



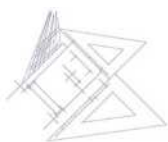
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMMITTENTE	 COMUNE DI PALAZZOLO SULL OGLIO Via XX Settembre n. 32 25036 - Palazzolo S/O (BS)
OGGETTO	Determinazione del valore di mercato ai fini IMU, delle aree edificabili del Comune di Palazzolo sull Oglio (BS)
DA RIFERIMENTO DEI VALORI	01 gennaio 2024
VALUTATORI	Donghi geom. Diego Cologne (BS) Tognon Per. Ind. Edile Roberto Milano (MI)



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
PARTE I DEFINIZIONE DELL INCARICO	
1.1 MANDATO	4
1.2 SCOPO DELLA STIMA.....	4
1.3 LIMITI DEL MANDATO	4
1.4 VALUTATORE IMMOBILIARE	4
1.5 FASI DELL ESPLETAMENTO DELL INCARICO.....	5
1.6 DISCLAIMER	5
PARTE II OGGETTO DELLA STIMA	
2.1 INQUADRAMENTO.....	6
2.2 SITUAZIONE URBANISTICA.....	6
PARTE III ANALISI ESTIMATIVA	
3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	12
3.1.1 ANDAMENTO DI MERCATO	12
3.1.2 SEGMENTO DI MERCATO	19
3.1.3 INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO.....	20
3.1.4 RILEVAZIONE DELLE PRINCIPALI QUOTAZIONI.....	21
3.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE METODO DI STIMA.....	22
3.3 ANALISI FINANZIARIA	26
3.4 ESITO DELLA VALUTAZIONE.....	28
3.5 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	32



PREMESSA

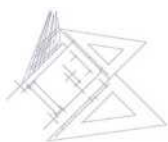
La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standards Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standards di valutazione internazionali e nazionali.



PARTE I DEFINIZIONE DELL INCARICO

1.1 MANDATO

In data **19/02/2024** con determinazione dirigenziale n. **10** registro generale n. **153**, l'Amministrazione Comunale ha affidato l'incarico per la valutazione immobiliare delle aree site in Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) e classificate edificabili nel vigente strumento urbanistico.

1.2 SCOPO DELLA STIMA

La presente relazione ha per scopo la determinazione del "più probabile valore di mercato delle aree edificabili al fine di fornire all'Amministrazione Comunale la corretta base imponibile per la determinazione del tributo IMU.

Ai fini della quantificazione di tale base imponibile, l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n° 504/92 stabilisce che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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"*.

Secondo gli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, la definizione di Valore di Mercato è la seguente: *«L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione»*

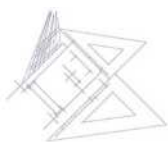
1.3 LIMITI DEL MANDATO

Il Committente ha esonerato il Valutatore da ogni tipo di indagine specifica circa le condizioni del sottosuolo (eventuale presenza di sostanze e/o materiali nocivi o comunque inquinanti), pertanto la valutazione è stata redatta in ipotesi di beni assoggettabili ad interventi di trasformazione edilizia, senza obbligo di preventivi interventi di bonifica, messa in sicurezza e/o recupero ambientale.

1.4 VALUTATORE IMMOBILIARE

L'incarico viene espletato congiuntamente dai seguenti professionisti:

- **Geometra DIEGO DONGHI**, avente codice fiscale DNGDGI75R07C618P, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4484, iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 293, **Valutatore Immobiliare Esperto** ai sensi della norma Uni



11558:2014, domiciliato presso lo **Studio Tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini**, con sede in Cologne (BS), Via Roma n. 11, tel. 030/7157126 - fax 030/7059917 - indirizzo pec diego.donghi@geopec.it - Codice Fiscale e Partita IVA 02293530982.

- **Perito Industriale Edile ROBERTO TOGNON**, avente codice fiscale TGNRRT60L11F205X, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati delle Province di Milano e Lodi n. 3.844, **Valutatore Immobiliare Esperto** ai sensi della norma Uni 11558:2014, titolo REV n. REV-I/IsIVI/2017/6, con studio in Milano, via Paravia n. 15, tel. 02/89059996 - indirizzo pec roberto.tognon@pec.epi.it - Partita IVA 12950260153.

1.5 FASI DELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

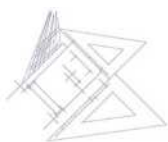
- o Accettazione dell'incarico: **19/02/2024**
- o Sopralluogo: **22/03/2024 16/01/2025**.
- o Nel periodo compreso tra il **01/07/2024** e **30/09/2024** sono stati eseguiti gli accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare.
- o Stesura del rapporto preliminare: **16/01/2025**
- o Stesura del rapporto definitivo: **aprile maggio 2025**
- o Data di riferimento della valutazione: **01/01/2024**

1.6 DISCLAIMER

Il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto esclusivamente per necessità riferibili al Committente, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

Si precisa che il presente Rapporto di Valutazione è stato in parte redatto sulla base della documentazione fornita dal Committente, pertanto le analisi e le conclusioni del presente Rapporto di Valutazione sono basate su tali dati o documenti, nella presupposizione che gli stessi siano veritieri e conformi agli originali e, comunque, non ingannevoli.

Ad esclusione delle necessità riconducibili alle finalità pubblicistiche della P.A. committente, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto degli stessi.



PARTE II OGGETTO DELLA STIMA

2.1 INQUADRAMENTO

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio, che conta poco più di 20.000 abitanti, appartiene alle ultime propaggini dell'ambito geografico della Franciacorta e confina ad Ovest con l'ambito della pianura bergamasca, e ricompreso nel parco fluviale denominato Parco dell'Oglio Nord.

L'andamento del terreno su cui sorge Palazzolo sull'Oglio è sensibilmente condizionato dal Fiume Oglio che scorre all'interno del capoluogo in direzione Nord-Est, Sud-Ovest e che ha prodotto diversi ordini di terrazzi degradanti verso lo stesso. La particolare morfologia che ne è derivata ha quindi influenzato gli insediamenti abitativi fin dai tempi più remoti e il conseguente sviluppo delle linee di comunicazione, principali e secondarie.

Sul territorio vi è un sistema infrastrutturale con valenza sovralocale costituito dall'autostrada BS-BG-MI (con il casello dedicato) e dalla ferrovia BS-BG-LC, unitamente alla variante SP BS 469, che solca il territorio in senso longitudinale. Attraverso queste strutture Palazzolo si collega ai capoluoghi provinciali maggiori di Brescia, Bergamo e Milano.

Un secondo livello di infrastrutture su scala comunale è costituito dagli assi stradali di via Brescia, ad est dell'abitato, via Mura e via Bergamo ad ovest, e dall'asse trasversale che collega S. Pancrazio con il capoluogo (via Firenze, via Milano, via S. Pancrazio, via Marconi, via Sgrazzuti fino al centro del capoluogo).

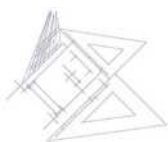
Il Comune è infatti suddiviso in vari quartieri, tra i più importanti quelli storici di Mura, Piazza e Riva oltre a Calci, Costa, Sacro Cuore, San Rocco, San Giuseppe e la Sgraffigna.

A Nord è posta la frazione di San Pancrazio, ove è collocato il citato casello autostradale A4. Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 23,00 Km² e la sua altitudine media è di 166 metri sul livello del mare. Dei 23.037.601 m² costituenti l'intero territorio comunale sono urbanizzati 7.242.843 m², pari al 31% del territorio comunale.

2.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Palazzolo Sull'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) la cui ultima variante generale è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 del 30/04/2022 e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 32 il **10/08/2022** (data di efficacia).

La porzione edificata del territorio comunale si articola in due agglomerati principali: il nucleo urbano di Palazzolo S/O (che definiremo capoluogo) composto dai vari quartieri (Mura, San Giuseppe, San Rocco, ecc.) e la frazione comunale posta a Nord denominata San Pancrazio. L'incarico riguarda la valutazione di gran parte del territorio secondo la classificazione dello strumento urbanistico.



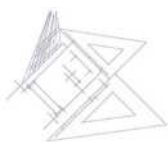
Per ogni ambito previsto dal PGT, verrà definito il valore medio di mercato che sarà espresso unitariamente secondo la misurazione prevista dalla fase urbanistica.

Ai fini della disciplina urbanistica, il sistema insediativo si articola in:

- Territorio urbano consolidato;
- Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica;
- Territorio extraurbano.

Il territorio urbano consolidato è suddiviso in:

- **AMBITI DELLA CITTA' ANTICA:** trattasi di nuclei o singoli edifici di formazione storica che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i significativi caratteri architettonici, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria collettiva. Negli ambiti della città antica, classificati zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono compresi:
 - o **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:** gli immobili appartenenti a questa categoria sono ulteriormente classificati, secondo le diverse caratteristiche, in:
 - (A1a) *Edifici e complessi di alto valore storico-architettonico:* Comprendono gli edifici o parti di edifici sottoposti a vincolo ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 42/2004 presenti e gli edifici e i complessi di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica che costituiscono vere e proprie emergenze storico ambientali di particolare valore del Centro storico e nel tessuto urbano. Hanno carattere autonomo rispetto all'edilizia circostante;
 - (A1b) *Edifici e complessi di valore storico-architettonico:* Sono gli edifici e i complessi di valore storico-architettonico, di specifico interesse ambientale, che mantengono la leggibilità degli elementi e delle forme architettoniche originarie anche se di non elevato pregio artistico;
 - (A1c) *Edifici e isolati significativi del tessuto storico:* Sono gli edifici e gli isolati che, pur non appartenendo alla precedente categoria, costituiscono e definiscono le parti significative e caratteristiche del tessuto edilizio storico di Palazzolo e di S. Pancrazio;
 - (A1d) *Edifici del tessuto storico profondamente trasformati:* sono quel complesso di edifici che, pur facenti parte del tessuto edilizio di Palazzolo e pur partecipando e contribuendo alla definizione di un suo valore d'assieme, hanno subito nel tempo profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche.
 - (A1e) *Edifici di scarso valore:* sono gli edifici di nuova o recente costruzione privi di ogni valore e significato storico e ambientale.
 - (A1f) *Broli, giardini, aree libere, parchi e aree pubbliche:* comprendono i broli, i giardini, i parchi, le aree scoperte di pertinenza di ville, palazzi o edifici ricompresi nelle precedenti sottozone, nonché le aree pubbliche che contribuiscono a definirne, caratterizzare e qualificare l'ambiente del centro storico.
 - (A1g) *Costruzioni incongrue in contrasto con i valori storico-ambientali del nucleo antico:* edifici o parte degli stessi, classificati come superfetazioni.



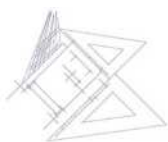
- o **CASCINE DI VALORE STORICO TESTIMONIALE:** comprende le caschine, i nuclei agricoli, le relative aree di pertinenza, di origine storica e aventi rilevante valore storico-tipologico e paesistico-ambientale inglobate nel tessuto urbano consolidato.

- **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE:** rappresentano l'insieme integrato di tutti i tessuti generati dai processi di espansione della città novecentesca esterna agli ambiti della città antica. Includono gli ambiti urbani generati dall'attuazione degli strumenti urbanistici generali e dei relativi strumenti urbanistici attuativi successivi al dopoguerra e le trasformazioni generate per sostituzione di attività dismesse e/o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie. Tali Ambiti territoriali sono articolati nelle seguenti classi:

- a) CLASSE 1a Aree urbane consolidate di valore storico paesaggistico - ambientale, caratterizzate da insediamenti di edilizia economico popolare;
- b) CLASSE 1b Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti a media densità composte dall'aggregazione di unità immobiliari a cortina e/o a blocco;
- c) CLASSE 1c Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti eclettici otto-novecenteschi (ville, giardini e parchi privati);
- d) CLASSE II Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco;
- e) CLASSE III Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e bifamiliari;
- f) CLASSE IV Aree urbane caratterizzate da edificazione rada con tipologie edilizie mono e bifamiliari;
- g) CLASSE V Aree libere, marginali e/o di integrazione a tessuti urbani consolidati (lotti liberi);
- h) PA Piani attuativi previsti dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale;
- i) PdCC Permessi di Costruire Convenzionati previsti dal PdR a destinazione prevalentemente residenziale;
- j) Aree soggette a piani attuativi già convenzionati;

- **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA**

- a) CLASSE VI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi, destinati ad attività artigianali e industriali;
- b) CLASSE VII Aree libere, marginali e/o di integrazione ad insediamenti produttivi consolidati, destinati ad attività artigianali e industriali (lotti liberi);
- c) CLASSE VIII Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali;
- d) CLASSE IX Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali, inserite in ambiti prevalentemente residenziali



- e) CLASSE X Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività ricettive (ex L.R.27/2015) e/o di ristorazione;
- f) CLASSE XI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi (artigianali e industriali) incongrui con i tessuti circostanti, da destinare a riconversione e riqualificazione urbana;
- g) PA Piani Attuativi a destinazione prevalentemente produttiva/commerciale;
- h) PdCC Permessi di Costruire convenzionati a destinazione prevalentemente produttiva/commerciale;
- i) Aree soggette a piani attuativi già convenzionati;

Sono altresì oggetto di valutazione alcune delle aree da assoggettare a trasformazione urbanistica ed individuate dall'apposite schede d'ambito di cui all'allegato C del DdP.

ART.33 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1 VIA GARDALE (S. ROCCO)

Destinazione prevalente: Produttiva

Estensione: 40.615,00 m²

Localizzazione: L AdT n. 1 è collocato nella parte meridionale del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine degli ambiti produttivi esistenti sud di viale Europa. Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica più ampia, che è stata suddivisa dal PGT approvato con DCC n. 43 del 21/07/2012 in tre unità di intervento, corrispondenti ad altrettanti ambiti di trasformazione, al fine di agevolarne la completa attuazione.

ART. 34 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.2 VIA VALENA (S.ROCCO)

L'ambito è suddiviso in due sub-comparti autonomi e distinti (AdT 2A e AdT 2B), con destinazioni più compatibili rispetto al contesto entro cui si collocano. L'attuazione di tali sub-comparti potrà avvenire tramite l'approvazione di due distinti piani attuativi

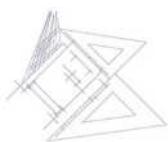
<u>Sub-comparto AdT n. 2A:</u>	<u>Sub-comparto AdT n. 2B:</u>
Destinazione: Residenziale	Destinazione: Produttiva
ST: 3.889,96 m ²	ST: 51.138 m ²
SL ammissibile: 1.000,00 m ²	Indice di edificabilità territoriale (IT): 0,65
Indice di copertura (IC): 40% SF	SL ammissibile: 33.239,7 m ²
Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% St	Indice di copertura (IC): 60% SF
	Indice di permeabilità territoriale (IPT): 15% St

ART. 35 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.3 VIA KUPFER (S.ROCCO)

Destinazione prevalente: Produttiva

Estensione: 58.548 m²

Localizzazione: L'ambito di trasformazione urbanistica n. 3 è collocato a sud del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine degli ambiti produttivi esistenti e a sud di viale



Europa. Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica più ampia che è stata suddivisa nel PGT in tre unità di intervento, corrispondenti ad altrettanti ambiti di trasformazione, al fine di agevolarne la completa attuazione.

ART. 36 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.4 VIALE IV NOVEMBRE (MURA)

Destinazione prevalente: commerciale

Estensione: 10.711,10 m²

Localizzazione: L ambito di trasformazione urbanistica n. 4 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente nella frazione di Mura, ad ovest del centro storico.

ART. 40 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.8 VIA MILANO (QUARTIERE S. GIUSEPPE)

Destinazione prevalente: Residenziale.

Estensione: 21.540,23 m²

Localizzazione: L ambito di trasformazione urbanistica n. 8 è collocato a nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e precisamente a nord-est del quartiere di San Giuseppe.

ART. 42 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.10 VIA NAPOLI (S. PANCRAZIO)

Destinazione prevalente: Residenziale.

Estensione: 13.304,96 m²

Localizzazione: L ambito di trasformazione urbanistica n. 10 è collocato a nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e precisamente ad ovest del centro abitato della frazione di San Pancrazio.

ART. 43 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.11 VIA BORNICO (S. PANCRAZIO)

Destinazione prevalente: Produttivo.

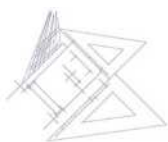
Estensione: 64.258,64 m²

Localizzazione: L ambito di trasformazione urbanistica n. 11 è collocato a nord-est del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e della frazione di San Pancrazio, al confine con il comune di Adro e con l'autostrada A4, Milano-Venezia.

ART. 45 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 12 B RECUPERO EX ITALCEMENTI

Destinazione prevalente: Residenziale.

Estensione: 56.214,00 m²



Localizzazione: L ambito di trasformazione urbanistica n. 12 B è collocato nel quartiere di San Giuseppe ed è delimitato in lato sud dalla linea ferroviaria Brescia Bergamo, in lato est dalla linea ferroviaria per Paratico, dalla roggia Fusia, lungo cui scorre la pista ciclo-pedonale Urago Paratico ed in lato ovest dall ambito fluviale. In particolare, l area compresa nell ambito è collocata su un terrazzamento a forma allungata (parallelo e prospiciente il fiume Oglio ed i suoi spazi golenali) ed è caratterizzata da una duplice configurazione ambientale e paesaggistica. Una parte è un area pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, dismesso da anni, mentre una seconda parte è invece costituita da una vasta area a verde (a ripa boscata) che scende verso un corso d acqua intermedio, ad uso irriguo denominato Seriola Vecchia, per poi estendersi sia a nord che ad ovest fino ad arrivare al Fiume Oglio. La scarpata è caratterizzata da sesti fitti che contribuiscono alla stabilità generale del pendio, con presenza di varie essenze arboree e arbustive, e di specie sarmentose e erbacee, senza tuttavia esemplari di pregio.

ART. 46 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.13 VIA SAN PANCRAZIO (EX ITALCEMENTI)

Destinazione prevalente: Residenziale.

Estensione: 12.244,07 m²

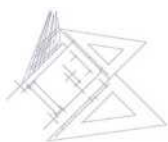
Localizzazione: L ambito di trasformazione urbanistica n. 13 è collocato nel quartiere di San Giuseppe, in località Sgraffigna e confina in lato sud con l Ambito di trasformazione n. 7 e, in lato ovest dalla linea ferroviaria per Paratico. Costituisce un area non edificata già appartenente al comparto dell ex cementificio Italcementi, sulla quale insisteva la struttura ormai demolita dove un tempo arrivava la teleferica (linea Palazzolo - Paratico) che trasportava il pietrame da Paratico al cementificio dell Italcementi.

ART. 48 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.15 EX ATEG 06

Destinazione prevalente: SP 6 Attrezzature sportive, servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali: tempo libero, gioco, sport.

Estensione: 131.961 m²

Localizzazione: L ambito di trasformazione urbanistica n. 15 è collocato a ovest del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio fronte SP 573 che porta a Palosco (BG), a confine con la Provincia di Bergamo. Trattasi di un ambito estrattivo (ATEg 06) presente nel vigente Piano Cave e non riproposto nel Piano Cave adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 28 del 13 luglio 2021 (adozione della proposta di nuovo piano provinciale delle cave - settori sabbia e ghiaia e argilla (decennio 2018-2028).



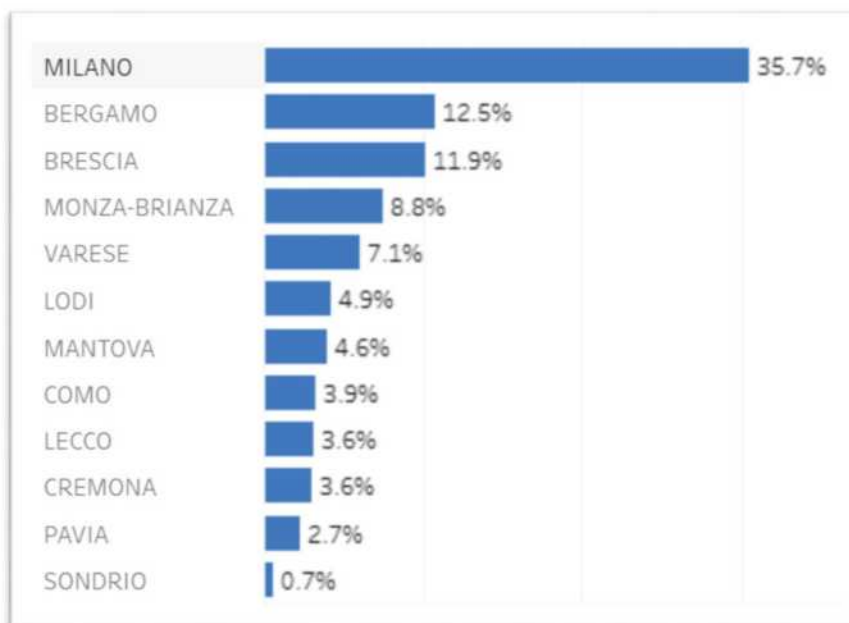
PARTE III ANALISI ESTIMATIVA

3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1.1 ANDAMENTO DI MERCATO

Palazzolo sull'Oglio è una cittadina della Provincia di Brescia, con poco più di 20.000 abitanti, situata circa 27 km ad Est del capoluogo. Si trova al confine con la Provincia di Bergamo in una posizione equidistante tra Brescia e Bergamo.

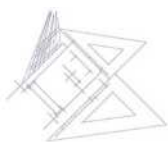
La provincia Bresciana è una delle più importanti per l'economia italiana e lombarda, il valore dell'export bresciano si colloca al terzo posto in Lombardia, preceduto solamente dalle provincie di Milano e Bergamo, come rappresentato nel grafico che segue (fonte Unioncamere).



I tumulti internazionali e la crisi che sta vivendo la Germania, paese verso il quale si rivolge buona parte delle esportazioni domestiche, rendono il momento attuale delicato e generano parziale sofferenza anche per un'economia, come quella bresciana, fortemente diversificata. È evidente come ciò si rifletta anche sul mercato immobiliare, generando incertezza dopo la tendenza positiva sviluppatasi successivamente alla pesante fase pandemica.

La Provincia Bresciana rappresenta comunque il secondo mercato residenziale della Lombardia per numero di compravendite, chiaramente dopo la provincia Milano.

Esaminando l'intera Provincia si nota come vi siano indicatori lievemente positivi, tra questi si segnala un costante incremento dei prezzi dal 2019 a fine 2022, mentre dalla fine del 2022 viene segnalata una contrazione del numero delle compravendite di immobili residenziali, non sufficiente tuttavia a delineare una tendenza definitiva.



La collocazione di Palazzolo sull'Oglio la pone tra i Comuni della Valle dell'Oglio, tutte entità influenzate da più Province, quella di Brescia, quella di Bergamo e quella di Cremona.

Tra i Comuni della Valle dell'Oglio, Palazzolo e Chiari sono in assoluto i due Comuni più grandi



della Valle, elemento che ne determina l'importanza e li pone come riferimento per un intero territorio.

Palazzolo è quindi strettamente inserito in un'area che costituisce un comprensorio, per lo sviluppo del quale è talvolta necessario un approccio strategico, che superi la semplice pianificazione su scala comunale.

È dunque un territorio nel quale si confrontano varie anime, con una posizione geograficamente favorevole che ha consentito alla cittadina di svilupparsi come centro industriale sin dall'800. Oggi Palazzolo è un moderno centro industriale e commerciale nel quale l'industria chimica, metallurgica, delle materie plastiche, la costruzione e l'installazione impianti, hanno una non

trascurabile rilevanza economica e finanziaria, senza trascurare la componente legata all'agricoltura, fortemente presente in un territorio al confine della Franciacorta.

Le infrastrutture viarie presenti in Palazzolo sono degne di nota e contribuiscono a mantenere viva la forte tradizione di sviluppo industriale del Comune. Immediatamente a Nord di Palazzolo transita l'autostrada A4, dalla quale si arriva a Palazzolo tramite due caselli d'accesso, uno sulla sponda Est dell'Oglio ed uno sulla sponda Ovest. Poco a Sud del Comune è presente il tracciato della Brebemi, raggiungibile percorrendo circa 10 km con la SP 469.

Non manca la rete ferroviaria, lungo la tratta che collega Brescia e Bergamo.

Il territorio comunale si raggruppa intorno a due nuclei principali, il centro storico, sviluppatosi sulle due sponde del fiume, e la frazione di S. Pancrazio, un poco più a Nordest e posta nei pressi del casello autostradale.

L'intero territorio è un'area che ha saputo miscelare un'economia storicamente agricola affiancandola ad un sistema economico industriale che, oggi, lascia tracce sul territorio costituite da comparti industriali dismessi.

Tutto ciò si inserisce in un mercato che offre una situazione di stabilità e moderata crescita. I dati recenti indicano una sostanziale stabilità nei prezzi di vendita, con lievi oscillazioni positive per il settore residenziale e senza segnali di forti rialzi o ribassi nel breve periodo. Tuttavia domanda ed offerta appaiono complessivamente modeste, con scambi limitati specialmente per gli immobili non residenziali.

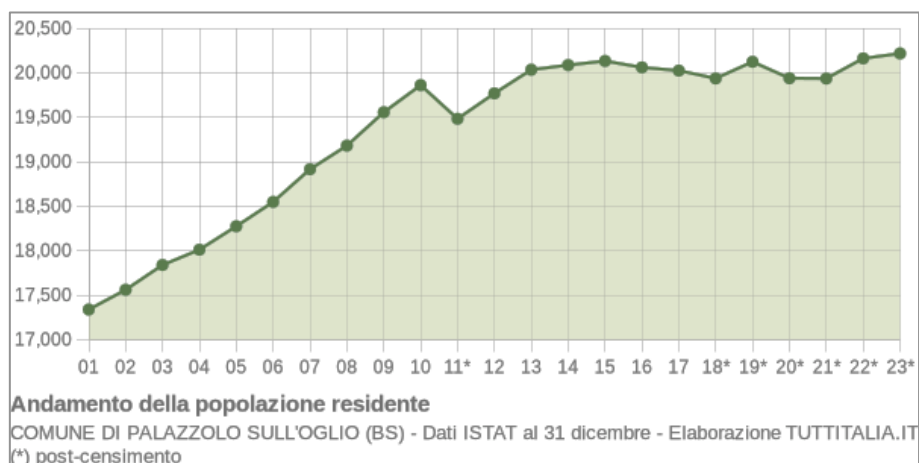


Come detto, un maggiore apprezzamento per gli immobili residenziali si è riscontrato a partire dalla fase immediatamente successiva al Covid, che ha generato negli utilizzatori la necessità di disporre di spazi esterni maggiori e possibilità di svolgere attività in smart working anche da casa.

Indicativo di quanto sopra è il grafico seguente, elaborato dai sottoscritti su dati tratti dal listino immobiliare Probrixia, nel quale con tratto azzurro è indicato l'andamento del mercato residenziale di Palazzolo dal 2019.



Si tratta sostanzialmente di un mercato immobiliare finalmente attivo, nel quale si riscontra una crescita importante dei valori dopo anni di stagnazione sia dei prezzi che del numero di compravendite. Il rinnovato interesse per gli immobili residenziali locali può essere ricondotto anche ad un lieve incremento della popolazione, desumibile dal grafico che si allega di seguito. Da esso si percepisce chiaramente come dal 2013 al 2021 l'andamento demografico dei residenti di Palazzolo sia rimasto sostanzialmente stabile, mostrando però una modesta crescita sia nel 2022 che nel 2023.

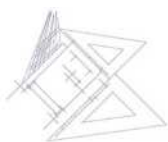


Nell'insieme, sia per quanto riguarda la vendita che la locazione, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti, seguita con buon distacco da capannoni e negozi, mentre sono pressoché assenti dal mercato gli immobili terziari.

Per la tipologia residenziale, da anni permane maggior interesse per immobili di nuova costruzione e di ultima generazione, anche grazie alle maggiori prestazioni energetiche ed ai timori generati dalle incerte prospettive della direttiva green, mentre l'interesse cala notevolmente per immobili usati, ma anche per immobili nuovi ultimati già da qualche anno e rimasti invenduti. In quest'ultimo caso si è riscontrato come le vendite siano avvenute solo a fronte di sconti consistenti, tali da indurre gli acquirenti a decidere in base ad un cospicuo risparmio.

Le compravendite di immobili residenziali risultano accresciute rispetto al periodo pre-pandemia, anche se si nota un calo nel 2023 rispetto all'anno precedente, come visibile nel grafico che segue, redatto dai sottoscritti valutatori su dati Agenzia delle Entrate.





Nel territorio comunale, i più recenti insediamenti residenziali di nuova costruzione sono stati rilevati nella zona a Nordovest dell'Oglio, ed in esse è stata eseguita accurata indagine di mercato, affiancata da corposa ricerca ed acquisizione di atti di compravendita recenti.

Non è stato possibile rilevare dati riguardanti nuove costruzioni recenti nel centro storico, nella zona a Sud di viale Europa e nella frazione di S. Pancrazio.

La carenza di dati ha comportato l'impossibilità di eseguire una valutazione comparativa che comprendesse anche il centro e S. Pancrazio, pertanto il procedimento di stima ha utilizzato congiuntamente i dati di compravendita raccolti nella zona sopra descritta, che sono stati selezionati, confrontati ed adattati applicando il criterio di stima del confronto di mercato, sviluppato in conformità a quanto previsto dagli standards di valutazione internazionali. Ciò ha consentito di determinare un valore medio riferito alle zone periferiche/semicentrali.

Per ovviare alla carenza di dati delle zone non rilevabili, il valore medio rilevato è stato adeguato al maggiore od al minore pregio di zona, con moderato incremento o diminuzione del valore di mercato in funzione del collocamento dell'ambito esaminato.

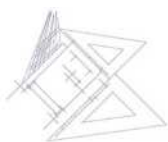
Mentre nel corso dell'ultimo periodo, per il settore residenziale si è assistito ad una ripresa dei valori di vendita, meno attivo risulta essere il mercato degli immobili non residenziali in genere. Prosegue il calo prolungato il settore commerciale, specie per quanto riguarda i negozi di vicinato, che hanno subito negli ultimi anni la concorrenza spietata dell'e-commerce. Migliori i dati rilevati per quanto riguarda le piastre commerciali di media dimensione, che vengono però realizzate solo a fronte di contratti di locazione predeterminati e solo in caso di redditività adeguata.

Nonostante la forte tradizione di sviluppo industriale, in Palazzolo il mercato degli immobili produttivi appare pressoché stagnante, non vi sono interventi di nuova costruzione, si riscontra modesto interesse per il prodotto e vi sono complessivamente poche compravendite, sporadicamente diffuse sul territorio comunale.

Sostanzialmente assente il settore terziario, per il quale si rilevano solo poche e sporadiche offerte.

Il mercato della locazione è prevalente per le unità industriali (capannoni), commerciali (negozi) o terziarie (uffici), che sono ancora frequentemente offerte in vendita nella fase iniziale di commercializzazione, ma che sempre più spesso vengono locate al termine di un periodo d'offerta senza esito.

Per il segmento degli immobili commerciali, la distribuzione delle unità immobiliari è diffusa in tutto il Comune per quanto riguarda i negozi di vicinato, mentre le piastre commerciali si concentrano principalmente lungo viale Europa, con presenza di lotti minori anche su altre vie di transito sostenute. Nell'insieme si rileva una forte concorrenza da parte delle strutture della grande distribuzione, che contrastano fortemente il commercio al dettaglio. Come già detto,



sia la grande distribuzione che il dettaglio subiscono la presenza dell'e-commerce che, dopo aver guadagnato una considerevole quota di mercato negli scorsi anni, pare ora essersi stabilizzato sui livelli raggiunti. Le compravendite di immobili commerciali in Palazzolo sull'Oglio sono poco numerose, nell'ordine di una o due decine di immobili all'anno, con tendenza al rallentamento, come illustra il grafico che segue, redatto dai sottoscritti valutatori su dati Agenzia delle Entrate.



Nel corso dell'indagine eseguita non è stato possibile acquisire atti di compravendita di immobili commerciali recenti, proprio perché le nuove realizzazioni vengono perlopiù sviluppate per il mercato delle locazioni. Si è pertanto proceduto con la rilevazione di dati relativi a piastre commerciali ricavati da pubblicazioni specializzate, in seguito elaborati per determinare un valore di vendita con l'applicazione del criterio reddituale.

Analizzando il mercato degli immobili industriali, si segnala anzitutto come gli stabili recenti siano dislocati in prevalenza a Sud di viale Europa, ove è presente estesa zona industriale. Altra zona industriale è quella di San Pancrazio, specificamente nei pressi della via Bornico, sviluppatasi lungo il fronte autostradale.

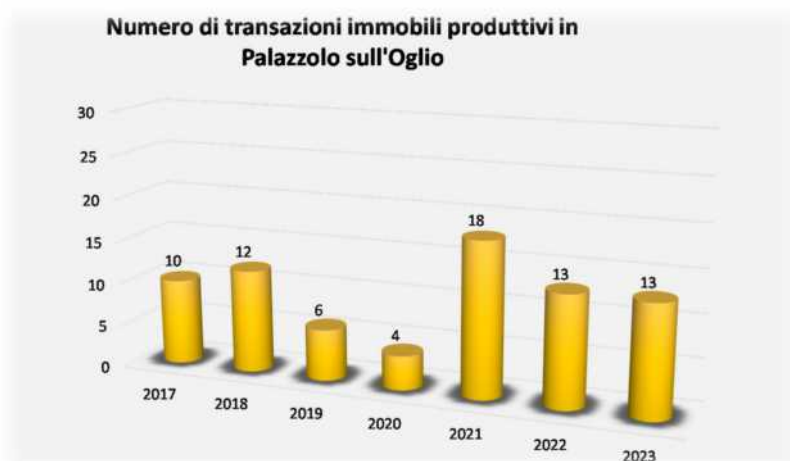
La ricerca di atti di compravendita recenti è stata eseguita in entrambe le zone citate, rilevando modesta entità degli scambi, riferita peraltro esclusivamente ad immobili usati. In assenza di mercato attivo per gli immobili industriali di nuova costruzione, la ricerca è stata necessariamente estesa anche ad altri comuni, quali Palosco, Capriolo e Rovato, ma anche in tali zone le compravendite recenti si sono dimostrate infrequenti, con carenza di stabili di nuova costruzione.

Le difficoltà nell'acquisizione di atti di compravendita hanno costretto i sottoscritti valutatori ad avvalersi dell'esame di offerte di vendita, adeguatamente scontate a simulare il normale decorso di una trattativa d'acquisto. Complessivamente anche per il segmento produttivo il mercato delle nuove costruzioni è fortemente carente, sia nella domanda che nell'offerta.



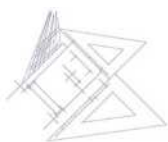
Solo di poco più attivo il mercato degli immobili usati, in parte soffocato dalla consistente presenza di stabili offerti tramite aste giudiziarie.

In Palazzolo, come per gli immobili commerciali anche gli immobili industriali vedono limitata quantità di scambi, anche in questo caso nell'ordine della decina di immobili/anno, sostanzialmente tutti usati e talvolta venduti in asta. Si rileva stabilità del numero di compravendite come visibile dal seguente grafico, anch'esso redatto dai sottoscritti valutatori su dati Agenzia delle Entrate.



Anche i prezzi degli immobili produttivi indicano scarsa o assente dinamicità del mercato, ne è prova l'assoluta immobilità del grafico quinquennale, elaborato come in precedenza dai sottoscritti, in questo caso su dati tratti dal listino Probrisia.



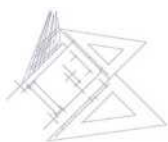


3.1.2 SEGMENTO DI MERCATO

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

	Segmento 1	Segmento 2	Segmento 3	Segmento 4
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	Locazione	Compravendita
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Commerciale	Industriale - Artigianale
Tipologia immobiliare	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato
	Unità indipendente	Condominio	Unità indipendente	Unità indipendente
	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo
Tipologia edilizia	Appartamento	Villa Villetta	Negozi	Capannone
Dimensioni	Medie	Medie	Grandi	Medie
Forma di mercato	Oligopolio: Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo ed è caratterizzato da poche imprese.			
Livello di Prezzo	/m ² 2.400,00	/m ² 2.400,00	/m ² 2.485,00	/m ² 930,00
Livello di canone	-	-	/m ² anno 205,00	-
Fase del mercato immobiliare	Recessione	Recessione	Recessione	Recessione
Acquirenti	Privati	Privati	Persone giuridiche	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche	Persone giuridiche	Persone giuridiche	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto	Utilizzo diretto	Locazione	Utilizzo diretto

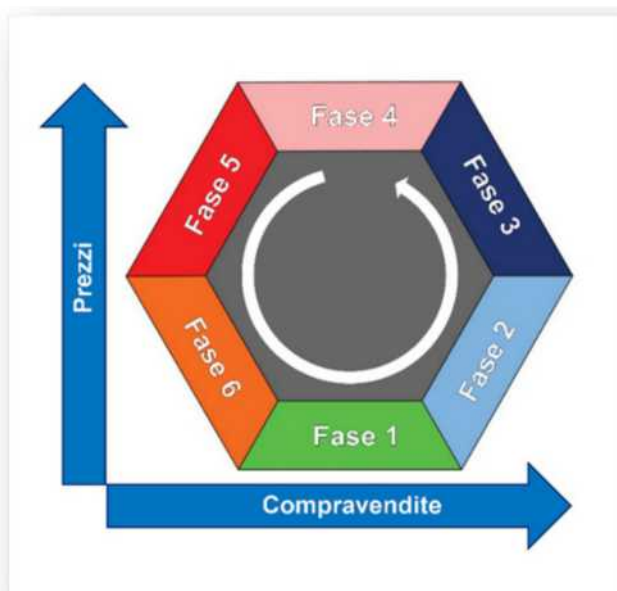


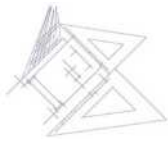
3.1.3 INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO

L andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D APE. Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti per il settore residenziale l attuale fase di mercato è la n. 3 ovvero residuo incremento dei prezzi e contestuale moderato calo delle compravendite.

Per gli immobili non residenziali la stagnazione dei prezzi consente di identificare nella fase 4 la situazione del mercato immobiliare: riduzione delle compravendite a fronte di immobilità dei prezzi.





3.1.4 RILEVAZIONE DELLE PRINCIPALI QUOTAZIONI

LISTINO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI EDITO DALLA CAMERA DI COMMERCIO DI BRESCIA

Rilevazione 2023.

LISTINO IMMOBILIARE 2023

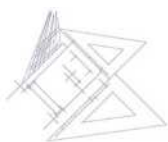
PALAZZOLO S/O	NUOVO		RECENTE		AGIBILE1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Ab. 19.938										
Residenziale	2.100	1.930	1.765	1.430	1.095	760	695	630	560	495
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,78%			MAX 3,61%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 165					MIN-MC 125		
Produttivo	750	665	580	500	415	330	310	290	270	225
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,45%			MAX 4,44%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 135					MIN-MQ 110		

S. Pancrazio	NUOVO		RECENTE		AGIBILE1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.940	1.775	1.610	1.280	950	620	560	490	425	360
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,85%			MAX 3,70%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 120					MIN-MC 90		
Produttivo	750	665	580	500	410	320	300	280	260	215
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,47%			MAX 4,47%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 130					MIN-MQ 105		

QUOTAZIONI OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

- Primo semestre 2023.

RILEVAZIONE DEI VALORI O.M.I. (Dati Agenzia delle Entrate)								
Comune				Palazzolo sull'Oglio				
ANNO DI RILEVAMENTO				TIPOLOGIA E STATO CONSERVATIVO		Valore di mercato (/mq)		Sup.
						MIN	MAX	
Anno	2023	Sem	1	Abitaz. civili	Ottimo	1.930	2.100	L
Anno	2023	Sem	1	Negozi	Normale	1.250	1.750	L
Anno	2023	Sem	1	Capannoni ind.	Normale	665	750	L
NOTA BENE: Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.								



3.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE METODO DI STIMA

Il più probabile valore di mercato di una area edificabile, in generale, può essere determinato con i seguenti metodi:

- Metodo del confronto del mercato (comparativo);
- Metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima (*"prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*).

Il secondo metodo, basato sul valore di trasformazione, è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato ove, per la staticità delle contrattazioni o per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero non sufficiente.

Per i terreni facenti parte di ambiti di trasformazione, zone speciali e zone di nuovi insediamenti, dotati ognuno di specifiche e differenti prescrizioni urbanistiche, oppure per quei terreni che richiedono un tempo troppo lungo per la loro utilizzazione edilizia, occorre effettuare una stima appropriata, caso per caso, adottando il criterio di stima basato sul valore di trasformazione.

Il **VALORE DI TRASFORMAZIONE** è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Trova quindi una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

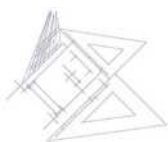
Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Per la corretta valutazione dei diversi ambiti di trasformazione si è proceduto, quindi, nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dalle Norme di Piano, ad ipotizzare un intervento edilizio ordinario in linea con l'attuale richiesta di mercato.

COSTI DI TRASFORMAZIONE

Il costo complessivo della trasformazione è stato stimato determinando per ogni singolo Ambito le seguenti voci di costo:

KK costo di costruzione: comprensivo di manodopera, materiali, noli e trasporti, spese generali di cantiere e utile di impresa. Il costo unitario delle opere è determinato in funzione



della superficie parametrica definita dal Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia), in base alle superfici lorde di piano suddivise per destinazione funzionale. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME costi di costruzione ed è da considerarsi parametrico per la tipologia. Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = CMT * X1 * X2 * ... * X_n * Y1 * Y2 * ... * Y_n$$

Dove:

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X_{1,n} = fattore correttivo endogeno

Y_{1,n} = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- fattori correttivi endogeni riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.);
- fattori correttivi esogeni riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

ST spese tecniche e generali: calcolate in percentuale al costo di costruzione;

KU urbanizzazione e contributi concessori: determinati in funzione delle tariffe comunali e del contributo del costo di costruzione (su base regionale). I costi relativi al convenzionamento (standard, monetizzazioni opere aggiuntive) sono stati determinati in funzione delle indicazioni delle schede di ambito e alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi;

KV Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.): calcolate in percentuale ai ricavi.



DATI DI COSTO (Fonte CRESME al 01/01/2024)		
Destinazione	Tipologia Costruttiva	Costo Unitario (/m ²)
RESIDENZIALE	Plurifamiliare	1.365,00
	Bi-quadrifamiliari	1.385,00
	Monofamiliari	1.385,00
PRODUTTIVA	Capannoni	530,00
	Cap. Dem/Cost.	555,00
	Cap. Ristrut.	415,00
	Logistica	595,00
COMMERCIALE	Piastra Comm. Dem/Cost	1.300,00
	Piastra Comm.	1.240,00
ALTRO	Viabilità	70,00
	Parcheggi	70,00
	Verde	20,00

VALORE DI MERCATO FINALE

Per la determinazione del valore di mercato dei beni trasformati, in funzione delle diverse destinazioni d'uso sono stati utilizzati approcci di stima differenti.

Per gli immobili di nuova realizzazione a destinazione residenziale e produttiva si è applicato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO, il quale è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate transazioni recenti che hanno interessato immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

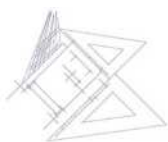
In assenza di dati reali di confronto, le comparazioni sono state eseguite mediante l'utilizzo di offerte di vendita (asking prices) o di dati riguardanti le locazioni, con le modalità già descritte nel precedente capitolo *Analisi del mercato immobiliare*.

L'analisi comparativa eseguita sui dati rilevati ha permesso quindi di determinare il più probabile valore di mercato MEDIO degli immobili da realizzare sui lotti in questione.

I valori unitari scaturiti dalle analisi eseguite sono i seguenti:

- Valore unitario per la destinazione RESIDENZIALE: **2.400,00 /m²**;
- Valore unitario per la destinazione PRODUTTIVA: **930,00 /m²**;

Limitatamente agli ambiti specifici (*AdT, PA, Pdcc*) a destinazione residenziale al valore unitario come sopra determinato è stato applicato un coefficiente di zona che tenga conto della



diverso apprezzamento di mercato in funzione della localizzazione. (Zona centrale: 1.05; Zona semicentrale: 1,00; Zona periferica /frazioni; 0,95).

Per gli ambiti con previsioni di futuri immobili a destinazione commerciale e/o terziaria, si è applicato il METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEI REDDITI, poiché ritenuto adeguato in funzione della destinazione finale.

Si tratta di un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

Nello specifico, come parametro di riferimento è stata utilizzata la tipologia delle piastre commerciali, ritenuta indicativa per le tipologie commerciali e terziarie. Il reddito medio generabile da tali strutture è stato individuato pari a **205,00 /m²** annui, desunto dal report specialistico di **Jones Lang Lasalle Q4/2023**.

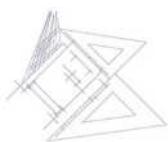
Il saggio di capitalizzazione diretta che ha consentito di determinare il valore di mercato è stato stimato pari alla media dei seguenti saggi:

- *retail park* 7,75% (Savills),
- *shopping centre secondary* 10,00% (JLL),
- *retail warehouse park* 7,00% (JLL).

La media dei tre valori corrisponde ad un saggio di capitalizzazione diretta dell' **8,25%**. Dividendo il canone medio di mercato di 205,00 /m² per il saggio di cui sopra si è così ottenuto il valore medio di mercato delle piastre commerciali pari a **2.485,00 /m²**.

Con tali procedimenti è stato determinato il valore di mercato degli immobili realizzabili sul territorio. Sono stati inoltre computati i costi di trasformazione necessari per la realizzazione di tali immobili, calcolati in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.

Il valore delle aree edificabili è stato quindi elaborato con l'applicazione del Criterio di Trasformazione, ipotizzando, per ciascun ambito, i flussi di cassa (*costi e ricavi*) dell'operazione immobiliare in relazione al periodo necessario allo sviluppo, alla tipologia di intervento ed all'attuale fase di mercato.



3.3 ANALISI FINANZIARIA

Per ogni ambito o comparto urbanistico esaminato, è stata elaborata una procedura di valutazione composta da più elementi di analisi.

Nella procedura di calcolo del valore di trasformazione sono stati stimati i flussi di cassa, sia positivi che negativi, ritenuti più idonei al tipo di intervento da stimare. Il posizionamento dei flussi ha consentito di determinare il baricentro ipotetico di costi e ricavi, utilizzato per il successivo calcolo del valore attualizzato.

Il valore attuale VA è stato ricavato con l'utilizzo della seguente formula, che nella componente finale estrae dal valore dell'area il profitto dell'operatore immobiliare relativo all'acquisto dell'area.

$$VA = \left[\frac{RICAVI}{(1+R)^{t_R}} - \frac{COSTI}{(1+R)^{t_C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+R)^{t_R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)}$$

VA = Valore Attuale dell'area (o bene da trasformare);

R = Saggio di attualizzazione;

t_R = Periodo medio di incasso dei ricavi (*baricentro ricavi*), espresso in anni;

t_C = Periodo medio di spesa dei costi (*baricentro costi*), espresso in anni;

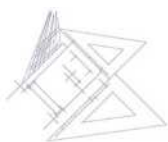
P = Profitto atteso dall'imprenditore.

Avendo individuato il baricentro di costi e ricavi, è stato possibile considerare i diversi periodi temporali che distinguono le uscite e gli incassi, perché ogni operazione immobiliare prevede che le spese siano anticipate rispetto ai ritorni di cassa. Il calcolo di un baricentro medio di entrate e uscite consente di evitare l'utilizzo di un più articolato modello di Discounted Cash Flow Analysis.

Il profitto dell'imprenditore è inteso come profitto medio ordinario; può variare fra le diverse tipologie immobiliari, ma considera anche le diverse consistenze immobiliari ed ulteriori parametri. Nella formula precedente il profitto dell'imprenditore viene opportunamente calcolato anche sul valore attuale dell'area.

Oltre al profitto dell'imprenditore in ogni scheda viene elaborato anche il R.O.I. dell'operazione (*Return On Investment*), indicativo del ritorno attendibile sull'investimento complessivo.

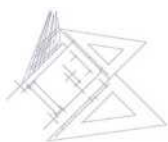
Fondamentale per l'elaborazione è l'individuazione di un opportuno tasso di sconto, o saggio di attualizzazione. In mancanza di dati certi rilevati direttamente dal settore immobiliare, secondo gli European Valuation Standards 2025 è possibile determinarlo considerando l'aggiunta di premi di rischio al rendimento di un investimento *esente da rischio (Risk Free)*, come i rendimenti dei titoli di stato a lungo termine.



Nella presente stima, per determinare il più correttamente possibile il tasso di sconto, il tasso Risk Free è stato calcolato utilizzando il rendimento medio dei BTP a 5 anni registrato nelle aste degli anni 2021 - 2022 - 2023.

Il premio per il rischio immobiliare, da aggiungere al tasso Risk Free per ottenere il tasso di sconto, è stato calcolato in misura differenziata per tre tipologie immobiliari: residenziale, produttiva e commerciale/terziaria. Ciascuna tipologia presenta infatti aspetti di rischio immobiliare differenti, che variano in funzione di parametri diversi fra loro. Per ciascuna delle tre tipologie, l'analisi del rischio è stata eseguita sulla base dei seguenti 10 parametri:

- **Rischio contesto.** Dipende dalla tipologia cittadina nella quale si colloca il bene, dalla posizione del bene all'interno del contesto urbano e dalle caratteristiche intrinseche del mercato immobiliare della zona.
- **Rischio property.** Considera aspetti tipologici e qualitativi del bene, come la fungibilità (ossia gli usi alternativi) ed i fattori esterni condizionanti, come l'incertezza del possesso.
- **Rischio locatario.** Valuta il rischio connesso ad un rendimento locativo. È tale in funzione dell'affidabilità finanziaria del locatario e, se l'immobile prevede la locazione a più conduttori, dal numero dei conduttori.
- **Rischio finanziario.** Considera il rischio generale, legato all'andamento e alle condizioni generali dei mercati finanziari, e quello specifico, determinato dalla struttura finanziaria propria del progetto di investimento.
- **Rischio di sistema.** Si manifesta a livello di mercato locale, sia come rischio ambientale, relativo cioè all'evoluzione demografica ed economica dell'area-mercato, che come rischio normativo, riferito ai cambiamenti all'interno del quadro normativo (anche fiscale) che possono condizionare le vendite e le locazioni.
- **Rischio assicurabile.** Valuta la possibilità che eventi gravi (come calamità naturali) possano determinare danni alla struttura. Esiste la possibilità di limitarlo attraverso la stipula di contratti assicurativi.
- **Rischio di costruzione.** Considera possibili variazioni di tempi e costi di realizzazione dell'opera in cantiere.
- **Rischio di collaudo.** Il rischio associato alla fase di collaudo aumenta in base alla complessità dell'opera da realizzare.
- **Rischio di gestione.** Il bene immobile può essere venduto o gestito direttamente dal promotore dell'iniziativa immobiliare o da terzi. È più elevato per immobili che richiedono buona competenza gestionale (es. strutture ricettive).
- **Rischio paese.** Da considerarsi in caso di progetti di sviluppo immobiliare che nascono in Paesi extra-europei e in via di sviluppo. Non viene considerato nella presente tipologia di stima.



Per ognuno dei parametri sopra elencati è stata considerata una possibile incidenza compresa tra 0% e 2,5%, in funzione del grado di rischio compreso tra moderato/assente ed elevato. Il maggior premio per il rischio immobiliare può quindi variare tra 0% e 25%, da aggiungersi al tasso Risk Free precedentemente menzionato.

In allegato alla presente stima sono presenti le tabelle di analisi del rischio e di calcolo del saggio di attualizzazione. Per alcuni ambiti specifici, i sottoscritti Valutatori hanno ritenuto opportuno apportare ulteriori correzioni al tasso di attualizzazione, in base a considerazioni relative alla specifica tipologia (es. dimensioni, durata, criticità), indicandone l'applicazione nella specifica scheda di calcolo.

3.4 ESITO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della presente relazione è la determinazione del *"più probabile valore di mercato"* delle aree edificabili presenti nel territorio comunale, al fine di fornire all'Amministrazione Comunale la corretta base imponibile per la determinazione del tributo IMU.

La procedura di stima ha utilizzato i parametri urbanistici indicati nel PGT, applicandoli in modo tale da ridurre al minimo le incertezze date dalla mancanza di progettazione esecutiva, che verrà definita solamente in fase attuativa.

Le valutazioni alla base della stima sono state eseguite in conformità agli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, in accordo con la definizione di Valore di Mercato che gli stessi esprimono ed indicata nello Scopo della stima del presente Rapporto di Valutazione. Per tutti gli AMBITI viene espresso il valore di stima in ogni fase di evoluzione urbanistica, ovvero: lotto non convenzionato lotto convenzionato lotto urbanizzato.

In alcuni casi potrebbe rivelarsi necessario, successivamente alla stipula della convenzione, provvedere ad una nuova valutazione qualora i parametri che verranno effettivamente contrattati in fase di convenzione si discostino considerevolmente da quelli considerati nel presente Rapporto di Valutazione.

Di seguito si riporta la sintesi dell'analisi estimativa che ha permesso ai Valutatori di determinare il più probabile valore unitario medio di mercato delle aree edificabili.

Le tabelle di analisi di dettaglio integrali sono riportate in calce alla presente relazione.



VALORI AI FINI IMU				
AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO			Unità di misura di riferimento	VALORE UNITARIO
AMBITI DELLA CITTA' ANTICA		Edifici di valore storico testimoniale	S _L	200,00 €
		Cascine di valore storico testimoniale	S _L	200,00 €
AMBITI DI VALORE AGRONOMICCO - AMBIENTALE		Edifici destinati all'attività agricola con valore storico testimoniale	S _L	200,00 €
		E1 INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - DESTINAZIONE RESIDENZIALE	S _L	550,00 €
		E2		
		SA INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - DESTINAZIONE PRODUTTIVA	S _L	300,00 €
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		Classe 1a	S _L	200,00 €
		Classe 1b		
		Classe 1c	S _L	750,00 €
		Classe II - art. 39	S _F	365,00 €
		Classe III - art. 40	S _F	220,00 €
		Classe IV - art. 41	S _F	110,00 €
		Classe V - art. 42	S _F	225,00 €
		AREE ORIGINARIAMENTE RICADENTI IN PEEP P.A. RESIDENZIALI PREVISTI NEL PREVIGENTE P.R.G. - GIA' CONVENZIONATI	"Valore pari alla classe dell'Ambito consolidato di riferimento, considerata area già acquisita in piena proprietà e assenza di vincoli" CIS 4 - CIS 10 - CIS 1 ⁽¹⁾	
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA		Classe VI - art. 48 ⁽²⁾	S _F	110,00 €
		Classe VII - art. 49	S _F	120,00 €
		Classe VIII - art. 50	S _F	230,00 €
		Classe IX - art. 51	S _F	215,00 €
		Classe X - art. 52	S _L	300,00 €
		Classe XI - art. 53	S _F	210,00 €
		P.A. PRODUTTIVI PREVISTI NEL PREVIGENTE P.R.G. - CONFERMATI DAL P.G.T. (Cis 13, CIS 15, P.L. Industriale "Ex Marzoli)	S _F	120,00 €
*40		AMBITI SOGGETTI A NORME PARTICOLARI	S _F	210,00 €
*58			S _F	220,00 €

Note:

(1) Trattasi di Piani Attuativi convenzionati a destinazione esclusivamente residenziale, in corso di sviluppo. Il valore di riferimento è pari a quello previsto per la Classe V dell'Ambito consolidato, applicato alla superficie fondiaria interessata.

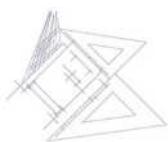
(2) Classe VI: aree urbane consolidate comprensive del PIP di via Kupfer e Raso Lanfranchi, per i quali tale valore esprime la piena proprietà dell'area in assenza di originali vincoli convenzionali.



Ambito	FASE URBANISTICA			
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾	
	€/m ² di S _T	€/m ² di S _L	€/m ² di S _L	
n°	AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AdT)			
AdT 1	Via Gardale (San Rocco)	55,00	150,00	170,00
AdT 2A	Via Valena (San Rocco)	90,00	505,00	535,00
AdT 2B	Via Valena (San Rocco)	55,00	150,00	165,00
AdT 3	Via Kupfer (San Rocco)	55,00	150,00	165,00
AdT 4	Via IV Novembre (Mura)	75,00	390,00	525,00
AdT 8	Via Milano - Quartiere San Giuseppe	85,00	490,00	530,00
AdT 10	Via Napoli (San Pancrazio)	60,00	530,00	615,00
AdT 11	Via Bornico (San Pancrazio)	40,00	135,00	160,00
AdT 12B	Via San Pancrazio (Ex Italcementi)	190,00	595,00	620,00
AdT 13	Via San Pancrazio (Ex Italcementi)	115,00	575,00	615,00
AdT 15	Ex ATEg 06 ⁽³⁾	15,00	20,00	30,00
n°	PIANI ATTUATIVI (PA) - A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE			
PA 1A	Via Sora	150,00	725,00	725,00
PA 1C	Via Massimo d'Azeglio	115,00	675,00	725,00
PA 4	Via Palosco (Omodei - Mena)	175,00	605,00	640,00
n°	PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI (Pdcc)			
Pdcc 2	Via Venezia - Ex CIS6	195,00	615,00	615,00
Pdcc 3	Via Venezia - Ex CIS6	100,00	615,00	615,00
Pdcc 5	Via Napoli - Ex CIS6	185,00	615,00	615,00
Pdcc 7	Via Bari - Ex CIS6	80,00	610,00	630,00
Pdcc 20	Via Pontoglio (ex ARU)	130,00	555,00	625,00
Pdcc 23	Via Sabotino	260,00	485,00	485,00
Pdcc 32	Area ex CIS5	45,00	595,00	635,00
Pdcc 33	Area Ex Vivaio	70,00	585,00	585,00
n°	PIANI ATTUATIVI (PA) - A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIO E COMMERCIALE			
PA 1	Oratorio San Pancrazio	135,00	460,00	535,00
n°	PIANI ATTUATIVI (PA) - A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA			
PA 1	Via F.lli Calvi - Via Miola (San Pancrazio)	60,00	150,00	150,00
PA 3	Area EX VAM Marzoli	40,00	150,00	170,00
n°	PdCC - A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA/COMMERCIALE			
Pdcc 1	Via Gardale - Via Golgi (Ex Borfin)	150,00	430,00	465,00
Pdcc 7	Area Ex CIS10	***	430,00	460,00

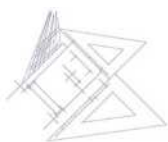
NOTE:

- 1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- 2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.
- 3) I valori sono espressi per €/m² di S_F.



Indicazioni e precisazioni da applicare a casi specifici:

- 1) Per qualunque Ambito, in presenza di fabbricati esistenti oggetto di interventi di demolizione con o senza ricostruzione, ristrutturazione, recupero, in base a quanto previsto dall'art. 5 comma 6 del D.Lgs 504/1992 la base imponibile è data dal valore dell'area edificabile dall'inizio dei lavori sino al loro termine e conseguente riaccatastamento.
- 2) Ai valori sopra individuati può essere applicata una riduzione da valutare caso per caso, per specifiche fattispecie che determinano una riduzione del valore dell'area, come, a titolo di esempio non esaustivo di ogni possibile casistica: lotto intercluso riduzione del 40%; servitù di passaggio riduzione del 15%; presenza di elettrodotti o gasdotti riduzione sino al 20% in base alla ubicazione degli impianti rispetto al terreno edificabile; particolare conformazione del terreno per la quale sono necessarie opere di adattamento riduzione sino al 25%. Nel caso il contribuente ritenesse di dover applicare una riduzione specifica o con una particolare percentuale, dovrà presentare idonea documentazione (perizia di stima) attestante il valore complessivo dell'area con specifica indicazione delle problematiche e relativa valutazione in riferimento alla percentuale di riduzione proposta.
- 3) I valori indicati in tabella rappresentano valori medi di stima, espressi al fine di fornire al Servizio Tributi uno strumento di verifica della congruità di quanto eventualmente dichiarato e versato dal contribuente.



3.5 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

I Valutatori incaricati dichiarano:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente Rapporto di Valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014.

Dichiarano altresì che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- Non hanno alcun interesse verso i beni in questione;
- Hanno agito in accordo agli standards etici e professionali;
- Possiedono l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- Hanno ispezionato di persona il territorio esaminato;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Cologne (BS), 15 maggio 2025

I valutatori



Schede di calcolo allegate:

-
- Analisi MCA: Immobili a destinazione residenziale;
 - Analisi MCA: Immobili a destinazione produttiva;
 - Calcolo del tasso di attualizzazione;
 - Analisi aree del Tessuto Consolidato;
 - Analisi Ambiti di Trasformazione;
 - Analisi aree soggette a Piano Attuativo;
 - Analisi aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PDCC).
 - Tabelle riepilogative dei valori.



Determinazione del più probabile Valore di Mercato.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SCHEDA ALLEGATE

- Tabella dati
- Comparazione (*prezzi marginali e aggiustamenti*)



TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				data della stima	01/01/2024
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare		Vendita	Vendita	Vendita	Appartamento tipo
Trascrizione	nn.	11.920/8.349	23.452/16.425	9.914/6.978	
	data	19/03/2024	29/05/2024	07/03/2024	
Comune		PALAZZOLO SULL'OGLIO			
Indirizzo		Via Bonari 26	Via Bonari 26	Via Torricelli snc	Zona D1
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Nuovo	Nuovo	Nuovo	Nuovo
Prezzo di vendita		€ 316.000,00	€ 308.800,00	€ 358.000,00	
Data (mesi)		20/06/2023	03/08/2023	27/02/2024	
		7	5	-2	
Livello di piano (n)		0	1	0	0
Superficie principale (mq)		97,67	98,69	122,50	110,00
Superfici secondarie					
Balcone/portico	30%	15,20	16,44	0,00	15,00
Terrazzo	20%	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina	20%	0,00	0,00	0,00	0,00
Box	40%	43,00	43,00	43,60	40,00
Sup. esterna	5%	122,00	105,00	0,00	130,00
Giardino grande	3%	0,00	0,00	380,00	0,00
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Nuovo
	Interno	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Nuovo
Superficie commerciale		125,53	126,07	151,34	137,00
ASSUNZIONI		Criterio di misurazione			SEL
		s=saggio annuale di variazione dei prezzi			0,00%
		l = livello di piano			0,0%
		Prezzo medio di mercato €/m²			€ 2.400,00
		Prezzo area esterna	5%		€ 120,00
		Costo di costruzione a nuovo €/m²			€ 1.525,00
		Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio			condominio <10 u.i

* Copia conforme all'originale * Comune di Palazzolo sull'Oglio prot. n. 0019680 del 16-05-2025 - arrivo - cat. 4 - cl. 3 - Fascicolo 9



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica			Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo			€ 316.000,00	€ 308.800,00	€ 358.000,00
Data (mesi)		0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano		0%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie principale (mq)			€ 2.451,54	€ 2.451,54	€ 2.451,54
Superfici secondarie	Balcone/portico	30%	€ 735,46	€ 735,46	€ 735,46
	Terrazzo	20%	€ 490,31	€ 490,31	€ 490,31
	Cantina	20%	€ 490,31	€ 490,31	€ 490,31
	Box	40%	€ 980,62	€ 980,62	€ 980,62
Sup. esterna		5%	€ 122,58	€ 122,58	€ 122,58
Giardino grande		3%	€ 73,55	€ 73,55	€ 73,55
Stato di manutenzione edificio (€)			€ 4.975,00	€ 7.462,00	€ 4.975,00
Stato di manutenzione interna (€)			€ 19.901,00	€ 19.901,00	€ 19.901,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI				
Data (mesi)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie principale (mq)		€ 30.227,49	€ 27.726,92	-€ 30.644,25
Superfici secondarie	Balcone/portico	-€ 147,09	-€ 1.059,07	€ 11.031,93
	Terrazzo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Cantina	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Box	-€ 2.941,85	-€ 2.941,85	-€ 3.530,22
Sup. esterna		€ 980,62	€ 3.064,43	€ 15.935,01
Giardino grande		€ 0,00	€ 0,00	-€ 27.947,56
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prezzo corretto		€ 344.119,17	€ 335.590,43	€ 322.844,91
Peso comparabile (%)		33%	34%	33%
VALORE DELL'IMMOBILE (arrotondato)			€ 334.000,00	

INDICATORI DI CONTROLLO		
PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
€ 2.437,96	1,58%	6,59%



Determinazione del più probabile Valore di Mercato.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

SCHEDE ALLEGATE

- Tabella dati
- Comparazione (*prezzi marginali e aggiustamenti*)



TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				data della stima	01/01/2024	
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	Capannone tipo	
Comune		PALAZZOLO SULL'OGLIO				
Indirizzo		S.P. Ogliese	Viale Lombardia	Via XXV Aprile		
Zona		Periferica	Periferica	Periferica		Periferica
Destinazione		Industriale	Industriale	Industriale		Industriale
Tipologia edilizia		Capannone	Capannone	Capannone		Capannone
Stato dell'immobile		Nuovo	Nuovo	Seminuovo		Nuovo
Prezzo d'offerta (euro)		€ 3.300.000,00	€ 3.300.000,00	€ 6.600.000,00		
Trattativa		12,12%	12,12%	12,12%		
Prezzo di vendita		€ 2.900.000,00	€ 2.900.000,00	€ 5.800.000,00		
Data (mesi)		24/11/2024	24/11/2024	21/11/2024		
		-11	-11	-11		
Livello di piano (n)		0	0	0	0	
Superficie principale (mq)		3.000,00	2.513,00	6.600,00	3.000,00	
Superfici secondarie						
Uffici	125%	0,00	485,00	0,00	300,00	
Soppalco	60%	0,00	0,00	0,00	150,00	
Sup. esterna	4%	0,00	500,00	0,00	2.000,00	
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Peggior	Nuovo	
	Interno	Equivalente	Equivalente	Peggior	Nuovo	
Superficie commerciale		3.000,00	3.139,25	6.600,00	3.545,00	

ASSUNZIONI	Criterio di misurazione		SEL
	s=saggio annuale di variazione dei prezzi		0,00%
	l = livello di piano		0,0%
	Prezzo medio di mercato €/m²		€ 900,00
	Prezzo area esterna	4%	€ 36,00
	Costo di costruzione a nuovo €/m²		€ 540,00
	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		isolata



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica			Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo			€ 2.900.000,00	€ 2.900.000,00	€ 5.800.000,00
Data (mesi)		0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano		0%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie principale (mq)			€ 878,79	€ 878,79	€ 878,79
Superfici secondarie	Uffici	125%	€ 1.098,48	€ 1.098,48	€ 1.098,48
	Soppalco	60%	€ 527,27	€ 527,27	€ 527,27
	Sup. esterna	4%	€ 35,15	€ 35,15	€ 35,15
Stato di manutenzione edificio (€)			€ 56.133,00	€ 56.133,00	€ 56.133,00
Stato di manutenzione interna (€)			€ 130.977,00	€ 130.977,00	€ 130.977,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI				
Data (mesi)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie principale (mq)		€ 0,00	€ 427.969,70	-€ 3.163.636,36
Superfici secondarie	Uffici	€ 329.545,45	-€ 203.219,70	€ 329.545,45
	Soppalco	€ 79.090,91	€ 79.090,91	€ 79.090,91
	Sup. esterna	€ 70.303,03	€ 52.727,27	€ 70.303,03
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 0,00	€ 0,00	€ 56.133,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 0,00	€ 0,00	€ 130.977,00
Prezzo corretto		€ 3.378.939,39	€ 3.256.568,18	€ 3.302.413,03
Peso comparabile (%)		33%	33%	34%
VALORE DELL'IMMOBILE (arrotondato)			€ 3.313.000,00	

INDICATORI DI CONTROLLO		
PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
€ 934,56	3,84%	3,76%



CALCOLO DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE

SCHEDE ALLEGATE

- Analisi del premio per il rischio immobiliare
- Calcolo del saggio di attualizzazione



ANALISI DEL PREMIO PER IL RISCHIO IMMOBILIARE		Tipo di ambito		
		Residenziale	Produttivo	Commerciale
a)	Rischio contesto. Dipende dalla tipologia cittadina nella quale si colloca il bene, dalla posizione del bene all'interno del contesto urbano e dalle caratteristiche intrinseche del mercato immobiliare della zona.	0,50%	1,00%	0,75%
b)	Rischio property. Considera aspetti tipologici e qualitativi del bene, come la fungibilità (ossia gli usi alternativi) ed i fattori esterni condizionanti, come l'incertezza del possesso.	0,50%	1,00%	1,00%
c)	Rischio locatario. Valuta il rischio connesso ad un rendimento locativo. È tale in funzione dell'affidabilità finanziaria del locatario e, se l'immobile prevede la locazione a più conduttori, dal numero dei conduttori.	0,50%	1,25%	1,00%
d)	Rischio finanziario. Considera il rischio generale, legato all'andamento e alle condizioni generali dei mercati finanziari, e quello specifico, determinato dalla struttura finanziaria propria del progetto di investimento.	1,00%	1,25%	0,75%
e)	Rischio di sistema. Si manifesta a livello di mercato locale, sia come rischio ambientale, relativo cioè all'evoluzione demografica ed economica dell'area-mercato, che come rischio normativo, riferito ai cambiamenti all'interno del quadro normativo (anche fiscale) che possono condizionare le vendite e le locazioni.	0,80%	1,00%	1,00%
f)	Rischio assicurabile. Valuta la possibilità che eventi gravi (come calamità naturali) possano determinare danni alla struttura. Esiste la possibilità di limitarlo attraverso la stipula di contratti assicurativi.	0,20%	0,25%	0,25%
g)	Rischio di costruzione. Considera possibili variazioni di tempi e costi di realizzazione dell'opera in cantiere.	1,00%	0,50%	0,50%
h)	Rischio di collaudo. Il rischio associato alla fase di collaudo aumenta in base alla complessità dell'opera da realizzare.	0,20%	0,50%	0,25%
i)	Rischio di gestione. È più elevato per immobili che richiedono buona competenza gestionale (es. strutture ricettive), meno per immobili facilmente vendibili.	0,30%	0,40%	0,40%
l)	Rischio paese. Da considerarsi in caso progetti di sviluppo immobiliare che nascono in Paesi extra-europei e in via di sviluppo. Viene considerato nullo nella presente tipologia di stima.	0,00%	0,00%	0,00%
Rischio complessivo		5,00%	7,15%	5,90%



DATI FINANZIARI - BTP 5 ANNI (Fonte MEF)

2021	ASTA	RENDIMENTO	2022	ASTA	RENDIMENTO	2023	ASTA	RENDIMENTO
	30/11/2021	0,19%		31/10/22	3,48%		30/11/23	3,61%
	29/10/2021	0,28%		30/09/22	4,12%		31/10/23	4,12%
	29/9/2021	0,11%		31/08/22	3,09%		28/09/23	4,41%
	31/8/2021	-0,01%		29/07/22	2,82%		30/08/23	3,79%
	29/7/2021	0,02%		30/06/22	2,74%		27/07/23	3,73%
	30/6/2021	0,12%		31/05/22	2,16%		30/06/23	3,81%
	31/5/2021	0,17%		29/04/22	1,91%		30/05/23	3,79%
	30/4/2021	0,17%		30/03/22	1,46%		27/04/23	3,77%
	30/3/2021	0,05%		28/02/22	1,07%		30/03/23	3,59%
	25/2/2021	0,11%		28/01/22	0,50%		24/02/23	3,84%
	29/1/2021	0,07%					31/01/23	3,70%
Rendimento MEDIO		0,116%	Rendimento MEDIO		2,335%	Rendimento MEDIO		3,833%
Rendimento MEDIO del triennio = SAGGIO FREE RISK =							2,10%	

Destinazione dell'ambito	Premio per il rischio immobiliare	+ Saggio free risk =	Saggio di Attualizzazione
Residenziale	5,00%	2,100%	7,10%
Produttivo	7,15%		9,25%
Commerciale	5,90%		8,00%



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Intero territorio
Destinazione principale		RESIDENZIALE
Lotto medio (S_F) - m ²		1.000,00
Indice edificabilità (I_F) - m ² /m ²		0,8
Indice di copertura (I_C)		40%
Superficie Lorda (S_L) max		800,00

IPOTESI INTERVENTO

Plurifamiliare

Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V	K _V =1,393	1.114,00
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C	K _C =1,520	1.216,00
Volume urbanistico (S _L x 3) m ³		2.400,00
SR (S _L x 0,95) (m ²)		760,00
SNR (S _L x 0,10) (m ²)		80,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m ²
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Completamento Nuova Costruzione	7,25 €	Oneri Urbanizzazione I^
	12,35 €	Oneri Urbanizzazione II^
	- €	Smaltimento rifiuti
	490,91 €	Contributo CC
Totale ONERI		70.839,00 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	1.114,00 m2	2.400,00 €/m2		2.673.600 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Plurifamiliare	1.216,00 m2	1.365,00 €/m2	1.659.840 €	
Oneri concessori				70.839 €	
Spese Tecniche			5,0%	82.992 €	
Spese di vendita			1,0%	26.736 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	32.207 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				1.872.600 €	2.673.600 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	30%	10%
	6	30%	0%
	12	30%	50%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	10%	40%
	24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	18	100%	100%

Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.

tC = 0,600

tR = 1,100

$$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

366.700,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment

19,39%

Parametro unitario

365,00

per m2 di SF

(Importo arrotondato)



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Intero territorio
Destinazione principale		RESIDENZIALE
Lotto medio (S_F) - m ²		650,00
Indice edificabilità (I_F) - m ² /m ²		0,4
Indice di copertura (I_C)		30%
Superficie Lorda (S_L) max		260,00

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V	K _V =1,365	354,95
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C	K _C =1,381	358,95
Volume urbanistico (S _L x 3) m ³		780,00
SR (S _L x 0,95) (m ²)		247,00
SNR (S _L x 0,10) (m ²)		26,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m ²
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Completamento Nuova Costruzione	7,25 €	Oneri Urbanizzazione I^
	12,35 €	Oneri Urbanizzazione II^
	- €	Smaltimento rifiuti
	490,91 €	Contributo CC
Totale ONERI		23.023,00 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	354,95 m2	2.400,00 €/m2		851.880 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Bi-quadrifamiliari	358,95 m2	1.385,00 €/m2	497.146 €	
Oneri concessori				23.023 €	
Spese Tecniche			5,0%	24.857 €	
Spese di vendita			1,0%	8.519 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	9.687 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				563.200 €	851.880 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	30%	0%
	6	30%	0%
	12	30%	50%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	10%	50%
	24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,600	tR = 1,250
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		142.500,00 €	
(Importo arrotondato)			
ROI - Return on investment	20,71%	Parametro unitario	220,00 per m2 di SF
(Importo arrotondato)			



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Intero territorio
Destinazione principale		RESIDENZIALE
Lotto medio (S_F) - m ²		2.000,00
Indice edificabilità (I_F) - m ² /m ²		0,15
Indice di copertura (I_C)		30%
Superficie Lorda (S_L) max		300,00

IPOTESI INTERVENTO

Monofamiliari

Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V	K _V =1,610	483,00
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C	K _C =1,637	491,00
Volume urbanistico (S _L x 3) m ³		900,00
SR (S _L x 0,95) (m ²)		285,00
SNR (S _L x 0,10) (m ²)		30,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m ²
Maggiorazione per classe edificio	20%
Aliquota contributo	8%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Completamento Nuova Costruzione	7,25 €	Oneri Urbanizzazione I^ 6.525,00 €
	12,35 €	Oneri Urbanizzazione II^ 11.115,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti - €
	589,09 €	Contributo CC 14.280,00 €
Totale ONERI		31.920,00 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	483,00 m2	2.400,00 €/m2		1.159.200 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Monofamiliari	491,00 m2	1.385,00 €/m2	680.035 €	
Oneri concessori				31.920 €	
Spese Tecniche			5,0%	34.002 €	
Spese di vendita			1,0%	11.592 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	8.838 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				766.400 €	1.159.200 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	25%	10%
	6	25%	15%
	12	50%	75%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18		
	24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,625	tR = 0,825
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		219.600,00 €	
		(Importo arrotondato)	
ROI - Return on investment	17,57%	Parametro unitario	110,00 per m2 di SF
		(Importo arrotondato)	



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Intero territorio
Destinazione principale		RESIDENZIALE
Lotto medio (S_F) - m ²		1.150,00
Indice edificabilità (I_F) - m ² /m ²		0,4
Indice di copertura (I_C)		30%
Superficie Lorda (S_L) max		460,00

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V	K _V =1,365	627,99
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C	K _C =1,381	635,07
Volume urbanistico (S _L x 3) m ³		1.380,00
SR (S _L x 0,95) (m ²)		437,00
SNR (S _L x 0,10) (m ²)		46,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m ²
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Completamento Nuova Costruzione	7,25 €	Oneri Urbanizzazione I^ 10.005,00 €
	12,35 €	Oneri Urbanizzazione II^ 17.043,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti - €
	490,91 €	Contributo CC 13.685,00 €
Totale ONERI		40.733,00 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	627,99 m2	2.400,00 €/m2		1.507.172 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Bi-quadrifamiliari	635,07 m2	1.385,00 €/m2	879.566 €	
Oneri concessori				40.733 €	
Spese Tecniche			5,0%	43.978 €	
Spese di vendita			1,0%	15.072 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	17.139 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				996.500 €	1.507.172 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	30%	10%
	6	30%	0%
	12	30%	40%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	10%	50%
	24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,600	tR = 1,150
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		259.500,00 €	
(Importo arrotondato)			
ROI - Return on investment	20,00%	Parametro unitario	225,00 per m2 di SF
(Importo arrotondato)			



PARAMETRI DI ZONA

Zona	Intero territorio
Destinazione principale	PRODUTTIVA
Lotto medio (S_F) - m ²	5.000,00
Indice edificabilità (I_F) - m ² /m ²	1,5
Indice di copertura (I_C)	60%
Superficie Lorda (S_L) max	7.500,00

IPOTESI INTERVENTO

Cap. Dem/Cost.

Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V	K _V =1,017	3.510,00
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C	K _C =1,046	3.610,00
SL Totale m2		3.450,00
SR (S _L X 0,95) (m ²)		//
SNR (S _L X 0,10) (m ²)		//

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	//
Aliquota contributo	//
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

		Tariffa	Importo	
Tariffa applicata:	Completamento Ristrutturazione con DC	10,44 €	Oneri Urbanizzazione I^	36.018,00 €
		5,72 €	Oneri Urbanizzazione II^	19.734,00 €
		1,56 €	Smaltimento rifiuti	5.382,00 €
		- €	Contributo CC	- €
			Totale ONERI	61.134,00 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	3.510,00 m2	930,00 €/m2		3.264.300 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Cap. Dem/Cost.	3.610,00 m2	555,00 €/m2	2.003.550 €	
Oneri concessori				61.134 €	
Spese Tecniche			5,0%	100.178 €	
Spese di vendita			1,0%	32.643 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	25.638 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				2.223.100 €	3.264.300 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	20%	10%
	6	30%	20%
	12	50%	70%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18		
	24		
(r) Tasso di sconto (9,250%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
	Periodo di sviluppo (mesi) 12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,650	tR = 0,800
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		549.300,00 €	
(Importo arrotondato)			
ROI - Return on investment	17,74%	Parametro unitario	110,00 per m2 di SF



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Intero territorio
	Destinazione principale	PRODUTTIVA
	Lotto medio (S_F) - m ²	5.000,00
	Indice edificabilità (I_F) - m ² /m ²	1,5
	Indice di copertura (I_C)	60%
	Superficie Lorda (S_L) max	7.500,00

IPOTESI INTERVENTO

Capannoni

Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V	K _V =1,017	3.510,00
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C	K _C =1,046	3.610,00
SL Totale m2		3.450,00
SR (S _L X 0,95) (m ²)		//
SNR (S _L X 0,10) (m ²)		//

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	//
Aliquota contributo	//
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

	Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Completamento Nuova Costruzione	20,88 €	Oneri Urbanizzazione I [^]	72.036,00 €
	11,43 €	Oneri Urbanizzazione II [^]	39.433,50 €
	3,12 €	Smaltimento rifiuti	10.764,00 €
	- €	Contributo CC	- €
Totale ONERI			122.233,50 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	3.510,00 m2	930,00 €/m2		3.264.300 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Capannoni	3.610,00 m2	530,00 €/m2	1.913.300 €	
Oneri concessori				122.234 €	
Spese Tecniche			5,0%	95.665 €	
Spese di vendita			1,0%	32.643 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	25.245 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				2.189.100 €	3.264.300 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	20%	15%
	6	30%	25%
	12	50%	60%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18		
	24		
(r) Tasso di sconto (9,250%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,650	tR = 0,725
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		597.200,00 €	
(Importo arrotondato)			
ROI - Return on investment	17,16%	Parametro unitario	120,00 per m2 di SF
(Importo arrotondato)			



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Intero territorio
Destinazione principale		COMMERCIALE
Lotto medio (S_F) - m ²		5.000,00
Indice edificabilità (I_F) - m ² /m ²		1
Indice di copertura (I_C)		50%
Superficie Lorda (S_L) max		5.000,00

IPOTESI INTERVENTO

Piastra Comm.

Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V	K _V =1,000	2.500,00
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C	K _C =1,050	2.625,00
SL Totale m2		2.500,00
SR (S _L X 0,95) (m ²)		//
SNR (S _L X 0,10) (m ²)		//

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	//
Aliquota contributo	//
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	10%

	Tariffa		Importo
Tariffa applicata:	77,19 €	Oneri Urbanizzazione I [^]	192.975,00 €
	46,80 €	Oneri Urbanizzazione II [^]	117.000,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti	- €
	- €	Contributo CC	325.500,00 €
Totale ONERI			635.475,00 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	2.500,00 m2	2.485,00 €/m2		6.212.500 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Piastra Comm.	2.625,00 m2	1.240,00 €/m2	3.255.000 €	
Oneri concessori				635.475 €	
Spese Tecniche			5,0%	162.750 €	
Spese di vendita			1,0%	62.125 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	48.012 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				4.163.400 €	6.212.500 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	30%	25%
	6	30%	25%
	12	40%	50%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18		
	24		
(r) Tasso di sconto (8,000%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,550	tR = 0,625
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		1.160.600,00 €	
(Importo arrotondato)			
ROI - Return on investment	16,69%	Parametro unitario	230,00 per m2 di SF
(Importo arrotondato)			



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Intero territorio
Destinazione principale		COMMERCIALE
Lotto medio (S_F) - m ²		2.500,00
Indice edificabilità (I_F) - m ² /m ²		0,8
Indice di copertura (I_C)		50%
Superficie Lorda (S_L) max		2.000,00

IPOTESI INTERVENTO

Piastra Comm.
Dem/Cost

Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V	K _V =1,000	1.250,00
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C	K _C =1,050	1.312,50
SL Totale m2		1.250,00
SR (S _L X 0,95) (m ²)		//
SNR (S _L X 0,10) (m ²)		//

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	//
Aliquota contributo	//
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	10%

	Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Completamento Ristrutturazione con DC	27,02 €	Oneri Urbanizzazione I [^]	33.775,00 €
	16,38 €	Oneri Urbanizzazione II [^]	20.475,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti	- €
	- €	Contributo CC	170.625,00 €
Totale ONERI			224.875,00 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	1.250,00 m2	2.485,00 €/m2		3.106.250 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Piastra Comm. Dem/Cost	1.312,50 m2	1.300,00 €/m2	1.706.250 €	
Oneri concessori				224.875 €	
Spese Tecniche			5,0%	85.313 €	
Spese di vendita			1,0%	31.063 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	23.888 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				2.071.400 €	3.106.250 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	50%	20%
	6	25%	0%
	12	25%	80%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18		
	24		
(r) Tasso di sconto (8,000%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,375	tR = 0,800
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		535.800,00 €	
(Importo arrotondato)			
ROI - Return on investment	19,14%	Parametro unitario	215,00 per m2 di SF



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Intero territorio
Destinazione principale		RESIDENZIALE
Lotto medio (S_F) - m ²		3.500,00
Indice edificabilità (I_F) - m ² /m ²		0,50
Indice di copertura (I_C)		40%
Superficie Lorda (S_L) max		1.750,00

IPOTESI INTERVENTO

Plurifamiliare

Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V	K _V =1,393	2.436,88
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C	K _C =1,520	2.660,00
Volume urbanistico (S _L x 3) m ³		5.250,00
SR (S _L x 0,95) (m ²)		1.662,50
SNR (S _L x 0,10) (m ²)		175,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m ²
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^
	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^
	- €	Smaltimento rifiuti
	490,91 €	Contributo CC
Totale ONERI		226.203,50 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	2.436,88 m2	2.400,00 €/m2		5.848.500 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili(*)	Plurifamiliare	2.660,00 m2	1.399,00 €/m2	3.721.340 €	
Oneri concessori				226.204 €	
Spese Tecniche			5,0%	186.067 €	
Spese di vendita			1,0%	58.485 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	73.362 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				4.265.500 €	5.848.500 €

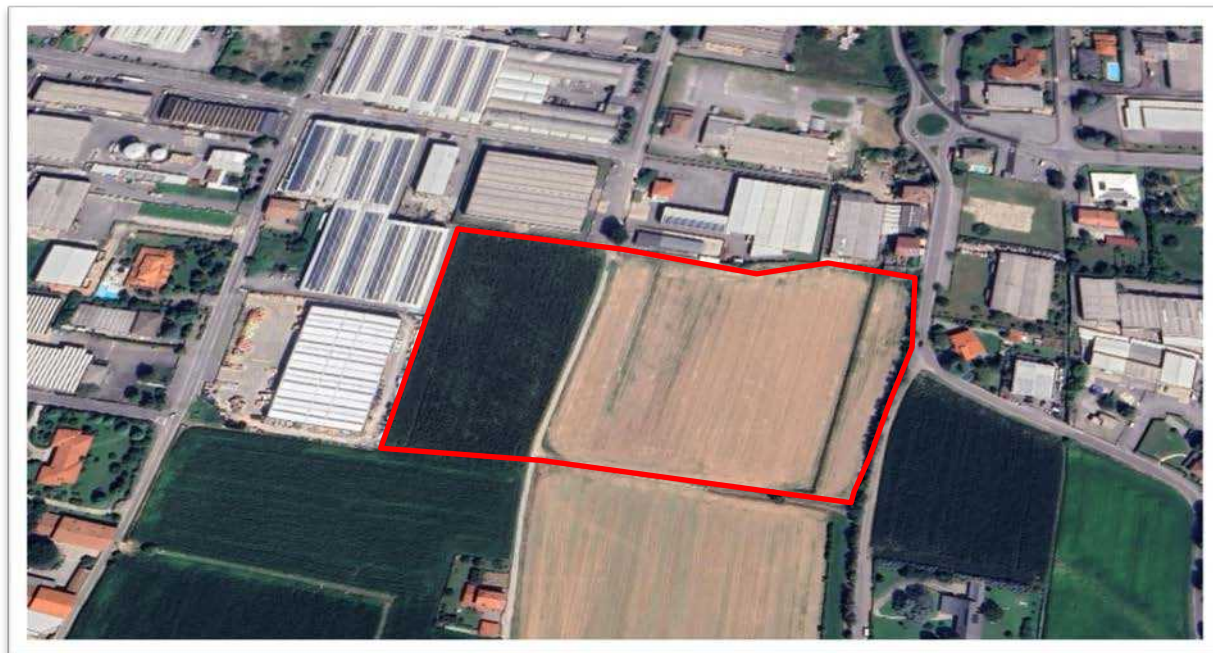
CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	25%	20%
	6	25%	0%
	12	25%	55%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	25%	25%
	24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi) 18		100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,750	tR = 0,925
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		727.700,00 €	
		(Importo arrotondato)	
ROI - Return on investment	17,13%	Parametro unitario	210,00 per m2 di SF
		(Importo arrotondato)	

(*) CONSIDERA IL COSTO DI DEMOLIZIONE



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale		PRODUTTIVA
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		40.615,00
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²		0,65
Indice di copertura (I_C)		60% della Sf
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 26.440,00
		computata 20.310,00
		20% della SL computata 4.062,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	4.062,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 5,0% della St	2.030,75 m2	70,00 €	142.153,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	2.031,00 m2	70,00 €	142.170,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	2.031,00 m2	20,00 €	40.620,00 €
		6.092,75 m2		324.943,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Capannoni

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	34.522,25
SL Computata = m2	20.310,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ Kv=1,017	20.663,22
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ Kc=1,046	21.251,91
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	//
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	//



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	29,84 €	Oneri Urbanizzazione I^ 606.050,00 €
	16,33 €	Oneri Urbanizzazione II^ 331.662,00 €
	4,46 €	Smaltimento rifiuti 90.583,00 €
	- €	Contributo CC - €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 51.415,00 €	
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 35,00 € per m2 di SL		710.850,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione -		324.943,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 1.465.617,00 €

CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	20.663,22 m2			19.216.792 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili Capannoni		21.251,91 m2	530,00 €/m2	11.263.514 €		
Opere di urbanizzazione				324.943 €		
Oneri concessori				1.465.617 €		
Spese Tecniche			6,0%	675.811 €		
Spese di vendita			1,0%	192.168 €		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	237.949 €		

TOTALI INVESTIMENTO = 14.160.000 € 19.216.792 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	20%	15%
	12	30%	40%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	40%	40%
	24		
(r) Tasso di sconto (9,250%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 1,000	tR = 1,075
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		2.244.000,00 €	

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	17,15%	Parametro unitario	55,00 per m2 di ST
----------------------------	---------------	--------------------	---------------------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
AdT 1	55,00	150,00	170,00

NOTE

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale		RESIDENZIALE
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		3.889,96
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²		0,26
Indice di copertura (I_C)		40% della Sf
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 1.000,00
		computata 1.000,00
	18 m ² per abitante teorico	360,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	360,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 4,0% della St	155,60 m ²	70,00 €	10.892,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	180,00 m ²	70,00 €	12.600,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	180,00 m ²	20,00 €	3.600,00 €
		515,60 m²		27.092,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	3.374,36
Volume urbanistico ($SL \times 3$) m ³	3.000,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	1.365,19
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	1.380,58
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	950,00
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	100,00



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^	46.590,00 €
17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^	52.920,00 €
- €	Smaltimento rifiuti	- €
490,91 €	Contributo CC	29.749,00 €
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		6.463,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 45,00 € per m2 di SL		45.000,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		- 27.092,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 153.630,00 €

CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario
Ricavi da vendita	0,95	1.365,19 m2	2.400,00 €/m2
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario
Opere edili	Bi-quadrifamiliari	1.380,58 m2	1.385,00 €/m2
Opere di urbanizzazione			
Oneri concessori			
Spese Tecniche			6,0%
Spese di vendita			1,0%
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)

COSTI	RICAVI
	3.112.638 €
1.912.099 €	
27.092 €	
153.630 €	
114.726 €	
31.126 €	
38.703 €	

TOTALI INVESTIMENTO = 2.277.400 € 3.112.638 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	30%	0%
	12	30%	35%
	18	30%	60%
	24		
	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
(P) Profitto imprenditore (15,0%)			
(r) Tasso di sconto (7,100%)			
Periodo di sviluppo (mesi) 18		100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,900	tR = 1,250
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		349.800,00 €	

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	18,48%	Parametro unitario	90,00	per m2 di ST
----------------------------	---------------	--------------------	--------------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
AdT 2A	90,00	505,00	535,00

NOTE

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale		PRODUTTIVA
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		51.138,00
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²		0,65
Indice di copertura (I_C)		60% della Sf
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 33.239,70
		computata 25.570,00
	20% della SL computata	5.114,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	5.114,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 5,0% della St	2.556,90 m2	70,00 €	178.983,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	2.557,00 m2	70,00 €	178.990,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	2.557,00 m2	20,00 €	51.140,00 €
		7.670,90 m2		409.113,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Capannoni

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	43.467,10
SL Computata = m2	25.570,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ Kv=1,017	26.014,70
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ Kc=1,046	26.755,86
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	//
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	//



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	29,84 €	Oneri Urbanizzazione I^ 763.009,00 €
	16,33 €	Oneri Urbanizzazione II^ 417.558,00 €
	4,46 €	Smaltimento rifiuti 114.042,00 €
	- €	Contributo CC - €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 64.730,00 €	
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 35,00 € per m2 di SL		894.950,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione -		409.113,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 1.845.176,00 €

CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	26.014,70 m2	930,00 €/m2	24.193.667 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili Capannoni		26.755,86 m2	530,00 €/m2	14.180.603 €	
Opere di urbanizzazione				409.113 €	
Oneri concessori				1.845.176 €	
Spese Tecniche			6,0%	850.836 €	
Spese di vendita			1,0%	241.937 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	299.575 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				17.827.200 €	24.193.667 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	20%	15%
	12	30%	40%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	40%	40%
	24		
(r) Tasso di sconto (9,250%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 1,000	tR = 1,075
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		2.826.000,00 €	
		(Importo arrotondato)	
ROI - Return on investment	17,14%	Parametro unitario	55,00 per m2 di ST
		(Importo arrotondato)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
AdT 2B	55,00	150,00	165,00

NOTE

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale		PRODUTTIVA
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		58.548,00
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²		0,65
Indice di copertura (I_C)		60% della Sf
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 38.056,00
		computata 29.270,00
	20% della SL consentita	5.854,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	5.854,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 5,0% della St	2.927,40 m2	70,00 €	204.918,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	2.927,00 m2	70,00 €	204.890,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	2.927,00 m2	20,00 €	58.540,00 €
		8.781,4 m2		468.348,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Capannoni

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	49.766,60
SL Computata = m2	29.270,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ Kv=1,017	29.779,04
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ Kc=1,046	30.627,45
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	//
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	//



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	//
Aliquota contributo	//
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	29,84 €	Oneri Urbanizzazione I^ 873.417,00 €
	16,33 €	Oneri Urbanizzazione II^ 477.979,00 €
	4,46 €	Smaltimento rifiuti 130.544,00 €
	- €	Contributo CC - €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 74.097,00 €	
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 35,00 € per m2 di SL		1.024.450,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione -		468.348,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 2.112.139,00 €

CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario
Ricavi da vendita	1,00	29.779,04 m2	930,00 €/m2
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario
Opere edili	Capannoni	30.627,45 m2	530,00 €/m2
Opere di urbanizzazione			
Oneri concessori			
Spese Tecniche			6,0%
Spese di vendita			1,0%
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)

COSTI	RICAVI
	27.694.510 €
16.232.548 €	
468.348 €	
2.112.139 €	
973.953 €	
276.945 €	
342.923 €	

TOTALI INVESTIMENTO = 20.406.900 € 27.694.510 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	20%	15%
	12	30%	40%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	40%	40%
	24		
(r) Tasso di sconto (9,250%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 1,000	tR = 1,075
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		3.234.000,00 €	

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	17,15%	Parametro unitario	55,00 per m2 di ST
----------------------------	---------------	--------------------	---------------------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
AdT 3	55,00	150,00	165,00

NOTE

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale
	Destinazione principale	COMMERCIALE
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	10.711,10
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,32
	Indice di copertura (I_C)	60% della Sf
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 3.419,00
		computata 2.900,00
	150% della SL consentita	5.128,50
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	5.128,50

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 5,0% della St	535,56 m2	70,00 €	37.489,00 €
Parcheggi	pari al 100,0% della dotazione minima richiesta	5.128,50 m2	70,00 €	358.995,00 €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		5.664,1 m2		396.484,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Piastra Comm.
Dem/Cost

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	5.047,05
SL Computata = m2	2.900,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ Kv=1,000	2.900,00
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ Kc=1,050	3.045,00
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	//
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	//



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	//
Aliquota contributo	//
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	10%

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	77,19 €	Oneri Urbanizzazione I^ 223.851,00 €
	46,80 €	Oneri Urbanizzazione II^ 135.720,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti - €
	- €	Contributo CC 395.850,00 €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 - €	
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 65,00 € per m2 di SL		188.500,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione -		359.571,00 €
ONERI CONCESSORI da versare		584.350,00 €

CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	2.900,00 m2	2.485,00 €/m2		7.206.500 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Prastra Comm.	3.045,00 m2	1.300,00 €/m2	3.958.500 €	
				396.484 €	
Opere di urbanizzazione				584.350 €	
Oneri concessori				237.510 €	
Spese Tecniche			6,0%	72.065 €	
Spese di vendita			1,0%	84.917 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)		
TOTALI INVESTIMENTO =				5.333.800 €	7.206.500 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	25%	15%
	12	30%	35%
	18	35%	45%
	24		
	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
(P) Profitto imprenditore (15,0%)			
(r) Tasso di sconto (8,000%)			
Periodo di sviluppo (mesi) 18		100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,950	tR = 1,100
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		808.000,00 €	

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	17,34%	Parametro unitario	75,00 per m2 di ST
----------------------------	---------------	--------------------	---------------------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
AdT 4	75,00	390,00	525,00

NOTE

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Periferica/frazioni	
		COMMERCIALE	RESIDENZIALE
Destinazione principale		21.540,23	
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		40% della Sf	
Indice di copertura (I_c)			
Superficie Lorda (S_L)	max	1.200,00	3.300,00
	computata	1.200,00	3.300,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	100% della SL consentita	1.200,00	
	18 m2 per abitante teorico		1.188,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)		2.388,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 5,0% della St	1.077,01 m2	70,00 €	75.391,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	1.194,00 m2	70,00 €	83.580,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	1.194,00 m2	20,00 €	23.880,00 €
		3.465,01 m2		182.851,00 €

IPOTESI INTERVENTO

		Piastra Comm.	Plurifamiliare
Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)		18.075,22	
SL Computata = m2		1.200,00	
Volume urbanistico (SL x 3) m3			9.900,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_v$ $K_v=1,000$		1.200,00	
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_c$ $K_c=1,050$		1.260,00	
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_v$ $K_v=1,393$			4.595,25
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_c$ $K_c=1,520$			5.016,00
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)			3.135,00
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)			330,00



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	10%

		Tariffa C	Tariffa R		Importo
Tariffa applicata:	Espansione	77,19 €	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^	246.375,00 €
		46,80 €	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^	230.796,00 €
	Nuova Costruzione	DA COMPUTO	490,91 €	Contributo CC	254.412,00 €
		Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005			36.579,00 €
		Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	COMM.	65,00 € per m2 di SL	78.000,00 €
			RESID.	45,00 € per m2 di SL	148.500,00 €
		Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2	-	€	
		Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione -			182.851,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 811.811,00 €

CONTO ECONOMICO

		Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	C	1,00	1.200,00 m2	2.485,00 €/m2		2.982.000 €
	R	0,95	4.595,25 m2	2.400,00 €/m2		10.477.170 €
		Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Piastra Comm.		1.260,00 m2	1.240,00 €/m2	1.562.400 €	
	Plurifamiliare		5.016,00 m2	1.365,00 €/m2	6.846.840 €	
Opere di urbanizzazione					182.851 €	
Oneri concessori					811.811 €	
Spese Tecniche				6,0%	93.744 €	
Spese di vendita				1,0%	29.820 €	
Oneri finanziari				LTC (50,0%) Interesse (3,5%)	58.281 €	

TOTALI INVESTIMENTO = 9.585.700 € 13.459.170 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	20%	5%
	12	25%	30%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	25%	40%
	24	20%	20%
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	24	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 1,125	tR = 1,325
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		1.829.000,00 €	

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	17,91%	Parametro unitario	85,00 per m2 di ST
----------------------------	---------------	--------------------	---------------------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di S _L	€/m ² di S _L
AdT 8	85,00	490,00	530,00

NOTE

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale		RESIDENZIALE
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		13.304,96
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²		0,15
Indice di copertura (I_C)		40% della Sf
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 2.000,00
		computata 2.000,00
	18 m ² per abitante teorico	720,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	720,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 15,0% della St	1.995,74 m ²	70,00 €	139.702,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	360,00 m ²	70,00 €	25.200,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	360,00 m ²	20,00 €	7.200,00 €
		2.715,74 m²		172.102,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Monofamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	10.589,22
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m ³	6.000,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,610$	3.220,00
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,637$	3.273,33
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	1.900,00
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	200,00



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	20%
Aliquota contributo	8%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^ 93.180,00 €
	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^ 105.840,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti - €
	589,09 €	Contributo CC 95.197,00 €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 14.711,00 €	
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 45,00 € per m2 di SL		90.000,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione -		172.102,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 226.826,00 €

CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario
Ricavi da vendita	0,95	3.220,00 m2	2.400,00 €/m2
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario
Opere edili	Monofamiliari	3.273,33 m2	1.385,00 €/m2
Opere di urbanizzazione			
Oneri concessori			
Spese Tecniche			6,0%
Spese di vendita			1,0%
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)

COSTI	RICAVI
	7.341.600 €
4.533.567 €	
172.102 €	
226.826 €	
272.014 €	
73.416 €	
89.352 €	

TOTALI INVESTIMENTO = 5.367.300 € 7.341.600 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	15%	5%
	6	25%	0%
	12	30%	25%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	30%	70%
	24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,875	tR = 1,300
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		804.000,00 €	

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	18,96%	Parametro unitario	60,00 per m2 di ST
----------------------------	---------------	--------------------	---------------------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
AdT 10	60,00	530,00	615,00

NOTE

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale		PRODUTTIVA
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		64.258,64
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²		0,65
Indice di copertura (I_C)		60% della Sf
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 41.768,12
		computata 30.840,00
	20% della SL consentita	6.168,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	6.168,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 10,0% della St	6.425,86 m2	70,00 €	449.810,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	3.084,00 m2	70,00 €	215.880,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	3.084,00 m2	20,00 €	61.680,00 €
		12.593,9 m2		727.370,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Capannoni

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	51.664,78
SL Computata = m2	30.840,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ Kv=1,017	31.376,35
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ Kc=1,046	32.270,26
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	//
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	//



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	//
Aliquota contributo	//
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	29,84 €	Oneri Urbanizzazione I^ 920.266,00 €
	16,33 €	Oneri Urbanizzazione II^ 503.617,00 €
	4,46 €	Smaltimento rifiuti 137.546,00 €
	- €	Contributo CC - €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 78.071,00 €	
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 35,00 € per m2 di SL		1.079.400,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione -		727.370,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 1.991.530,00 €

CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario
Ricavi da vendita	1,00	31.376,35 m2	930,00 €/m2
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario
Opere edili	Capannoni	32.270,26 m2	530,00 €/m2
Opere di urbanizzazione			
Oneri concessori			
Spese Tecniche			6,0%
Spese di vendita			1,0%
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)

COSTI	RICAVI
	29.180.003 €
17.103.238 €	
727.370 €	
1.991.530 €	
1.026.194 €	
291.800 €	
595.372 €	

TOTALI INVESTIMENTO = 21.735.500 € 29.180.003 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6		
	12		
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	30%	25%
	24	30%	
(r) Tasso di sconto (9,250%)	30	30%	70%
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
Periodo di sviluppo (mesi)	30	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 1,800	tR = 2,125
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		2.558.000,00 €	

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	20,11%	Parametro unitario	40,00 per m2 di ST
----------------------------	---------------	--------------------	---------------------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di S _L	€/m ² di S _L
AdT 11	40,00	135,00	160,00

NOTE

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Centrale
	Destinazione principale	RESIDENZIALE
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	56.834,00
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,46
	Indice di copertura (I_C)	30% della S_T
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 26.000,00
		computata 26.000,00
		18 m ² per abitante teorico 9.360,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	13.000,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 5,0% della S_T	2.841,70 m ²	70,00 €	198.919,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	4.680,00 m ²	70,00 €	327.600,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	4.680,00 m ²	20,00 €	93.600,00 €
		12.201,70 m²		620.119,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Plurifamiliare

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	44.632,30
Volume urbanistico ($SL \times 3$) m ³	78.000,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,393$	36.205,00
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,520$	39.520,00
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	24.700,00
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	2.600,00



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^ 1.211.340,00 €
	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^ 1.375.920,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti - €
	490,91 €	Contributo CC 773.478,00 €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 168.037,00 €	
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 45,00 € per m2 di SL		1.170.000,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		- 620.119,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 4.078.656,00 €

CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita		1,05	36.205,00 m2	2.400,00 €/m2	91.236.600 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili		Plurifamiliare	39.520,00 m2	1.365,00 €/m2	
Opere di urbanizzazione					
Oneri concessori					
Spese Tecniche			6,0%		
Spese di vendita			1,0%		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)		

TOTALI INVESTIMENTO = 64.968.700 € 91.236.600 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	10%	0%
	12	20%	10%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18	20%	15%
	24	20%	30%
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30	15%	30%
	36	5%	10%
	42		
	48		
	54		
	60		
	36	100%	100%
Periodo di sviluppo (mesi)		tC = 1,475	tR = 1,975
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		10.826.000,00 €	
(Importo arrotondato)			
ROI - Return on investment	20,37%	Parametro unitario	190,00 per m2 di ST
(Importo arrotondato)			

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
AdT 12B	190,00	595,00	620,00

NOTE

- 1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- 2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale
	Destinazione principale	RESIDENZIALE
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	12.244,07
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,25
	Indice di copertura (I_C)	30% della St
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 3.000,00
		computata 3.000,00
		18 m2 per abitante teorico 1.080,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	1.080,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 10,0% della St	1.224,41 m2	70,00 €	85.708,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	540,00 m2	70,00 €	37.800,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	540,00 m2	20,00 €	10.800,00 €
		2.304,41 m2		134.308,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	9.939,66
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m3	9.000,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	4.095,58
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	4.141,73
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	2.850,00
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	300,00



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo
15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^	139.770,00 €
17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^	158.760,00 €
- €	Smaltimento rifiuti	- €
490,91 €	Contributo CC	89.247,00 €
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		19.389,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 45,00 € per m2 di SL		135.000,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		- 134.308,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 407.858,00 €

CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario
Ricavi da vendita	1,00	4.095,58 m2	2.400,00 €/m2
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario
Opere edili	Bi-quadrifamiliari	4.141,73 m2	1.385,00 €/m2
Opere di urbanizzazione			
Oneri concessori			
Spese Tecniche			6,0%
Spese di vendita			1,0%
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)

COSTI	RICAVI
	9.829.385 €
5.736.297 €	
134.308 €	
407.858 €	
344.178 €	
98.294 €	
115.266 €	

TOTALI INVESTIMENTO = 6.836.200 € 9.829.385 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	30%	0%
	12	30%	25%
	18	30%	70%
	24		
	30		
	36		
	42		
	48		
	54		
	60		
(P) Profitto imprenditore (15,0%)			
(r) Tasso di sconto (7,100%)			
Periodo di sviluppo (mesi) 18		100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,900	tR = 1,300
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		1.414.000,00 €	

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	19,14%	Parametro unitario	115,00 per m2 di ST
----------------------------	---------------	--------------------	----------------------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
AdT 13	115,00	575,00	615,00

NOTE

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



INQUADRAMENTO



PARAMETRI DI ZONA

Zona		Periferica/frazioni
Destinazione principale		Attrezzature sportive
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		129.597,00
Superficie Fondiaria - Lotto funzionale A (S_F) - m ²		55.394,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 3.600,00
	computata	1.920,00
	100%	1.920,00
	Reperito (cfr. scheda d'ambito)	3.711,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità e parcheggi	da progetto	10.569,00 m ²	45,00 €	475.605,00 €
Verde e area festa		6.562,00 m ²	- €	- €
		17.131,0 m²		475.605,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	112.466,00
SL Computata = m ²	1.920,00



ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	//
Aliquota contributo	//
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	10%

Tariffa		Importo
7,72 €	Oneri Urbanizzazione I^	14.822,00 €
4,68 €	Oneri Urbanizzazione II^	8.986,00 €
- €	Smaltimento rifiuti	- €
- €	Contributo CC	128.640,00 €
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		- €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 65,00 € per m2 di SL		234.000,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione -		23.808,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 362.640,00 €

CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario
Ricavi da vendita	1,00	1.000,00 m2	2.485,00 €/m2
Attrezzature (ricavo / saggio)		140.000,00 €	7%
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario
Opere edili	Edifici	1.920,00 m2	670,00 €/m2
Impianti sportivi	Beach volley	2	10.000,00 €
	Padel	6	20.000,00 €
	Tennis	2	30.000,00 €
	Calcetto	2	40.000,00 €
	Area attrezzata	104.266,0 m2	4,00 €
Opere di urbanizzazione			
Oneri concessori			
Spese Tecniche			6,0%
Spese di vendita			1,0%
Oneri finanziari	LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	

COSTI	RICAVI
	2.485.000 €
	2.000.000 €
1.286.400 €	
20.000 €	
120.000 €	
60.000 €	
80.000 €	
417.064 €	
475.605 €	
362.640 €	
77.184 €	
24.850 €	
51.166 €	

TOTALI INVESTIMENTO = 2.974.900 € 4.485.000 €



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	25%	0%
	6	25%	0%
	12	25%	0%
(P) Profitto imprenditore (10,0%)	18	25%	100%
	24	0%	0%
(r) Tasso di sconto (8,000%)	30	0%	0%
	36	0%	0%
	42	0%	0%
	48	0%	0%
	54	0%	0%
	60	0%	0%
	Periodo di sviluppo (mesi) 18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,750	tR = 1,500
$V_A = \left[\frac{\text{RICAVI}}{(1+r)^{t^R}} - \frac{\text{COSTI}}{(1+r)^{t^C}} - \frac{\text{COSTI} \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$		839.000,00 €	
(Importo arrotondato)			
ROI - Return on investment	17,60%	Parametro unitario	15,00 per m2 di SF
(Importo arrotondato)			

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _F	€/m ² di S _F	€/m ² di S _F
AdT 15	15,00	20,00	30,00

NOTE

- 1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- 2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Centrale
	Destinazione principale	RESIDENZIALE
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	1.421,59
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,23
	Indice di copertura (I_C)	30% della Sf
	Superficie Lorda (S_L)	max 333,00
		computata 333,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	18 m2 per abitante teorico	119,88
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	0,00
	Da monetizzare	119,88

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S _T - AREE IN CESSIONE)	1.421,59
Volume urbanistico (S _L x 3) m3	999,00
Superficie di VENDITA (m ²) = S _L x K _V K _V =1,365	454,61
Superficie di COSTO (m ²) - S _L x K _C K _C =1,381	459,73
SR (S _L X 0,95) (m ²)	316,35
SNR (S _L X 0,10) (m ²)	33,30

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

	Tariffa	Importo
	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^ 15.514,00 €
	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^ 17.622,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti - €
	490,91 €	Contributo CC 9.906,00 €
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		2.152,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)		NON DOVUTO - €
		Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2 7.792,20 €
		Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione - €

ONERI CONCESSORI da versare

52.986,20 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,05	454,61 m2			1.145.615 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Bi-quadrifamiliari	459,73 m2			636.729 €
Opere di urbanizzazione						- €
Oneri concessori						52.986 €
Spese Tecniche			6,0%			38.204 €
Spese di vendita			1,0%			11.456 €
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)			12.939 €
TOTALI INVESTIMENTO =				752.300 €		1.145.615 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	15%	5%
		6	20%	0%
		12	25%	40%
		18	40%	55%
		24		
		30		
		36		
(P) Profitto imprenditore (15,0%)				
(r) Tasso di sconto (7,100%)				
Periodo di sviluppo (mesi)		18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,950	tR = 1,225

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

213.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	18,68%	Parametro unitario	150,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PA 1 _A	150,00	725,00	725,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Centrale
	Destinazione principale	RESIDENZIALE
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	7.040,91
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,19
	Indice di copertura (I_C)	30% della Sf
	Superficie Lorda (S_L)	max 1.333,00 computata 1.333,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	18 m ² per abitante teorico	479,88
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	479,88

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
	Riqualificazione via d'Azeglio per 850 m ² circa		35,00 €	29.750,00 €
Parcheggi	pari al 100,0% della dotazione minima richiesta	479,88 m ²	70,00 €	33.592,00 €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m ²	20,00 €	- €
		479,88 m²		63.342,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	6.561,03
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m ³	3.999,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	1.819,80
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	1.840,31
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	1.266,35
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	133,30

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m ²
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

	Tariffa	Importo
	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I [^] 62.104,00 €
	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II [^] 70.542,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti - €
	490,91 €	Contributo CC 39.656,00 €
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		8.615,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)		NON DOVUTO - €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m ²		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione	-	63.342,00 €
ONERI CONCESSORI da versare		117.575,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,05	1.819,80 m2			4.585.899 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili Bi-quadrifamiliari		1.840,31 m2	1.385,00 €/m2	2.548.828 €		
Opere di urbanizzazione				63.342 €		
Oneri concessori				117.575 €		
Spese Tecniche			6,0%	152.930 €		
Spese di vendita			1,0%	45.859 €		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	66.854 €		
TOTALI INVESTIMENTO =				2.995.400 €	4.585.899 €	

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	10%	5%
		6	30%	0%
		12	30%	30%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		18	30%	35%
		24		30%
(r) Tasso di sconto (7,100%)		30		
		36		
Periodo di sviluppo (mesi)		24	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,900	tR = 1,425

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

813.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	20,42%	Parametro unitario	115,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PA 1 _C	115,00	675,00	725,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale
	Destinazione principale	RESIDENZIALE
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	4.134,96
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,40
	Indice di copertura (I_C)	40% della Sf
	Superficie Lorda (S_L)	max 1.645,00
		computata 1.645,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	18 m ² per abitante teorico	592,20
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	592,20

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 10,9% della St	451,80 m ²	70,00 €	31.626,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	296,10 m ²	70,00 €	20.727,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	296,10 m ²	20,00 €	5.922,00 €
		1.044,00 m²		58.275,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	3.090,96
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m ³	4.935,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	2.245,74
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	2.271,05
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	1.562,75
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	164,50

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m ²
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

	Tariffa	Importo
	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I [^] 76.641,00 €
	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II [^] 87.053,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti - €
	490,91 €	Contributo CC 48.937,00 €
		Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 10.632,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	45,00 € per m ² di SL	74.025,00 €
		Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m ² - €
		Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione - 58.275,00 €
	ONERI CONCESSORI da versare	239.013,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	2.245,74 m2			5.389.779 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Bi-quadrifamiliari	2.271,05 m2			3.145.403 €
Opere di urbanizzazione						58.275 €
Oneri concessori						239.013 €
Spese Tecniche			6,0%			188.724 €
Spese di vendita			1,0%			53.898 €
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)			84.631 €
TOTALI INVESTIMENTO =				3.769.900 €		5.389.779 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI		RICAVI
		0	10%		5%
		6	30%		0%
		12	30%		30%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		18	30%		35%
		24			30%
(r) Tasso di sconto (7,100%)		30			
		36			
Periodo di sviluppo (mesi)		24	100%		100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,900		tR = 1,425

$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$	722.000,00 €
---	--------------

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	19,99%	Parametro unitario	175,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PA 4	175,00	605,00	640,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale
	Destinazione principale	RESIDENZIALE
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	5.248,00
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,44
	Indice di copertura (I_C)	40% della Sf
	Superficie Lorda (S_L)	max 2.285,00 computata 2.285,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	18 m ² per abitante teorico	822,60
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	822,60

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 10,0% della St	524,80 m ²	70,00 €	36.736,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	411,30 m ²	70,00 €	28.791,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	411,30 m ²	20,00 €	8.226,00 €
		1.347,40 m²		73.753,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	3.900,60
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m ³	6.855,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	3.119,46
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	3.154,62
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	2.170,75
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	228,50

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m ²
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

	Tariffa	Importo
	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I [^] 106.458,00 €
	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II [^] 120.922,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti - €
	490,91 €	Contributo CC 67.977,00 €
		Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 14.768,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	22,50 € per m ² di SL	51.412,50 €
		Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m ² - €
		Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione - 73.753,00 €
	ONERI CONCESSORI da versare	287.784,50 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	3.119,46 m2			7.486.715 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Bi-quadrifamiliari	3.154,62 m2			4.369.146 €
Opere di urbanizzazione						73.753 €
Oneri concessori						287.785 €
Spese Tecniche			6,0%			262.149 €
Spese di vendita			1,0%			74.867 €
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)			116.525 €
TOTALI INVESTIMENTO =				5.184.200 €		7.486.715 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI		RICAVI
		0	10%		5%
		6	25%		0%
		12	30%		25%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		18	35%		35%
		24			35%
(r) Tasso di sconto (7,100%)		30			
		36			
Periodo di sviluppo (mesi)		24	100%		100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,950		tR = 1,475

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

1.049.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	20,11%	Parametro unitario	200,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PA 6	200,00	605,00	635,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

Zona		Periferica/frazioni	
Destinazione principale		COMMERCIALE	RESIDENZIALE
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		2.278,20	
Indice di copertura (I_C)		60% della St	
Superficie Lorda (S_L)	max	250,00	600,00
	computata	250,00	600,00
	100% della SL consentita	250,00	
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	18 m2 per abitante teorico		216,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	466,00	

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Standard qualità	riqualificazione accesso parcheggio	pari al costo dello standard di qualità		43.250,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	233,00 m2	70,00 €	16.310,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	233,00 m2	20,00 €	4.660,00 €
		466,00 m2		64.220,00 €

IPOTESI INTERVENTO

		Piastra Comm.	Plurifamiliare
Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)		1.812,20	
SL Computata = m2		250,00	
Volume urbanistico (SL x 3) m3			1.800,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,000$		250,00	
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,050$		262,50	
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,393$			835,50
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,520$			912,00
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)			570,00
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)			60,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	10%

		Tariffa C	Tariffa R		Importo
		77,19 €	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I [^]	47.251,50 €
Tariffa applicata:	Espansione	46,80 €	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II [^]	43.452,00 €
	Nuova Costruzione	DA COMPUTO	490,91 €	Contributo CC	50.399,00 €
		Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005			7.055,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)		COMM.	65,00 € per m2 di SL		16.250,00 €
		RESID.	45,00 € per m2 di SL		27.000,00 €
		Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2			- €
		Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione			- 64.220,00 €

ONERI CONCESSORI da versare 127.187,50 €



CONTO ECONOMICO

		Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	C	0,90	250,00 m2	2.485,00 €/m2		559.125 €
	R	0,95	835,50 m2	2.400,00 €/m2		1.904.940 €
		Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili		Piastra Comm.	262,50 m2	1.240,00 €/m2	325.500 €	
		Plurifamiliare	912,00 m2	1.365,00 €/m2	1.244.880 €	
Opere di urbanizzazione					64.220 €	
Oneri concessori					127.188 €	
Spese Tecniche				6,0%	19.530 €	
Spese di vendita				1,0%	5.591 €	
Oneri finanziari			LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	8.362 €	
TOTALI INVESTIMENTO =					1.795.300 €	2.464.065 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		0	10%	5%
		6	25%	15%
		12	25%	30%
		18	40%	50%
		24		
		30		
(r) Tasso di sconto (7,100%)				
Periodo di sviluppo (mesi)		18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,975	tR = 1,125
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$			307.000,00 €	

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	17,21%	Parametro unitario	135,00	per m2 di ST
(Importo arrotondato)				

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PA 1	135,00	460,00	535,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale		PRODUTTIVA
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²		8.621,62
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²		1,50
Indice di copertura (I_C)		60% della Sf
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	Superficie Lorda (S_L)	max 12.932,43
		computata 5.600,00
	20% della SL computata	1.120,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	0,00
	Da monetizzare	1.120,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della St	0,00 m2	70,00 €	- €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	70,00 €	- €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		0,00 m2		- €

IPOTESI INTERVENTO

Capannoni

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	8.621,62
SL Computata = m2	5.600,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ Kv=1,017	5.697,39
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ Kc=1,046	5.859,71

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

	Tariffa	Importo
	29,84 €	Oneri Urbanizzazione I^ 167.104,00 €
	16,33 €	Oneri Urbanizzazione II^ 91.448,00 €
	4,46 €	Smaltimento rifiuti 24.976,00 €
	- €	Contributo CC - €
		Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005 14.176,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	35,00 € per m2 di SL	196.000,00 €
	Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m2	72.800,00 €
	Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione	- €
ONERI CONCESSORI da versare		566.504,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	5.697,39 m2	930,00 €/m2		5.298.574 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Capannoni	5.859,71 m2	530,00 €/m2		
Opere di urbanizzazione				3.105.646 €		
Oneri concessori				- €		
Spese Tecniche			6,0%	566.504 €		
Spese di vendita			1,0%	186.339 €		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	52.986 €		
				68.451 €		
TOTALI INVESTIMENTO =				3.979.900 €		5.298.574 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	10%	5%
		6	25%	10%
		12	25%	35%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		18	40%	50%
		24		
(r) Tasso di sconto (9,250%)		30		
		36		
Periodo di sviluppo (mesi)		18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,975	tR = 1,150

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

518.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	17,80%	Parametro unitario	60,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	-------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PA 1	60,00	150,00	150,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale
	Destinazione principale	PRODUTTIVA
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	25.714,00
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,39
	Indice di copertura (I_C)	60% della Sf
	Superficie Lorda (S_L)	max 10.000,00
		computata 10.000,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	20% della SL computata	2.000,00
	Reperito (cfr scheda d'ambito)	2.000,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 5,0% della St	1.285,70 m ²	70,00 €	89.999,00 €
Parcheggi	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	1.000,00 m ²	70,00 €	70.000,00 €
Verde	pari al 50,0% della dotazione minima richiesta	1.000,00 m ²	20,00 €	20.000,00 €
		3.285,70 m²		179.999,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Capannoni

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	22.428,30
SL Computata = m ²	10.000,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,017$	10.173,91
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,046$	10.463,77
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	//
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	//

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	//
Aliquota contributo	//
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

	Tariffa	Importo
	29,84 €	Oneri Urbanizzazione I^ 298.400,00 €
	16,33 €	Oneri Urbanizzazione II^ 163.300,00 €
	4,46 €	Smaltimento rifiuti 44.600,00 €
	- €	Contributo CC - €
Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		25.315,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	35,00 € per m ² di SL	350.000,00 €
Monetizzazione aree pari a 65,00 €/m ²		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione	-	179.999,00 €
ONERI CONCESSORI da versare		701.616,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	10.173,91 m2			9.461.739 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Capannoni	10.463,77 m2			5.545.797 €
Opere di urbanizzazione						179.999 €
Oneri concessori						701.616 €
Spese Tecniche			6,0%			332.748 €
Spese di vendita			1,0%			94.617 €
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)			116.809 €
TOTALI INVESTIMENTO =				6.971.600 €		9.461.739 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI		RICAVI
		0	10%		5%
		6	30%		10%
		12	30%		40%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		18	30%		45%
		24			
(r) Tasso di sconto (9,250%)		30			
		36			
Periodo di sviluppo (mesi)		18	100%		100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,900		tR = 1,125

$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$	1.027.000,00 €
---	----------------

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	18,29%	Parametro unitario	40,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	-------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PA 3	40,00	150,00	170,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

		Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale			RESIDENZIALE
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²			1.330,00
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²			0,41
Indice di copertura (I_C)			30% della S_f
Superficie Lorda (S_L)	max		550,00
	computata		550,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)		NON PREVISTA	0,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della S_t	0,00 m2	70,00 €	- €
Parcheggi	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	70,00 €	- €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		0,00 m2		- €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	1.330,00
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m3	1.650,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	750,86
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	759,32
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	522,50
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	55,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

		Tariffa	Importo	
Tariffa applicata:	Espansione	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^	25.625,00 €
		17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^	29.106,00 €
	Nuova Costruzione	- €	Smaltimento rifiuti	- €
		490,91 €	Contributo CC	16.362,00 €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		3.555,00 €	
	Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	22,50 € per m2 di SL	12.375,00 €	
	Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		- €	
ONERI CONCESSORI da versare			87.023,00 €	



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		0,95	750,86 m2	2.400,00 €/m2		1.711.951 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Bi-quadrifamiliari	759,32 m2	1.051.654 €		
Opere di urbanizzazione				-		€
Oneri concessori				87.023 €		
Spese Tecniche			6,0%	63.099 €		
Spese di vendita			1,0%	17.120 €		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	14.220 €		
TOTALI INVESTIMENTO =				1.233.100 €	1.711.951 €	

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	10%	5%
		6	40%	0%
		12	50%	95%
(P) Profitto imprenditore (12,0%)		18		
		24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)		30		
		36		
Periodo di sviluppo (mesi)		12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,700	tR = 0,950

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

259.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	14,73%	Parametro unitario	195,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PDCC 2	195,00	615,00	615,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

		Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale			RESIDENZIALE
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²			4.290,00
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²			0,21
Indice di copertura (I_C)			30% della Sf
Superficie Lorda (S_L)	max		882,00
	computata		882,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)		NON PREVISTA	0,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della St	0,00 m2	70,00 €	- €
Parcheggi	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	70,00 €	- €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		0,00 m2		- €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	4.290,00
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m3	2.646,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	1.204,10
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	1.217,67
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	837,90
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	88,20

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

		Tariffa	Importo	
Tariffa applicata:	Espansione	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^	41.092,00 €
	Nuova Costruzione	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^	46.675,00 €
		- €	Smaltimento rifiuti	- €
		490,91 €	Contributo CC	26.239,00 €
			Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	5.700,00 €
	Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)		22,50 € per m2 di SL	19.845,00 €
			Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione	- €
ONERI CONCESSORI da versare			139.551,00 €	



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		0,95	1.204,10 m2			2.745.347 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili Bi-quadrifamiliari		1.217,67 m2	1.385,00 €/m2	1.686.471 €		
Opere di urbanizzazione				-		€
Oneri concessori				139.551 €		
Spese Tecniche			6,0%	101.188 €		
Spese di vendita			1,0%	27.453 €		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	22.804 €		
TOTALI INVESTIMENTO =				1.977.500 €	2.745.347 €	

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	10%	5%
		6	20%	0%
		12	70%	95%
(P) Profitto imprenditore (12,0%)		18		
		24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)		30		
		36		
Periodo di sviluppo (mesi)		12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,800	tR = 0,950

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

427.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	14,18%	Parametro unitario	100,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di S _L	€/m ² di S _L
PDCC 3	100,00	615,00	615,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

Elaborazione: Donghi Diego e Tognon Roberto



PARAMETRI DI ZONA

		Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale			RESIDENZIALE
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²			1.176,00
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²			0,38
Indice di copertura (I_C)			30% della Sf
Superficie Lorda (S_L)	max		450,00
	computata		450,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)		NON PREVISTA	0,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della St	0,00 m2	70,00 €	- €
Parcheggi	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	70,00 €	- €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		0,00 m2		- €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	1.176,00
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m3	1.350,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	614,34
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	621,26
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	427,50
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	45,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

		Tariffa	Importo	
Tariffa applicata:	Espansione	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^	20.966,00 €
		17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^	23.814,00 €
	Nuova Costruzione	- €	Smaltimento rifiuti	- €
		490,91 €	Contributo CC	13.387,00 €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		2.908,00 €	
	Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	22,50 € per m2 di SL	10.125,00 €	
	Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		- €	
ONERI CONCESSORI da versare				71.200,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		0,95	614,34 m2	2.400,00 €/m2		1.400.687 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Bi-quadrifamiliari	621,26 m2	1.385,00 €/m2		
Opere di urbanizzazione				860.445 €		
Oneri concessori				- €		
Spese Tecniche			6,0%	71.200 €		
Spese di vendita			1,0%	51.627 €		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	14.007 €		
				11.635 €		
TOTALI INVESTIMENTO =				1.008.900 €	1.400.687 €	

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	10%	5%
		6	20%	0%
		12	70%	95%
(P) Profitto imprenditore (12,0%)		18		
		24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)		30		
		36		
Periodo di sviluppo (mesi)		12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,800	tR = 0,950

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

218.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	14,16%	Parametro unitario	185,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di S _L	€/m ² di S _L
PDCC 5	185,00	615,00	615,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

		Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale			RESIDENZIALE
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²			1.441,71
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²			0,14
Indice di copertura (I_C)			30% della Sf
Superficie Lorda (S_L)	max		200,00
	computata		200,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)		NON PREVISTA	0,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della St	50,00 m2	70,00 €	3.500,00 €
Parcheggi	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	70,00 €	- €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		50,00 m2		3.500,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Monofamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	1.391,71
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m3	600,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,610$	322,00
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,637$	327,33
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	190,00
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	20,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	20%
Aliquota contributo	8%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

		Tariffa	Importo	
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione		15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^	9.318,00 €
		17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^	10.584,00 €
		- €	Smaltimento rifiuti	- €
		589,09 €	Contributo CC	9.520,00 €
			Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	1.471,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)			22,50 € per m2 di SL	4.500,00 €
		Scomputo per cessione area (€ 20,00 per m2 art 13.4.B nta DDP)	-	1.000,00 €
		Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione	-	3.500,00 €
ONERI CONCESSORI da versare				30.893,00 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	0,95	322,00 m2	2.400,00 €/m2		734.160 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Monofamiliari	327,33 m2	1.385,00 €/m2	453.357 €	
Opere di urbanizzazione				3.500 €	
Oneri concessori				30.893 €	
Spese Tecniche			6,0%	27.201 €	
Spese di vendita			1,0%	7.342 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	6.053 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				528.300 €	734.160 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	20%	0%
	12	70%	95%
(P) Profitto imprenditore (12,0%)	18		
	24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30		
	36		
Periodo di sviluppo (mesi)	12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,800	tR = 0,950

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

115.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	14,12%	Parametro unitario	80,00 per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di S _L	€/m ² di S _L
PDCC 7	80,00	610,00	630,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

		Zona	Periferica/frazioni
Destinazione principale			RESIDENZIALE
Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²			1.328,00
Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²			0,26
Indice di copertura (I_C)			30% della Sf
Superficie Lorda (S_L)	max		350,00
	computata		350,00
Dotazione minima di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)		NON PREVISTA	0,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della St	150,00 m2	70,00 €	10.500,00 €
Parcheggi	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	199,00 m2	70,00 €	13.930,00 €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		349,00 m2		24.430,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Monofamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	979,00
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m3	1.050,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,610$	563,50
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,637$	572,83
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	332,50
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	35,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	20%
Aliquota contributo	8%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

		Tariffa	Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione		15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^
		17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^
		- €	Smaltimento rifiuti
		589,09 €	Contributo CC
			Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)		22,50 € per m2 di SL	7.875,00 €
Scomputo per cessione area (€ 20,00 per m2 art 13.4.B nta DDP)		-	6.980,00 €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		-	24.430,00 €
		ONERI CONCESSORI da versare	30.528,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	0,95	563,50 m2		1.284.780 €
Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Monofamiliari	572,83 m2	793.374 €	
Opere di urbanizzazione			24.430 €	
Oneri concessori			30.528 €	
Spese Tecniche		6,0%	47.602 €	
Spese di vendita		1,0%	12.848 €	
Oneri finanziari	LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	10.317 €	
TOTALI INVESTIMENTO =			919.100 €	1.284.780 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	10%	5%
	6	40%	0%
	12	50%	95%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)	18		
	24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)	30		
	36		
Periodo di sviluppo (mesi)	12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.		tC = 0,700	tR = 0,950

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

173.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	17,64%	Parametro unitario	130,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di S _L	€/m ² di S _L
PDCC 20	130,00	555,00	625,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



Ambito territoriale **PDCC 23**

PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale	
	Destinazione principale	RESIDENZIALE	
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	1.271,00	
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	1,02	
	Indice di copertura (I_C)	30% della Sf	
	Superficie Lorda (S_L)	max	1.296,00
		computata	1.296,00
Dotazione minina di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	NON PREVISTA	0,00	

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della St	0,00 m2	70,00 €	- €
Parcheggi	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	70,00 €	- €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		0,00 m2		- €

IPOTESI INTERVENTO

Plurifamiliare

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	1.271,00
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m3	3.888,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,393$	1.804,68
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,520$	1.969,92
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	1.231,20
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	129,60

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

		Tariffa	Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione		15,53 € Oneri Urbanizzazione I^	60.381,00 €
		17,64 € Oneri Urbanizzazione II^	68.584,00 €
		- € Smaltimento rifiuti	- €
		490,91 € Contributo CC	38.555,00 €
		Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	8.376,00 €
	Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	22,50 € per m2 di SL	29.160,00 €
		Scomputo per cessione area (€ 20,00 per m2 art 13.4.B nta DDP)	- €
		Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione	- €
ONERI CONCESSORI da versare			205.056,00 €



CONTO ECONOMICO

	Kzona	Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI	RICAVI
Ricavi da vendita	1,00	1.804,68 m2	2.400,00 €/m2		4.331.232 €
	Tipologia	Sup. COSTO	Valore Unitario		
Opere edili	Plurifamiliare	1.969,92 m2	1.365,00 €/m2	2.688.941 €	
Opere di urbanizzazione				- €	
Oneri concessori				205.056 €	
Spese Tecniche			6,0%	161.336 €	
Spese di vendita			1,0%	43.312 €	
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	72.302 €	
TOTALI INVESTIMENTO =				3.170.900 €	4.331.232 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	mesi	COSTI	RICAVI
	0	30%	5%
	6	30%	0%
	12	20%	0%
	18	20%	25%
	24		70%
	30		
	36		
(P) Profitto imprenditore (15,0%)			
(r) Tasso di sconto (7,100%)			
Periodo di sviluppo (mesi)		100%	100%
24		tC = 0,650	tR = 1,775
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

331.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	23,68%	Parametro unitario	260,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PDCC 23	260,00	485,00	485,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale	
	Destinazione principale	RESIDENZIALE	
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	8.814,00	
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,09	
	Indice di copertura (I_C)	40% della Sf	
	Superficie Lorda (S_L)	max	800,00
		computata	800,00
Dotazione minina di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	<i>NON PREVISTA</i>	0,00	

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della St	450,00 m2	70,00 €	31.500,00 €
Parcheggi	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	70,00 €	- €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		450,00 m2		31.500,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	8.364,00
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m3	2.400,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	1.092,15
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	1.104,46
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	760,00
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	80,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo	
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^	37.272,00 €
	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^	42.336,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti	- €
	490,91 €	Contributo CC	23.799,00 €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		5.170,00 €
	Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	22,50 € per m2 di SL	18.000,00 €
Scomputo per cessione area (€ 20,00 per m2 art 13.4.B nta DDP)		-	9.000,00 €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		-	31.500,00 €
ONERI CONCESSORI da versare			86.077,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	1.092,15 m2	2.400,00 €/m2		2.621.169 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Bi-quadrifamiliari	1.104,46 m2	1.529.679 €		
Opere di urbanizzazione				31.500 €		
Oneri concessori				86.077 €		
Spese Tecniche			6,0%	91.781 €		
Spese di vendita			1,0%	26.212 €		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	30.341 €		
TOTALI INVESTIMENTO =				1.795.600 €	2.621.169 €	

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	10%	5%
		6	30%	5%
		12	30%	0%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		18	30%	90%
		24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)		30		
		36		
Periodo di sviluppo (mesi)		18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,900	tR = 1,375

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

393.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	19,76%	Parametro unitario	45,00 per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PDCC 32	45,00	595,00	635,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



Ambito territoriale **PDCC 33**

PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale	
	Destinazione principale	RESIDENZIALE	
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	3.488,00	
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,14	
	Indice di copertura (I_C)	40% della Sf	
	Superficie Lorda (S_L)	max	500,00
		computata	500,00
Dotazione minina di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	NON PREVISTA	0,00	

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della St	0,00 m2	70,00 €	- €
Parcheggi	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	70,00 €	- €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		0,00 m2		- €

IPOTESI INTERVENTO

Bi-quadrifamiliari

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	3.488,00
Volume urbanistico ($S_L \times 3$) m3	1.500,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,365$	682,60
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,381$	690,29
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	475,00
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	50,00

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	490,91 €/m2
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	//

Tariffa		Importo	
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	15,53 €	Oneri Urbanizzazione I^	23.295,00 €
	17,64 €	Oneri Urbanizzazione II^	26.460,00 €
	- €	Smaltimento rifiuti	- €
	490,91 €	Contributo CC	14.875,00 €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005		3.232,00 €
	Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)	0,00 € per m2 di SL	- €
	Scomputo per cessione area (€ 20,00 per m2 art 13.4.B nta DDP)		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		- €	
ONERI CONCESSORI da versare			67.862,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	682,60 m2	2.400,00 €/m2		1.638.231 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Bi-quadrifamiliari	690,29 m2	1.385,00 €/m2		
Opere di urbanizzazione				956.050 €		
Oneri concessori				- €		
Spese Tecniche			6,0%	67.862 €		
Spese di vendita			1,0%	57.363 €		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	16.382 €		
				19.209 €		
TOTALI INVESTIMENTO =				1.116.900 €	1.638.231 €	

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	15%	5%
		6	25%	0%
		12	30%	0%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		18	30%	95%
		24		
(r) Tasso di sconto (7,100%)		30		
		36		
Periodo di sviluppo (mesi)		18	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,875	tR = 1,425

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

245.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	20,29%	Parametro unitario	70,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	-------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PDCC 33	70,00	585,00	585,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale	
	Destinazione principale	COMMERCIALE	
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	3.896,00	
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,39	
	Indice di copertura (I_C)	60% della Sf	
	Superficie Lorda (S_L)	max	1.500,00
		computata	1.500,00
Dotazione minina di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	NON PREVISTA	0,00	

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della S_t	0,00 m2	70,00 €	- €
Parcheggi	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	70,00 €	- €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		0,00 m2		- €

IPOTESI INTERVENTO

Piastra Comm.

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	3.896,00
SL Computata = m2	1.500,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,000$	1.500,00
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,050$	1.575,00
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	//
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	//

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	10%

		Tariffa	Importo	
Tariffa applicata:	Espansione	77,19 €	Oneri Urbanizzazione I^	115.785,00 €
	Nuova Costruzione	46,80 €	Oneri Urbanizzazione II^	70.200,00 €
		- €	Smaltimento rifiuti	- €
		- €	Contributo CC	195.300,00 €
			Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	19.064,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP)		32,50 € per m2 di SL		48.750,00 €
		Scomputo per cessione area (€ 20,00 per m2 art 13.4.B nta DDP)		- €
		Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		- €
ONERI CONCESSORI da versare				449.099,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	1.500,00 m2			3.727.500 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Piastra Comm.	1.575,00 m2	1.953.000 €		
Opere di urbanizzazione				-		€
Oneri concessori				449.099 €		
Spese Tecniche			6,0%	117.180 €		
Spese di vendita			1,0%	37.275 €		
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)	29.826 €		
TOTALI INVESTIMENTO =				2.586.400 €	3.727.500 €	

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	10%	5%
		6	20%	0%
		12	70%	95%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		18		
		24		
(r) Tasso di sconto (8,000%)		30		
		36		
Periodo di sviluppo (mesi)		12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,800	tR = 0,950

$$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$$

584.000,00 €

(Importo arrotondato)

ROI - Return on investment	17,57%	Parametro unitario	150,00	per m2 di ST
----------------------------	--------	--------------------	--------	--------------

(Importo arrotondato)

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PDCC 1	150,00	465,00	465,00

NOTE

- Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.



PARAMETRI DI ZONA

	Zona	Semicentrale	
	Destinazione principale	COMMERCIALE	
	Superficie Territoriale Ambito (S_T) - m ²	2.118,00	
	Indice edificabilità (I_E) - m ² /m ²	0,83	
	Indice di copertura (I_C)	60% della Sf	
	Superficie Lorda (S_L)	max	1.750,00
		computata	1.750,00
Dotazione minina di servizi pubblici (art. 12 NTA DDP)	100%	1.750,00	

OPERE DI URBANIZZAZIONE

		Quantità	Costo	Importo
Viabilità	pari al 0,0% della St	0,00 m2	70,00 €	- €
Parcheggi	pari al 40,0% della dotazione minima richiesta	700,00 m2	70,00 €	49.000,00 €
Verde	pari al 0,0% della dotazione minima richiesta	0,00 m2	20,00 €	- €
		700,00 m2		49.000,00 €

IPOTESI INTERVENTO

Piastra Comm.

Superficie Fondiaria Ambito (S_F) - m ² (S_T - AREE IN CESSIONE)	1.418,00
SL Computata = m2	1.750,00
Superficie di VENDITA (m ²) = $S_L \times K_V$ $K_V=1,000$	1.750,00
Superficie di COSTO (m ²) - $S_L \times K_C$ $K_C=1,050$	1.837,50
SR ($S_L \times 0,95$) (m ²)	//
SNR ($S_L \times 0,10$) (m ²)	//

ONERI CONCESSORI (DM 10.05.1977 n. 801)

Costo Base - 1° gennaio 2023	//
Maggiorazione per classe edificio	0%
Aliquota contributo	6%
Aliquota da applicare al Costo di Costruzione (COMMERCIALE)	10%

Tariffa		Importo
Tariffa applicata: Espansione Nuova Costruzione	77,19 € Oneri Urbanizzazione I^	135.083,00 €
	46,80 € Oneri Urbanizzazione II^	81.900,00 €
	- € Smaltimento rifiuti	- €
	- € Contributo CC	227.850,00 €
	Maggiorazione C.C. ai sensi art. 43 punto 2 bis L.R. 12/2005	22.242,00 €
Standard aggiuntivo di qualità (art.13 NTA DPP) 32,50 € per m2 di SL		56.875,00 €
Monetizzazione aree a parcheggio (65 €/m2)		68.250,00 €
Scomputo per cessione area (€ 20,00 per m2 art 13.4.B nta DDP)		- €
Scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione		- 49.000,00 €
ONERI CONCESSORI da versare		543.200,00 €



CONTO ECONOMICO

Kzona		Sup. VENDITA	Valore Unitario	COSTI		RICAVI
Ricavi da vendita		1,00	1.750,00 m2			4.348.750 €
Tipologia		Sup. COSTO	Valore Unitario			
Opere edili		Piastra Comm.	1.837,50 m2			2.278.500 €
Opere di urbanizzazione						49.000 €
Oneri concessori						543.200 €
Spese Tecniche			6,0%			136.710 €
Spese di vendita			1,0%			43.488 €
Oneri finanziari		LTC (50,0%)	Interesse (3,5%)			35.022 €
TOTALI INVESTIMENTO =				3.085.900 €		4.348.750 €

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

		mesi	COSTI	RICAVI
		0	10%	5%
		6	35%	0%
		12	55%	95%
(P) Profitto imprenditore (15,0%)		18		
		24		
(r) Tasso di sconto (8,000%)		30		
		36		
Periodo di sviluppo (mesi)		12	100%	100%
Allocazione dei costi e dei ricavi in unico periodo (tC / tR), calcolati in funzione della media ponderata dei flussi di cassa ipotizzati.			tC = 0,725	tR = 0,950
$V_A = \left[\frac{RICAVI}{(1+r)^{t^R}} - \frac{COSTI}{(1+r)^{t^C}} - \frac{COSTI \times P}{(1+r)^{t^R}} \right] \times \frac{1}{(1+P)} =$			603.000,00 €	
			(Importo arrotondato)	
ROI - Return on investment		17,89%	Parametro unitario	
			285,00 per m2 di ST	
			(Importo arrotondato)	

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di SL	€/m ² di SL
PDCC 7	285,00	430,00	460,00

NOTE

- 1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica "CONVENZIONATO NON URBANIZZATO", comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.
- 2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica "URBANIZZATO", considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO			Unità di misura di riferimento	VALORE UNITARIO	
AMBITI DELLA CITTA' ANTICA		Edifici di valore storico testimoniale	S _L	200,00 €	
		Cascine di valore storico testimoniale	S _L	200,00 €	
AMBITI DI VALORE AGRONOMICICO - AMBIENTALE		Edifici destinati all'attività agricola con valore storico testimoniale	S _L	200,00 €	
	 E1	INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE	S _L	550,00 €	
	 E2				
	 SA	INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - DESTINAZIONE PRODUTTIVA	S _L	300,00 €	
 MC					
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		Classe 1a	S _L	200,00 €	
		Classe 1b			
		Classe 1c	S _L	750,00 €	
		Classe II - art. 39	S _F	365,00 €	
		Classe III - art. 40	S _F	220,00 €	
		Classe IV - art. 41	S _F	110,00 €	
		Classe V - art. 42	S _F	225,00 €	
		AREE ORIGINARIAMENTE RICADENTI IN PEEP	"Valore pari alla classe dell'Ambito consolidato di riferimento, considerata area già acquisita in piena proprietà e assenza di vincoli"		
		P.A. RESIDENZIALI PREVISTI NEL PREVIGENTE P.R.G – GIA' CONVENZIONATI	CIS 4 – CIS 10 – CIS 1 ⁽¹⁾	S _F	225,00 €
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA		Classe VI - art. 48 ⁽²⁾	S _F	110,00 €	
		Classe VII - art. 49	S _F	120,00 €	
		Classe VIII - art. 50	S _F	230,00 €	
		Classe IX - art. 51	S _F	215,00 €	
		Classe X - art. 52	S _L	300,00 €	
		Classe XI - art. 53	S _F	210,00 €	
		13, CIS 15, P.L. Industriale "Ex Marzoli)	S _F	120,00 €	
*40		AMBITI SOGGETTI A NORME PARTICOLARI	S _F	210,00 €	
*58			S _F	220,00 €	

Note:

(1) Trattasi di Piani Attuativi convenzionati a destinazione esclusivamente residenziale, in corso di sviluppo. Il valore di riferimento è pari a quello previsto per la Classe V dell'Ambito consolidato, applicato alla superficie fondiaria interessata.

(2) Classe VI: aree urbane consolidate comprensive dei PIP di via Kupfer e Raso Lanfranchi, per i quali tale valore esprime la piena proprietà dell'area in assenza di originali vincoli convenzionali.

Ambito	FASE URBANISTICA		
	Da convenzionare	Convenzionato NON urbanizzato ⁽¹⁾	Urbanizzato ⁽²⁾
	€/m ² di S _T	€/m ² di S _L	€/m ² di S _L

n°	AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AdT)			
AdT 1	Via Gardale (San Rocco)	55,00	150,00	170,00
AdT 2A	Via Valena (San Rocco)	90,00	505,00	535,00
AdT 2B	Via Valena (San Rocco)	55,00	150,00	165,00
AdT 3	Via Kupfer (San Rocco)	55,00	150,00	165,00
AdT 4	Via IV Novembre (Mura)	75,00	390,00	525,00
AdT 8	Via Milano - Quartiere San Giuseppe	85,00	490,00	530,00
AdT 10	Via Napoli (San Pancrazio)	60,00	530,00	615,00
AdT 11	Via Bornico (San Pancrazio)	40,00	135,00	160,00
AdT 12B	Via San Pancrazio (Ex Italcementi)	190,00	595,00	620,00
AdT 13	Via San Pancrazio (Ex Italcementi)	115,00	575,00	615,00
AdT 15	Ex ATEg 06 ⁽³⁾	15,00	20,00	30,00

n°	PIANI ATTUATIVI (PA) - A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE			
PA 1A	Via Sora	150,00	725,00	725,00
PA 1C	Via Massimo d'Azeglio	115,00	675,00	725,00
PA 4	Via Palosco (Omodei - Mena)	175,00	605,00	640,00

n°	PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI (Pdcc)			
Pdcc 2	Via Venezia - Ex CIS6	195,00	615,00	615,00
Pdcc 3	Via Venezia - Ex CIS6	100,00	615,00	615,00
Pdcc 5	Via Napoli - Ex CIS6	185,00	615,00	615,00
Pdcc 7	Via Bari - Ex CIS6	80,00	610,00	630,00
Pdcc 20	Via Pontoglio (ex ARU)	130,00	555,00	625,00
Pdcc 23	Via Sabotino	260,00	485,00	485,00
Pdcc 32	Area ex CIS5	45,00	595,00	635,00
Pdcc 33	Area Ex Vivaio	70,00	585,00	585,00

n°	PIANI ATTUATIVI (PA) - A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIO E COMMERCIALE			
PA 1	Oratorio San Pancrazio	135,00	460,00	535,00

n°	PIANI ATTUATIVI (PA) - A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA			
PA 1	Via F.lli Calvi - Via Miola (San Pancrazio)	60,00	150,00	150,00
PA 3	Area EX VAM Marzoli	40,00	150,00	170,00

n°	PdCC - A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA/COMMERCIALE			
Pdcc 1	Via Gardale - Via Golgi (Ex Borfin)	150,00	430,00	465,00
Pdcc 7	Area Ex CIS10	***	430,00	460,00

NOTE:

1) Il valore unitario del lotto relativamente alla fase urbanistica **"CONVENZIONATO NON URBANIZZATO"**, comprende, se dovuto, l'importo delle monetizzazioni e/o dello standard di qualità aggiuntivo.

2) Il valore unitario del lotto relativo alla fase urbanistica **"URBANIZZATO"**, considera in aggiunta a quanto già previsto nella fase urbanistica antecedente (nota 1), la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

3) I valori sono espressi per €/m² di S_T