previste

Dotazione parti comuni

struttura edificio antisismica progettata nel rispetto della zona sismica n° 3
calcestruzzi dei muri, muretti interrati e seminterrati addizionali con impermeabilizzanti
vespaio piano interrato (zona disimpegno e cantine) h. m. 1.00
muri perimetrali in GAS BETON con cappotto esterno da 10 cm + cappotto interno da 10 cm
muri perimetrali contro terra in c.a. contenente prodotti impermeabilizzanti + guaina
isolai termoacustici prefabbricati in predalle con alleggerimento in polistirolo
isolai divisori tra appartamenti di altezza finita di 60 cm
copertura in pannelli sandwich coibentati in alluminio preverniciato
linea vita sulla copertura
canali e pluviali in alluminio
impianto cancelli radiocomandati
impianto irrigazione automatica del giardino
impianto ascensore panoramico a basso consumo energetico
impianto luci condominiali a led a basso consumo energetico
recinzione fronte strade, cancelli e parapetti balconi e portici in ferro zincato e brunito
scala condominiale, soglie, davanzali e copertine parapetti balconi in granito
pavimento ingresso condominiale e pianerottoli in granito completi di zoccolino
cantine e box intonacati a civile
cantine e box piano seminterrato pavimentati in gres porcellanato
scale bruciati seminterrato con pannello sandwich e porte cantine lambrate con aereazione
ventilazione esterna dei portici piani 1° e 2° e porzioni di facciate rivestite in Kerlite
raccoltore perimetrale esterna piano seminterrato in serizzo
parapetti in s.s. con copertine in granito e parapetti in vetro
seramenti in s.s. e cantine in alluminio anodizzato color grigio naturale
vetri di sicurezza antirifondamento dei seramenti in alluminio delle parti comuni
ampia vetrata della scala delle dimensioni di m. 6.00 x 17.00 di altezza

* moltissime altre finiture

Dotazioni appartamenti

portoncini di ingresso coibentati e blindati antieffrazione Classe 3
portoncini blindati con pannello laccato
porte interne con pannelli moderni apribili ad ante, pieghevoli e scorrevoli
seramenti in p.v.c. con vetri camera basso emissivi 4+4/12/3+3 con predisposizione sostegni
seramenti esterni con ampie vetrate apribili scorrevoli o ad ante e ripalta
lapparelle motorizzate delle finestre e porte finestre piccole in alluminio preverniciato e coibentate
lapparelle motorizzate delle finestre e porte finestre grandi in alluminio preverniciato tipo Silex con delle orientabili
pavimenti in ceramica gres porcellanato grandi formati 60x60-60x90
muri interni appartamenti di spessore minimo di 35/40 cm realizzati come segue:
- doppia lastra cortongressa + lana di vetro insonorizzante 50x50 mm
- mura in blocchi di cemento cellulare alleggerito tipo GAS BETON
- pannello fonoassorbente tipo TOP-SILENT sp. 10 mm
- doppia lana di vetro insonorizzante 50x50 mm + doppia lastra in cortongresso
elevatissime coibentazioni termiche ed acustiche sotto pavimento
apparecchi sonitori e rubinetteria di primaria marca
bagni con sanitari sospesi, rubinetteria insona e monoforo, saliscendi per docce
contatori privati acqua potabile
impianto pannelli fotovoltaici autonomi da 2 o 3 KW per ogni appartamento
impianto con n° 4 linee fibre ottiche x ogni appartamento
impianto elettrico a zone con centralino grande a più moduli
impianto tapparelle elettriche domotico e impianto controllo dei carichi elettrici
impianto Videocitofoni
predisposizione impianto allarme
contrasoffitti insonorizzanti estesi a tutto l'appartamento
contrasoffitti decorativi ribassati ed ispezionabili nei disimpegni e soggiorni
impianto di ventilazione meccanica controllata autonoma per ogni appartamento
impianto di climatizzazione estiva ed invernale autonoma per ogni appartamento

Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PL 8a (ex 7) non adottato $V_a = 195 \text{ €/mq } S_t$
- PL 8a (ex 7) adottato $V_a = 230 \text{ €/mq } S_t$
- PL 8a (ex 7) approvato $V_a = 243^{53} \text{ €/mq } S_t$

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL8a (ex 7) - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 9 345		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		5 607	16 821	422	7 098 462				
Box		1 386	4 158	211	877 338				
Area esterna da urbanizzare		3 037		48	145 782				
Strade		1 000		96	96 000				
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano	8 217 582				
Allacci		2,00%			164 352				
Project Managment		8,00%			657 407				
				sommano	9 039 340				
Sconto per ribasso medio		10%			903 934				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					8 135 406		5 832 279		40
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		5 607	3,00	16 821	13,23	222 542			
OO.UU. 2°		5 607	3,00	16 821	17,64	296 722			
Contributo legato al costo di costruzione						493 055			
Scomputo OO.UU.1°standard		6%				-222 542			
TOTALE ONERI CONCESSORI						789 777	566 192		40
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					18				
delibera CC di approvazione					24				
stipula convenzione urbanistica					26				
rilascio CE					28				
data di ultimazione lavori					52				
Baricentro costi					40				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	(%)	(€)	(€)	
			(€)	(mese)					
Costo di costruzione e oneri concessori			4 462 592	40	12,00	3,00%	133 878		
TOTALE ONERI FINANZIARI							133 878	95 977	40
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		4 766	1,00	4 766	2 200	10 485 200			
Balconi/logge/terrazze		572	0,30	172	2 200	377 467			
Cantine		572	0,25	143	2 200	314 556			
Residenza convenzionata		841	1,00	841	1 650	1 387 650			
Balconi/logge/terrazze (res. convenzionata)		101	0,30	30	1 650	49 955			
Cantine (res. convezionata)		101	0,25	25	1 650	41 630			
box/posti auto		77	1,00	1 386	900	1 247 400			
TOTALE RICAVI						13 903 858	9 967 687		40
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	13 903 858	incidenza %	1,00%	spese (€)		139 039	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						139 039	99 677		40
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	9 059 061	1 811 812	1 298 890	40
h) VALORE									
RICAVI						13 903 858	9 967 687		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-5 832 279	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-566 192	
ONERI FINANZIARI								-95 977	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-99 677	
MARGINE OPERATIVO								-1 298 890	
Sommano								2 074 672	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		5,18%							
Mese di riferimento		40							
Fattore di attualizzazione		0,71690							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,71%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,71%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 825 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							195,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							108,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							325,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							13,00%		

⁵³ Analisi di conforto: $5.607 \text{ mq} \times 1.1 \times 0.20 \times 2.200 \text{ €/mq} / 9.345 \text{ mq } S_t \times 0.85 \approx 247 \text{ €/mq } S_t$ (coefficiente riduttivo pari a 0.85 per tener conto della residenza convenzionata).

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL8a (ex 7) - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 9 345		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Superficie lorda		5 607	16 821	422		7 098 462			
Box		1 386	4 158	211		877 338			
Area esterna da urbanizzare		3 037		48		145 782			
Strade		1 000		96		96 000			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		8 217 582			
Allacci		2,00%				164 352			
Project Managment		8,00%				657 407			
				sommano		9 039 340			
Sconto per ribasso medio		10%				903 934			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						8 135 406	6 774 570	22	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		5 607	3,00	16 821	13,23	222 542			
OO.UU. 2°		5 607	3,00	16 821	17,64	296 722			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				493 055			
Scomputo OO.UU1°/standard						-222 542			
TOTALE ONERI CONCESSORI						789 777	657 669	22	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					34				
Baricentro costi					22				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			4 462 592	22	12,00	3,00%	133 878		
TOTALE ONERI FINANZIARI						133 878	111 484	22	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{rogi}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Appartamenti			4 766	1,00	4 766	2 200	10 485 200		
Balconi/logge/terrazze			572	0,30	172	2 200	377 467		
Cantine			572	0,25	143	2 200	314 556		
Residenza convenzionata			841	1,00	841	1 650	1 387 650		
Balconi/logge/terrazze (res. convenzionata)			101	0,30	30	1 650	49 955		
Cantine (res. convezzionata)			101	0,25	25	1 650	41 630		
box/posti auto			77	1,00	1 386	900	1 247 400		
TOTALE RICAVI						13 903 858	11 578 114	22	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	13 903 858	incidenza %	1,00%	spese (€)		139 039	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						139 039	115 781	22	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
				20%	9 059 061	1 811 812	1 508 744	22	
h) VALORE									
RICAVI						13 903 858	11 578 114		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-6 774 570		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-657 669		
ONERI FINANZIARI							-111 484		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-115 781		
MARGINE OPERATIVO							-1 508 744		
Sommano							2 409 866		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,78%							
Mese di riferimento		22							
Fattore di attualizzazione		0,83273							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,32%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,32%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 146 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							230,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							128,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							383,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							15,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL8a (ex 7) - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 9 345		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		5 607	16 821	422		7 098 462			
Box		1 386	4 158	211		877 338			
Area esterna da urbanizzare		3 037		48		145 782			
Strade		1 000		96		96 000			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		8 217 582			
Allacci		2,00%				164 352			
Project Managment		8,00%				657 407			
				sommano		9 039 340			
Sconto per ribasso medio		10%				903 934			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						8 135 406	7 121 359	16	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		5 607	3,00	16 821	13,23	222 542			
OO.UU. 2°		5 607	3,00	16 821	17,64	296 722			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				493 055			
Scomputo OO UU1°/standard						-222 542			
TOTALE ONERI CONCESSORI						789 777	691 335	16	
c) Valutazione durata operazione immobiliare					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					4				
data di ultimazione lavori					28				
Baricentro costi					16				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				
			(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			4 462 592	16	12,00	3,00%	133 878		
TOTALE ONERI FINANZIARI						133 878	117 190	16	
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Appartamenti			4 766	1,00	4 766	2 200	10 485 200		
Balconi/logge/terrazze			572	0,30	172	2 200	377 467		
Cantine			572	0,25	143	2 200	314 556		
Residenza convenzionata			841	1,00	841	1 650	1 387 650		
Balconi/logge/terrazze (res. convenzionata)			101	0,30	30	1 650	49 955		
Cantine (res. convezionata)			101	0,25	25	1 650	41 630		
box/posti auto			77	1,00	1 386	900	1 247 400		
TOTALE RICAVI						13 903 858	12 170 795	16	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	13 903 858		incidenza %	1,00%	spese (€)		139 039	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						139 039	121 708	16	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	9 059 061	1 811 812	1 585 977	16
h) VALORE									
RICAVI							13 903 858	12 170 795	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-7 121 359	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-691 335	
ONERI FINANZIARI								-117 190	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-121 708	
MARGINE OPERATIVO								-1 585 977	
Sommano								2 533 227	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,01%							
Mese di riferimento		16							
Fattore di attualizzazione		0,87535							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,76%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)			10,00%						
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile			11,76%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							2 267 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							243,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							135,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							404,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							16,00%		

3.8.6 Piano di Lottizzazione n.7a (ex 4)

Indici e parametri

- S_t = 76.314 mq
- I_t = 0,184 mq/mq
- SLP_{max} = 14.023 mq





Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo), tenendo conto dei prezzi leggermente più alti rilevati nel comparto via Padre Turoldo, delle dimensioni del Piano di lottizzazione e del leggero incremento della S_t da 74.590 a 76.314 mq (dal PGT 2011 al PL), della probabilità che nella fattispecie siano scomputabili anche gli oneri di urbanizzazione secondari, eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PL 7a (ex 4) non adottato $V_a = 88 \text{ €/mq } S_t$
- PL 7a (ex 4) adottato $V_a = 103 \text{ €/mq } S_t$
- PL 7a (ex 4) approvato $V_a = 109^{54} \text{ €/mq } S_t$

⁵⁴ Analisi di conforto: $14.023 \text{ mq} \times 1.1 \times 0.25 \times 2.300 \text{ €/mq} / 76.314 \text{ mq } S_t \approx 116 \text{ €/mq } S_t$.

PIANO ATTUATIVO 4	SUPERFICIE TERRITORIALE St. = 76.314,24 mq
	S.L.P. DA P.R.G. LOTTO 4a = 2.585 mq LOTTO 4b = 7.558 mq LOTTO 4c = 3.880 mq TOTALE S.L.P. LOTTIZZO 14.023 MQ
	VOLUME EDIFICABILE 42.069MC S.L.P. x H (14.023x3)
	INCREMENTO PESO INSEDIATIVO Dotazione min. standards = mq 40,00/abitante Cubatura procapite = mc 100 x abitante
	NUMERO ABITANTI INSEDIABILI mc 42.069 : 100 = 420,69 ab. teor. DOTAZIONE MINIMA DI AREE STANDARDS 420,69 ab. x 40,00 mq/ab. = 16.827,60 mq

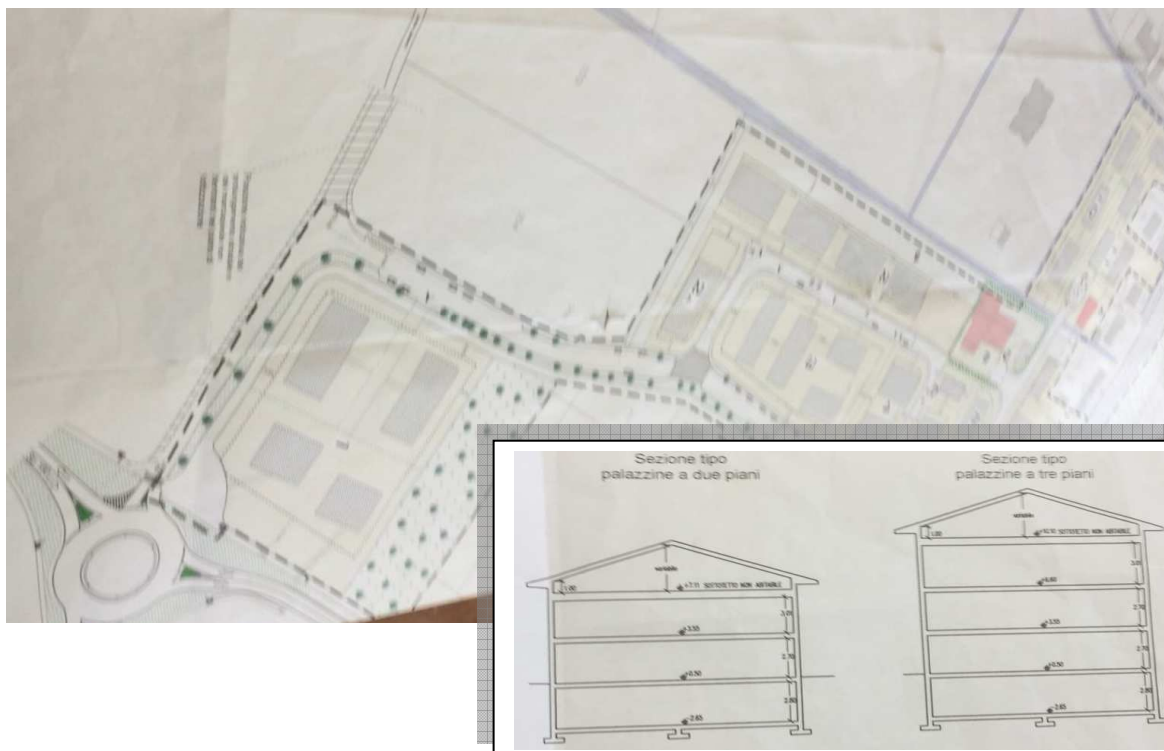


TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL7a (ex 4) - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 76 314		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		14 023	42 069	422		17 753 118			
Box		3 276	9 828	211		2 073 708			
Area esterna da urbanizzare		12 532		48		601 518			
Strade		7 832		96		751 872			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		21 180 216			
Allacci		2,00%				423 604			
Project Managment		8,00%				1 694 417			
				sommano		23 298 238			
Sconto per ribasso medio		14%				3 261 753			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						20 036 485	14 010 061	43	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		14 023	3,00	42 069	13,23	556 573			
OO.UU. 2°		14 023	3,00	42 069	17,64	742 097			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 270 813			
Scomputo OOUU1°/standard						-1 298 670			
TOTALE ONERI CONCESSORI						1 270 813	888 587	43	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					18				
delibera CC di approvazione					24				
stipula convenzione urbanistica					26				
rilascio CE					28				
data di ultimazione lavori					58				
Baricentro costi					43				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			10 653 649	43	15,00	3,00%	400 999		
TOTALE ONERI FINANZIARI						400 999	280 389	43	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		14 023	1,00	14 023	2 300	32 252 900			
Balconi/logge/terrazze		1 683	0,30	505	2 300	1 161 104			
Cantine		1 683	0,25	421	2 300	967 587			
box/posti auto		182	1,00	3 276	900	2 948 400			
TOTALE RICAVI						37 329 991	26 102 157	43	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	37 329 991	incidenza %	1,00%	spese (€)		373 300	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						373 300	261 022	43	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	21 708 297	4 341 659	3 035 808	43
h) VALORE									
RICAVI						37 329 991	26 102 157		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-14 010 061		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-888 587		
ONERI FINANZIARI							-280 389		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-261 022		
MARGINE OPERATIVO							-3 035 808		
Sommano							7 626 289		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		5,59%							
Mese di riferimento		43							
Fattore di attualizzazione		0,69923							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,91%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)			10,00%						
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile			13,91%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							6 695 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							88,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							159,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							477,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							18,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL7a (ex 4) - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 76 314		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		14 023	42 069	422		17 753 118			
Box		3 276	9 828	211		2 073 708			
Area esterna da urbanizzare		12 532		48		601 518			
Strade		7 832		96		751 872			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		21 180 216			
Allacci		2,00%				423 604			
Project Managment		8,00%				1 694 417			
				sommano		23 298 238			
Sconto per ribasso medio		14%				3 261 753			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						20 036 485	16 273 593	25	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		14 023	3,00	42 069	13,23	556 573			
OO.UU. 2°		14 023	3,00	42 069	17,64	742 097			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 270 813			
Scemputo OOUU1°/standard						-1 298 670			
TOTALE ONERI CONCESSORI						1 270 813	1 032 152	25	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					40				
Baricentro costi					25				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			10 653 649	25	15,00	3,00%	400 999		
TOTALE ONERI FINANZIARI							400 999	325 691	25
e) RICAVI									
Superficie vendibile			mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Appartamenti			14 023	1,00	14 023	2 300	32 252 900		
Balconi/logge/terrazze			1 683	0,30	505	2 300	1 161 104		
Cantine			1 683	0,25	421	2 300	967 587		
box/posti auto			182	1,00	3 276	900	2 948 400		
TOTALE RICAVI							37 329 991	30 319 345	25
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	37 329 991	incidenza %	1,00%	spese (€)		373 300	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							373 300	303 193	25
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	21 708 297	4 341 659	3 526 287	25
h) VALORE									
RICAVI							37 329 991	30 319 345	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-16 273 593		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 032 152		
ONERI FINANZIARI							-325 691		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-303 193		
MARGINE OPERATIVO							-3 526 287		
Sommano							8 858 429		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		3,18%							
Mese di riferimento		25							
Fattore di attualizzazione		0,81220							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,58%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)			10,00%						
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile			12,58%						
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							7 869 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							103,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							187,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							561,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuto)							21,00%		

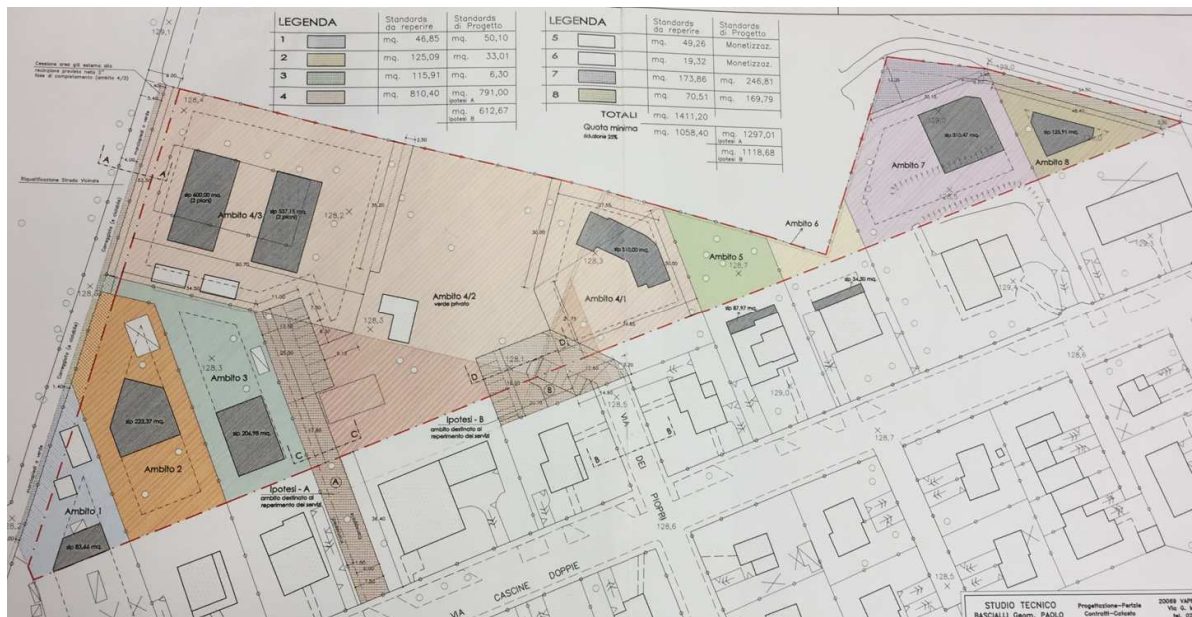
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL7a (ex 4) - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 76 314		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		14 023	42 069	422		17 753 118			
Box		3 276	9 828	211		2 073 708			
Area esterna da urbanizzare		12 532		48		601 518			
Strade		7 832		96		751 872			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		21 180 216			
Allacci		2,00%				423 604			
Project Managment		8,00%				1 694 417			
				sommano		23 298 238			
Sconto per ribasso medio		14%				3 261 753			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						20 036 485	17 106 635	19	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		14 023	3,00	42 069	13,23	556 573			
OO.UU. 2°		14 023	3,00	42 069	17,64	742 097			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				1 270 813			
Scemputo OOUU1°/standard						-1 298 670			
TOTALE ONERI CONCESSORI						1 270 813	1 084 987	19	
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					4				
data di ultimazione lavori					34				
Baricentro costi					19				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di				
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
			(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			10 653 649	19	15,00	3,00%	400 999		
TOTALE ONERI FINANZIARI						400 999	342 363	19	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{regg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Appartamenti		14 023	1,00	14 023	2 300	32 252 900			
Balconi/logge/terrazze		1 683	0,30	505	2 300	1 161 104			
Cantine		1 683	0,25	421	2 300	967 587			
box/posti auto		182	1,00	3 276	900	2 948 400			
TOTALE RICAVI						37 329 991	31 871 386	19	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	37 329 991	incidenza %	1,00%	spese (€)		373 300	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						373 300	318 714	19	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	21 708 297	4 341 659	3 706 797	19
h) VALORE									
RICAVI						37 329 991	31 871 386		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-17 106 635		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-1 084 987		
ONERI FINANZIARI							-342 363		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-318 714		
MARGINE OPERATIVO							-3 706 797		
Sommano							9 311 890		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,40%							
Mese di riferimento		19							
Fattore di attualizzazione		0,85377							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,05%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,05%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							8 311 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							109,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							198,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							593,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							22,00%		

3.8.7 Piano di Lottizzazione AT-11e

Indici e parametri

- S_t = 14.610 mq
- I_t = (definito pari a circa 0,172 mq/mq sulla S_t)
- SLP_{max} = 2.520 mq





Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PL AT-11e non adottato $V_a = 77 \text{ €/mq } S_t$
- PL AT-11e adottato $V_a = 91 \text{ €/mq } S_t$
- PL AT-11e approvato $V_a = 96^{55} \text{ €/mq } S_t$

⁵⁵ Analisi di conforto: $2.520 \text{ mq} \times 1.15 \times 0.22 \times 2.200 \text{ €/mq} / 14.610 \text{ mq } S_t \approx 96 \text{ €/mq } S_t$.

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL AT11e - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 14 610		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		2 520	7 560	422	3 190 320				
Box		540	1 620	211	341 820				
Area esterna da urbanizzare		4 748		48	227 916				
Strade		1 350		96	129 600				
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano	3 889 656				
Allacci		2,00%			77 793				
Project Managment		8,00%			311 172				
				sommano	4 278 622				
Sconto per ribasso medio		10%			427 862				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					3 850 759		2 806 936		38
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		2 520	3,00	7 560	13,23	100 019			
OO.UU. 2°		2 520	3,00	7 560	17,64	133 358			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				233 379			
Scomputo OOUU1°standard						-100 019			
TOTALE ONERI CONCESSORI						366 738	267 326		38
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					18				
delibera CC di approvazione					24				
stipula convenzione urbanistica					26				
rilascio CE					28				
data di ultimazione lavori					48				
Baricentro costi					38				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				
			(€)	(mese)	(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			2 108 748	38	10,00	3,00%	52 588		
TOTALE ONERI FINANZIARI						52 588	38 333		38
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{roga}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Residenziale		2 520	1,00	2 520	2 200	5 544 000			
Balconi/logge/terrazze		302	0,30	91	2 200	199 584			
Cantine		302	0,25	76	2 200	166 320			
aree esterne		2 520	0,10	252	2 200	554 400			
box/posti auto		30	1,00	540	900	486 000			
TOTALE RICAVI						6 950 304	5 066 289		38
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	6 950 304	incidenza %	1,00%	spese (€)		69 503	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						69 503	50 663		38
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	4 270 085	854 017	622 519		38
h) VALORE									
RICAVI						6 950 304	5 066 289		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE									-2 806 936
ONERI DI URBANIZZAZIONE									-267 326
ONERI FINANZIARI									-38 333
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									-50 663
MARGINE OPERATIVO									-622 519
Sommano									1 280 511
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		4,91%							
Mese di riferimento		38							
Fattore di attualizzazione		0,72893							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,58%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,58%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 127 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							77,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							149,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							447,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							16,00%		

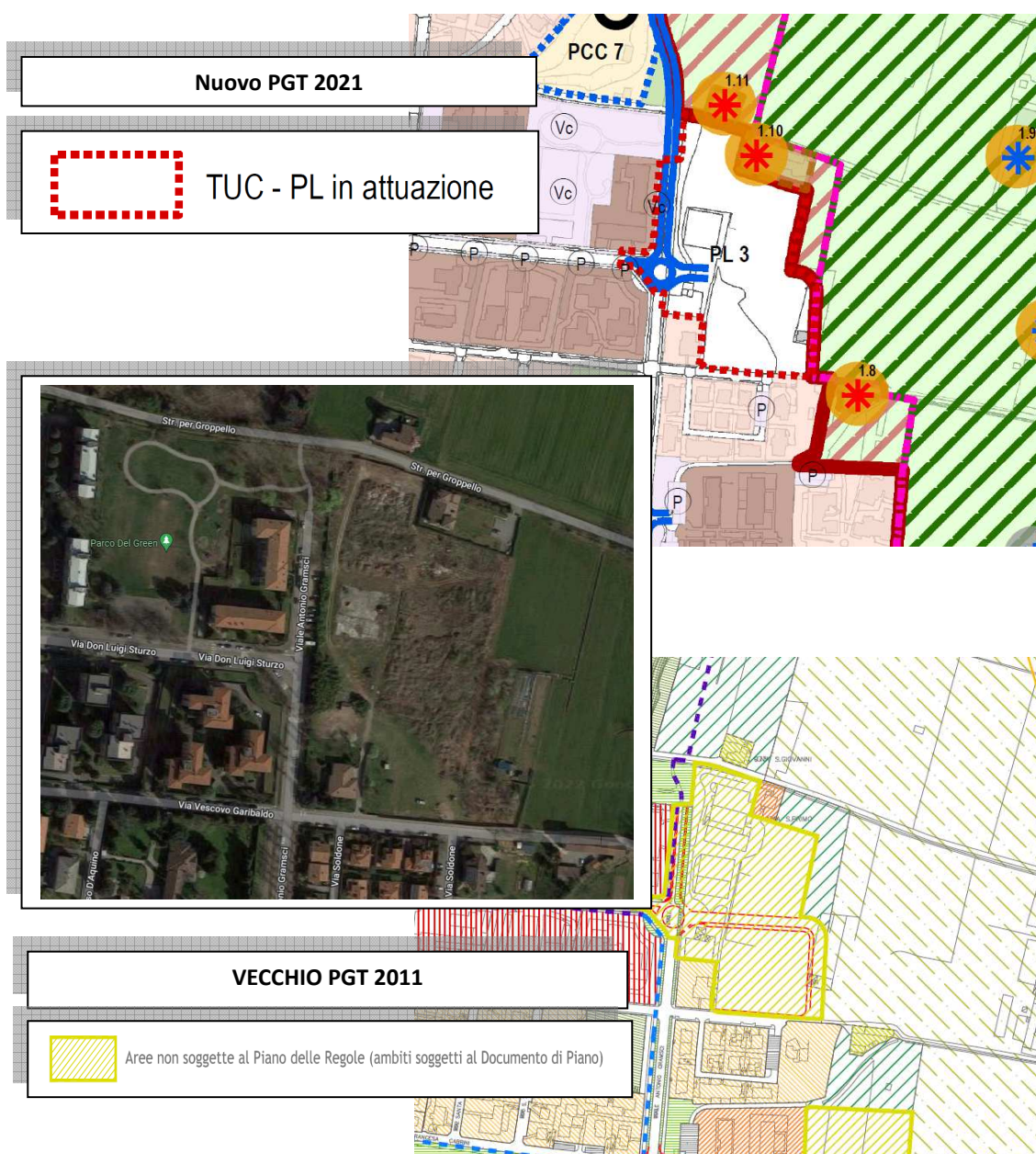
TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL AT11e - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 14 610		mq	mc	€/mq - €/mc		Costo totale (€)		valori attualizzati (€)	mese di rifer.
Superficie lorda		2 520	7 560	422		3 190 320			
Box		540	1 620	211		341 820			
Area esterna da urbanizzare		4 748		48		227 916			
Strade		1 350		96		129 600			
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano		3 889 656			
Allacci		2,00%				77 793			
Project Managment		8,00%				311 172			
				sommano		4 278 622			
Sconto per ribasso medio		10%				427 862			
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE						3 850 759	3 260 437	20	
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
OO.UU. 1°		2 520	3,00	7 560	13,23	100 019			
OO.UU. 2°		2 520	3,00	7 560	17,64	133 358			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				233 379			
Scomputo OO.UU.1°/standard						-100 019			
TOTALE ONERI CONCESSORI						366 738	310 517	20	
c) Valutazione durata operazione immobiliare					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					30				
Baricentro costi					20				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			2 108 748	20	10,00	3,00%	52 588		
TOTALE ONERI FINANZIARI						52 588	44 527	20	
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
Residenziale		2 520	1,00	2 520	2 200	5 544 000			
Balconi/logge/terrazze		302	0,30	91	2 200	199 584			
Cantine		302	0,25	76	2 200	166 320			
aree esterne		2 520	0,10	252	2 200	554 400			
box/posti auto		30	1,00	540	900	486 000			
TOTALE RICAVI						6 950 304	5 884 822	20	
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	6 950 304	incidenza %	1,00%	spese (€)		69 503	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						69 503	58 848	20	
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	4 270 085	854 017	723 096	20
h) VALORE									
RICAVI						6 950 304	5 884 822		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-3 260 437		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-310 517		
ONERI FINANZIARI							-44 527		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-58 848		
MARGINE OPERATIVO							-723 096		
Sommano							1 487 397		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,52%							
Mese di riferimento		20							
Fattore di attualizzazione		0,84670							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,14%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notari/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,14%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 326 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							91,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							175,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							526,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							19,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL AT11e - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 14 610		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		2 520	7 560	422	3 190 320				
Box		540	1 620	211	341 820				
Area esterna da urbanizzare		4 748		48	227 916				
Strade		1 350		96	129 600				
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano	3 889 656				
Allacci		2,00%			77 793				
Project Managment		8,00%			311 172				
				sommano	4 278 622				
Sconto per ribasso medio		10%			427 862				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					3 850 759		3 427 339		14
b) ONERI CONCESSIONARI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1°		2 520	3,00	7 560	13,23	100 019			
OO.UU. 2°		2 520	3,00	7 560	17,64	133 358			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				233 379			
Scomputo OOOU1°/standard						-100 019			
TOTALE ONERI CONCESSIONARI					366 738		326 412		14
c) Valutazione durata operazione immobiliare					mese				
delibera CC di approvazione					0				
stipula convenzione urbanistica					2				
rilascio CE					4				
data di ultimazione lavori					24				
Baricentro costi					14				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			2 108 748	14	10,00	3,00%	52 588		
TOTALE ONERI FINANZIARI							52 588	46 806	14
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Residenziale		2 520	1,00	2 520	2 200	5 544 000			
Balconi/logge/terrazze		302	0,30	91	2 200	199 584			
Cantine		302	0,25	76	2 200	166 320			
aree esterne		2 520	0,10	252	2 200	554 400			
box/posti auto		30	1,00	540	900	486 000			
TOTALE RICAVI							6 950 304	6 186 065	14
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	6 950 304	incidenza %	1,00%	spese (€)		69 503	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							69 503	61 861	14
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	4 270 085	854 017	760 111		14
h) VALORE									
RICAVI						6 950 304	6 186 065		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-3 427 339	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-326 412	
ONERI FINANZIARI								-46 806	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-61 861	
MARGINE OPERATIVO								-760 111	
Sommano								1 563 536	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		1,75%							
Mese di riferimento		14							
Fattore di attualizzazione		0,89004							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,56%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile				11,56%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							1 402 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							96,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							185,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							556,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							20,00%		

3.8.8 Piano di Lottizzazione n.3

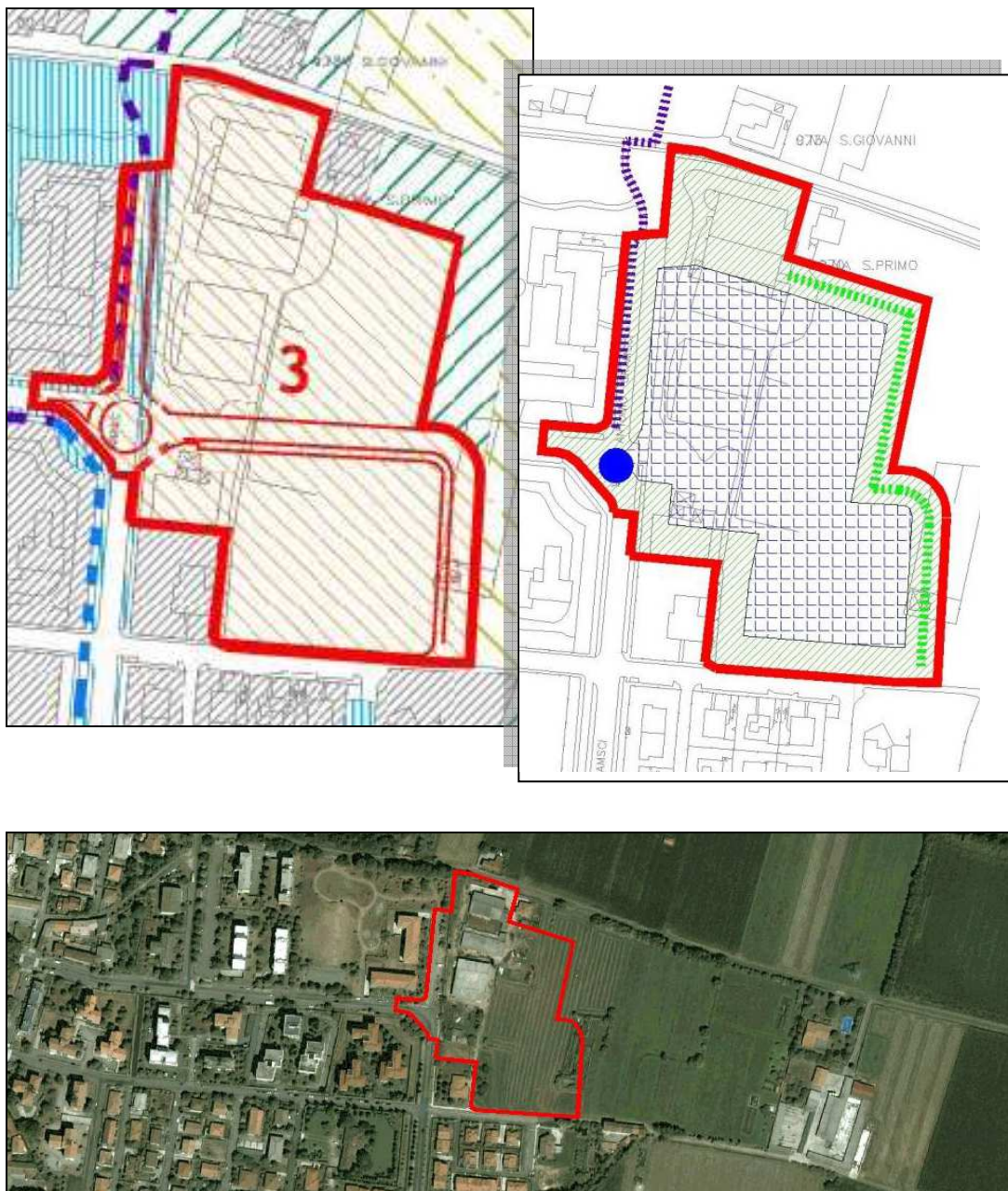
Indici e parametri

- S_t = 24.742 mq
- I_t = 0.35 mq/mq
- SLP_{tot} = 8.660 mq
- $SLP_{residenziale}$ = 75% di 8.650 mq = 6.495 mq
- $SLP_{commerc.}$ = 25% di 8.650 mq = 2.165 mq



Note estratte dal PGT 2011:

L'ambito di trasformazione prevalentemente residenziale è collocato a est del centro di Inzago a margine del territorio urbanizzato. È un ambito che era già inserito da tempo all'interno della città da trasformare che nel corso degli anni non è stato attuato.



Applicando il metodo di trasformazione (vedi fogli di calcolo) ed eseguendo un'analisi di conforto con il metodo della permuta si ottengono i valori appresso riportati.

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale (vedi tabulati)

- PL 3 non adottato $V_a = 135 \text{ €/mq } S_t$
- PL 3 adottato $V_a = 158 \text{ €/mq } S_t$
- PL 3 approvato $V_a = 167 \text{ €/mq } S_t^{56}$

⁵⁶ Analisi di conforto: $8.660 \text{ mq} \times 1.10 \times 0.20 \times 2.200 \text{ €/mq} / 24.742 \text{ mq } S_t \approx 169 \text{ €/mq } S_t.$

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL 3 - NON ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 24 742		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		8 660	25 980	422	10 963 560				
Box		2 034	6 102	211	1 287 522				
Area esterna da urbanizzare		6 433		48	308 780				
Strade		1 155		96	110 880				
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano	12 670 742				
Allacci		2,00%			253 415				
Project Managment		8,00%			1 013 659				
				sommano	13 937 816				
Sconto per ribasso medio		10%			1 393 782				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					12 544 035		8 918 315		41
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1° residenziale		6 495	3,00	19 485	13,23	257 787			
OO.UU. 2° residenziale		6 495	3,00	19 485	17,64	343 715			
OO.UU. 1° commerciale		2 165			99,25	214 876			
OO.UU. 2° commerciale		2 165			38,6	83 569			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				760 245			
Scomputo OOUU1°/standard						-472 663			
TOTALE ONERI CONCESSORI					1 187 529		844 286		41
c) Valutazione durata operazione immobiliare									
					mese				
Nascita dell'idea					0				
delibera CC di adozione					18				
delibera CC di approvazione					24				
stipula convenzione urbanistica					26				
rilascio CE					28				
data di ultimazione lavori					54				
Baricentro costi					41				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale	scadenza di	mesi di	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	investito	riferimento	esposizione				
			(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			6 865 782	41	13,00	3,00%	223 414		
TOTALE ONERI FINANZIARI					223 414		158 839		41
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Residenziale		6 495	1,00	6 495	2 200	14 289 000			
Balconi/logge/terrazze		779	0,30	234	2 200	514 404			
Cantine		779	0,25	195	2 200	428 670			
Commerciale		2 165	1,00	2 165	2 200	4 763 000			
Area esterna commerciale		2 165	0,10	217	2 200	476 300			
box/posti auto		113	1,00	2 034	900	1 830 600			
TOTALE RICAVI					22 301 974		15 855 825		41
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	22 301 974	incidenza %	1,00%	spese (€)		223 020	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE					223 020		158 558		41
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	13 954 978	2 790 996	1 984 288		41
h) VALORE									
RICAVI						22 301 974	15 855 825		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-8 918 315		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-844 286		
ONERI FINANZIARI							-158 839		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-158 558		
MARGINE OPERATIVO							-1 984 288		
Sommano							3 791 539		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		5,31%							
Mese di riferimento		41							
Fattore di attualizzazione		0,71096							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		3,78%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				13,78%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							3 332 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							135,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							128,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							385,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermuta)							15,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL 3 - ADOTTATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 24 742		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		8 660	25 980	422	10 963 560				
Box		2 034	6 102	211	1 287 522				
Area esterna da urbanizzare		6 433		48	308 780				
Strade		1 155		96	110 880				
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano	12 670 742				
Allacci		2,00%			253 415				
Project Managment		8,00%			1 013 659				
				sommano	13 937 816				
Sconto per ribasso medio		10%			1 393 782				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					12 544 035		10 359 200		23
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1° residenziale		6 495	3,00	19 485	13,23	257 787			
OO.UU. 2° residenziale		6 495	3,00	19 485	17,64	343 715			
OO.UU. 1° commerciale		2 165			99,25	214 876			
OO.UU. 2° commerciale		2 165			38,6	83 569			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				760 245			
Scomputo OOUU1°/standard						-472 663			
TOTALE ONERI CONCESSORI					1 187 529		980 693		23
c) Valutazione durata operazione immobiliare					mese				
delibera CC di adozione					0				
delibera CC di approvazione					6				
stipula convenzione urbanistica					8				
rilascio CE					10				
data di ultimazione lavori					36				
Baricentro costi					23				
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			6 865 782	23	13,00	3,00%	223 414		
TOTALE ONERI FINANZIARI					223 414		184 502		23
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Residenziale		6 495	1,00	6 495	2 200	14 289 000			
Balconi/logge/terrazze		779	0,30	234	2 200	514 404			
Cantine		779	0,25	195	2 200	428 670			
Commerciale		2 165	1,00	2 165	2 200	4 763 000			
Area esterna commerciale		2 165	0,10	217	2 200	476 300			
box/posti auto		113	1,00	2 034	900	1 830 600			
TOTALE RICAVI					22 301 974		18 417 568		23
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi	22 301 974	incidenza %	1,00%	spese (€)		223 020	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE					223 020		184 176		23
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
				20%	13 954 978	2 790 996	2 304 879		23
h) VALORE									
RICAVI					22 301 974		18 417 568		
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE							-10 359 200		
ONERI DI URBANIZZAZIONE							-980 693		
ONERI FINANZIARI							-184 502		
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							-184 176		
MARGINE OPERATIVO							-2 304 879		
Sommano							4 404 118		
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,91%							
Mese di riferimento		23							
Fattore di attualizzazione		0,82583							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		2,41%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile				12,41%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)							3 918 000		
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)							158,00		
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)							151,00		
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)							452,00		
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermute)							18,00%		

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - PL 3 - APPROVATO									
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE									
St = mq 24 742		mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Superficie lorda		8 660	25 980	422	10 963 560				
Box		2 034	6 102	211	1 287 522				
Area esterna da urbanizzare		6 433		48	308 780				
Strade		1 155		96	110 880				
Demolizioni/bonifiche		0							
				sommano	12 670 742				
Allacci		2,00%			253 415				
Project Managment		8,00%			1 013 659				
				sommano	13 937 816				
Sconto per ribasso medio		10%			1 393 782				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					12 544 035		10 889 486		17
b) ONERI CONCESSORI									
		mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.
OO.UU. 1° residenziale		6 495	3,00	19 485	13,23	257 787			
OO.UU. 2° residenziale		6 495	3,00	19 485	17,64	343 715			
OO.UU. 1° commerciale		2 165			99,25	214 876			
OO.UU. 2° commerciale		2 165			38,6	83 569			
Contributo legato al costo di costruzione		6%				760 245			
Scomputo OOUU1°/standard						-472 663			
TOTALE ONERI CONCESSORI					1 187 529		1 030 895		17
c) Valutazione durata operazione immobiliare						mese			
delibera CC di approvazione						0			
stipula convenzione urbanistica						2			
rilascio CE						4			
data di ultimazione lavori						30			
Baricentro costi						17			
d) ONERI FINANZIARI									
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.
10,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)	
Costo di costruzione e oneri concessori			6 865 782	17	13,00	3,00%	223 414		
TOTALE ONERI FINANZIARI							223 414	193 946	17
e) RICAVI									
Superficie vendibile		mq/N°	C _{rogg}	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.
Residenziale		6 495	1,00	6 495	2 200	14 289 000			
Balconi/logge/terrazze		779	0,30	234	2 200	514 404			
Cantine		779	0,25	195	2 200	428 670			
Commerciale		2 165	1,00	2 165	2 200	4 763 000			
Area esterna commerciale		2 165	0,10	217	2 200	476 300			
box/posti auto		113	1,00	2 034	900	1 830 600			
TOTALE RICAVI							22 301 974	19 360 359	17
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE									
Ricavi		22 301 974	incidenza %	1,00%	spese (€)		223 020	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE							223 020	193 604	17
g) MARGINE OPERATIVO									
(comprese assicurazioni, spese generali,etc, calcolato in percentuale dei costi)					% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)	mese di rifer.
					20%	13 954 978	2 790 996	2 422 865	17
h) VALORE									
RICAVI							22 301 974	19 360 359	
(a detrarre)									
COSTO DI COSTRUZIONE								-10 889 486	
ONERI DI URBANIZZAZIONE								-1 030 895	
ONERI FINANZIARI								-193 946	
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE								-193 604	
MARGINE OPERATIVO								-2 422 865	
Sommano								4 629 564	
Riduzioni									
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		2,14%							
Mese di riferimento		17							
Fattore di attualizzazione		0,86810							
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,86%							
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)				10,00%					
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale immobile				11,86%					
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)								4 139 000	
"più probabile valore" riferito al mq di St (€/mq St - in cifra tonda)								167,00	
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)								159,00	
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)								478,00	
Incidenza sul totale dei ricavi (Cpermute)								19,00%	

3.9 Riflessioni sui casi particolari

Al fine di evitare soluzioni di continuità con gli strumenti già in possesso del Comune di Inzago si ritiene di poter confermare i coefficienti di riduzioni previsti già nell'originaria stima dall'arch. Scaravaggi:

- Conformazione fisica irregolare..... - 5%
- Conformazione fisica irregolare accentuata - 5%
- Accesso inadeguato al lotto - 10%
- Servitù passive di vario tipo..... - 10%
- Conformazione fisica irregolare molto accentuata
che non consente una corretta edificabilità del lot_
to oppure rende necessaria l'acquisizione di aree
confinanti - 15%

Tali coefficienti andranno applicati caso per caso sulla base delle scelte effettuate dal Comune di Inzago.

I casi particolari che si dovessero presentare andranno assimilati per analogia, ove possibile, ai casi analizzati. In caso contrario occorrerà eseguire un esame oggettivo della singola situazione anche sulla scorta della documentazione fornita dal contribuente.

A conclusione dell'incarico e per quanto di competenza si rassegna la presente relazione di stima.

Milano, lì maggio 2022

(ing. Salvatore FURNO')

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Milano al n.21678)

Si allega la tabella riepilogativa.

Ambito secondo nuovo PGT		Denominazione	Modalità di attuazione	rif.	Stato del Piano Attuativo	Valore per S _f (€/mq)	Valore per S _t (€/mq)	Valore per SL (€/mq)	Valore per cubatura SL x H 3 metri (€/mc)
Ambiti consolidati	NAF Nuclei di antica formazione	NAF	PdiRec - PdCC - PdC	Titolo 4.1	PdiRec - PdCC - PdC	\	\	€ 540	€ 180
	NAF Nuclei di antica formazione	Piano di Recupero PP1 - via Besana	PdiR	Titolo 4.1	PdiR	\	\	€ 540	€ 180
	NAF Nuclei di antica formazione	Piano di Recupero PP2 - via Friz	PdiR	Titolo 4.1	PdiR	\	\	€ 540	€ 180
	NAF Nuclei di antica formazione	Piano di Recupero PP3 - via Roma	PdiR	Titolo 4.1	PdiR	\	\	€ 540	€ 180
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	TUC B1	PdC	Titolo 4.2	PdC	€ 290	\	\	\
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	TUC B2	PdC	Titolo 4.2	PdC	€ 194	\	\	\
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	TUC B3	PdC	Titolo 4.2	PdC	€ 129	\	\	\
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	PL ex ATU-6a e 6b (rif. TUC B2)	PA	Titolo 4.2	Non adottato	\	98 €	219 €	73 €
					Adottato	\	115 €	257 €	86 €
					Approvato	\	122 €	272 €	91 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale	PL n.4 - via Sabin (rif. TUC B3)	PA	Titolo 4.2	Non adottato	\	98 €	366 €	122 €
					Adottato	\	115 €	431 €	144 €
					Approvato	\	121 €	455 €	152 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.1 – viale Turati (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	168 €	421 €	140 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.2 – via Sabin (rif. TUC B3)	PCC	Titolo 4.2		\	107 €	400 €	133 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.3 – via MonteGrappa (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	130 €	325 €	107 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.4 – SP180 (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	61 €	153 €	51 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.5 e n.6 – ex AT11a ed At11b (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	149 €	371 €	124 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.7 – via Adige (rif. TUC B3)	PCC	Titolo 4.2		\	22 €	442 €	147 €
	TUC B Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente resid.	PCC n.8 – ex AT11c (rif. TUC B2)	PCC	Titolo 4.2		\	145 €	367 €	122 €
	TUC T - Tessuto Urbano Consolidato Terziario e Commerciale	TUC-T	PA	Titolo 4.3	Non adottato	\	€ 130	\	\
					Adottato	\	€ 153	\	\
					Approvato	\	€ 168	\	\
	TUC T - Tessuto Urbano Consolidato Terziario e Commerciale	PL n.1 via Padre Turoldo (rif. TUC-T)	PA	Titolo 4.3	Non adottato	\	€ 60	389 €	\
					Adottato	\	€ 70	458 €	\
					Approvato	\	€ 74	484 €	\
	TUC T - Tessuto Urbano Consolidato Terziario e Commerciale	PL ex ATU 10 (rif. TUC-T)	PA	Titolo 4.4	Non adottato	\	€ 130	130 €	\
					Adottato	\	€ 153	153 €	\
					Approvato	\	€ 168	168 €	\
	TUC P - Tessuto Urbano Consolidato Produttivo	TUC-P	PA	Titolo 4.4	Non adottato	\	€ 80	\	\
					Adottato	\	€ 91	\	\
					Approvato	\	€ 97	\	\
	TUC P - Tessuto Urbano Consolidato Produttivo	PL n.2 - via Marconi (rif. TUC-P)	PA	Titolo 4.4	Non adottato	\	€ 80	80 €	\
					Adottato	\	€ 91	91 €	\
					Approvato	\	€ 97	97 €	\
	TUC Vp - Tessuto Urbano Consolidato a verde privato	TUC Vp	PdC	Titolo 4.5		€ 40	\	\	\
Ambiti strategici	Ambito strategico di rigenerazione urbana	ARS A - Acquaneva	PA	Titolo 2.3	Non adottato	\	€ 23	117 €	39 €
					Adottato	\	€ 32	161 €	54 €
					Approvato	\	€ 34	170 €	57 €
	Ambito strategico di rigenerazione urbana	ARS B - APEA Casa Bottega	PA	Titolo 2.4	Non adottato	\	€ 46	109 €	\
					Adottato	\	€ 63	150 €	\
					Approvato	\	€ 66	158 €	\
	Ambito di trasformazione urbanistica	ATU 1- via Chiossone	PA	Titolo 2.5	Non adottato	\	€ 50	167 €	56 €
					Adottato	\	€ 69	230 €	77 €
					Approvato	\	€ 73	243 €	81 €
Piani di Lottizzazione in attuazione	PL in attuazione	PL n.11a (produttivo)	PA		Non adottato	\	€ 51	84 €	\
					Adottato	\	€ 71	116 €	\
					Approvato	\	€ 74	122 €	\
	PL in attuazione	PL n.10a (ex 6-6a - residenziale)	PA		Non adottato	\	€ 93	507 €	169 €
					Adottato	\	€ 110	597 €	199 €
					Approvato	\	€ 116	630 €	210 €
	PL in attuazione	PL n.16a - (ex10 - residenziale)	PA		Non adottato	\	€ 131	497 €	166 €
					Adottato	\	€ 154	€ 584	195 €
					Approvato	\	€ 163	617 €	206 €
	PL in attuazione	PL n.9a (ex 5 - residenziale)	PA		Non adottato	\	€ 101	492 €	164 €
					Adottato	\	€ 119	579 €	193 €
					Approvato	\	€ 126	612 €	204 €
	PL in attuazione	PL n.8a - (ex 7 - residenziale)	PA		Non adottato	\	€ 195	325 €	108 €
					Adottato	\	€ 230	€ 383	128 €
					Approvato	\	€ 243	404 €	135 €
	PL in attuazione	PL n.7a (ex 4 - residenziale)	PA		Non adottato	\	€ 88	477 €	159 €
					Adottato	\	€ 103	561 €	187 €
					Approvato	\	€ 109	593 €	198 €
	PL in attuazione	PL AT11e (residenziale)	PA		Non adottato	\	€ 77	447 €	149 €
					Adottato	\	€ 91	526 €	175 €
					Approvato	\	€ 96	556 €	185 €
	PL in attuazione	PL n.3 (prevalent. residenziale)	PA		Non adottato	\	€ 135	386 €	129 €
					Adottato	\	€ 158	452 €	151 €
					Approvato	\	€ 167	478 €	159 €