

PROGRAMMA INTEGRATO

ai sensi della L.R. 22/1997 e s.m.i.

RESIDENCE SALIERI

DA REALIZZARSI IN APRILIA

SOTTOZONA F1 di P.R.G.

VIA MASCAGNI - VIA SALIERI – VIA TOSCANINI

ALL-1 - TABELLE ECONOMICHE

PROPRIETA'/COMMITTENTE : soc. Edilizia Sanitaria Aprilia S.r.l.

IL PROGETTISTA : ing. MARCO RAFFAELLI



Aprilia li 10/02/2016

Valutazioni medie di mercato reale	Val (€/mq)	FONTI	allegati
------------------------------------	------------	-------	----------

	Val (€/mc)	if (mc/mq)	
area libera in zona F1 a servizi generali	20,00	2,000	40,00
area libera in zona F1 a Servizi Sanitari	38,00	2,000	76,00

rif. DCC n.58 del 19-12-13 **ALL-A**

Sn - SERVIZI SANITARI – valore in €/mq	1.800,00
Sa - (servizi a piano interrato) – valore in €/mq	600,00
Sn - TERZIARIO - UFFICI– valore in €/mq	1.700,00
Sa 1- (balconi, terrazzi, ...) circa 25% di Sn - valore in €/mq	425,00
Sa 2- (depositi, magazzini, garage a p.int.) – valore in €/mq	480,00
SLab - RESIDENZA – valore in €/mq per aree limitrofe al centro	1.900,00
SNR balconi e terrazzi - valore in €/mq	475
SNR - garage interrati - valore in €/mq	730,00
Sn - NEGOZI a PT – valore in €/mq	1.800,00
AREE esterne a PARCHEGGIO - valore in €/mq	360,00
AREE esterne a giardino - valore in €/mq	85,00

perizia di stima **ALL-B**
perizia di stima **ALL-B**
OMI 1° sem. 2015 **ALL-B**
25% della valut. OMI
OMI 1° sem. 2015 **ALL-B**
OMI 1° sem. 2015 **ALL-B**
stimato pari al 25% di SLab
OMI 1° sem. 2015 **ALL-B**
OMI 1° sem. 2015 **ALL-B**
circa il 20% di Sn
circa il 5% di Sn

Costi medi di costruzione	Val (€/mq)	FONTI	allegati
---------------------------	------------	-------	----------

SERVIZI SANITARI – Sn nuova costruzione	1.000,00			
Sa 1- (depositi, magazzini, garage a p.int.) – nuova costruzione	300,00			
RESIDENZA e UFFICI con NEGOZI a PT - nuova edificazione (€/mq)	1.181,00			
	950,00			
SNR (garage e magazzini) interrati nuova edificazione (€/mq)	295,00			
verde attrezzato (€/mq)	45,00			
aree esterne arredate (piazze, percorsi pedolani...) stimati per lav. analoghi(€/mq)	100,00			
aree esterne a parcheggio e viabilità	95,00			
Spese tecniche ed onorari (circa 5% su importo lavori)	0,05			
incidenza oneri concessori Servizi Sanitari e commerciale	orientativo	tab. del Comune per C2		
	C.C.	U		tot.
	€/mc	€/mc		€/mc
per opere non a scomputo	9,00	11,80		20,80
per opere a scomputo	9,00			9,00
incidenza oneri concessori Residenziali	orientativo	tab. del Comune per C2		
	C.C.	U.P.	U.S.	tot.
	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc
per opere residenziali senza scomputo	10,00	5,36	7,27	22,63
per opere residenziali a scomputo	10,00		7,27	17,27
Spese Generali (3% sui ricavi) - spese per agenzia imm.	0,03			
Altre spese (2% sui ricavi)	0,02			
Utile del promotore (4% sui ricavi)	0,04			

rif. opere realizzate **ALL-E**
stimato pari al 30% di Sn
rif. DEI es. B8 **ALL-C**
rif. opere realizzate **ALL-E**
rif. DEI es. B8 **ALL-C**
rif. DEI es I3 **ALL-C**
rif. CM piazza **ALL-D**
rif. DEI es I4 **ALL-C**
rif. calcolo **ALL-F**
rif. calcolo **ALL-F**
rif. calcolo **ALL-F**
rif. calcolo **ALL-F**

COSTI E RICAVI – DESTINAZIONE ATTUALE

AREE ED IMMOBILI progetto approvato - IN ZONA F1 di P.R.G. - CASA di CURA

Terreno edificabile in zona F1 F.69 partic.722-723-561	A tot.	SL	Vol	S utile	Sa interr.	Sa balconi	S coperta	A libera	A parch.	A est.parco
	AT		if=2 mc/mq	Sn	Sa 1	Sa 2	SC	AL=AT-SC	AP	AE=AL-AP
	7.037									

R.S.A. - Hospice		4.398	14.074	3.731	1.809	388	1.450	5.587	2.860	2.727
------------------	--	-------	--------	-------	-------	-----	-------	-------	-------	-------

RICAVI – DESTINAZIONE ATTUALE		€/mq.		Sup. (mq)	Valore (€)
vendite Sup. Sn di nuova edificazione in zona F1		1.800,00	Sn=	3.731,00	6.715.800
vendite Sup. Sa 1 interrato di nuova edificazione in zona F1		600,00	Sa=	1.809,00	1.085.400
le superfici esterne (balconi, terrazzi, verde, parcheggio.....) sono comprese nel valore di Sn		0,00	AP+AE=	5.587,00	0

R	totale ricavi				7.801.200
----------	---------------	--	--	--	------------------

COSTI – DESTINAZIONE ATTUALE		€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
------------------------------	--	-------	--	-----------	-----------

Ca	valore dell'area – zona F1 prima dell'intervento sanitario	40,00	Sup. Cat.	7.037,00	281.480
	totale Ca				281.480

Cc	SERVIZI SANITARI - Sn	1.000,00	SL=	4.398,13	4.398.125
	Sa 1	300,00	SL=	1.809,00	542.700
	aree esterne sistemate a verde attrezzato interne al lotto	45,00	AE=	2.727,00	122.715
	viabilità e servizi (illumin.+reti idriche,fognarie,gas...) interni al lotto	95,00	AP=	2.860,00	271.700
	totale Cc				5.335.240

St	Spese tecniche	0,05	Cc=	5.335.240	266.762
On	Oneri concessori (vedi Permesso di Costruire n.48/2007)				246.578
Sg	Spese generali	0,03	R=	7.801.200	234.036
As	Altre spese	0,02	R=	7.801.200	156.024
Unp	Utile del promotore	0,04	R=	7.801.200	312.048

C	totale costi e spese				6.832.168
----------	----------------------	--	--	--	------------------

COSTI E RICAVI – DESTINAZIONE FUTURA – PROGRAMMA INTEGRATO

AREE ED IMMOBILI IN ZONA C2' -VAR di P.R.G.

Terreno edificabile in zona F2 F.68 partic. 1255	AT	SL	VT	SLab	SNR	SP	PP	AP	PR	AR
	area terreno	sup. lorde	volumi F.T.	Sup. comm.	sup. non resid.	Sup. pubblica	Parch. e marc. Pubbl.	Area ped. Pubbl.	Parch. Privati est.	Area pedonale Priv.
	7.037	9.041	18.970	5.134	1.356	3.750	820	2.640	1.180	960
							450			
residenza		4.406	14.134	3.744	1.666					
parcheggi – SNR		3.181			1.399		Sup. n. 28 p.a. esterni =		350	
uffici privati		540	1.728	476	208					
attività commerciale		479	1.629	479						
uffici pubblici		435	1.479	435						

RICAVI – DESTINAZIONE FUTURA - sottozona C2'	€/mq.		Sup. (mq)	Valore (€)
vendite Sup. RESIDENZIALE (SU) di nuova edificazione	1.900,00	SLab=	3.744,00	7.113.600
vendite Sup. balconi e terrazzi (SNR) di nuova edificazione	475,00	SNR=	1.666,00	791.350
vendite Sup. parcheggi interrati (SNR) di nuova edificazione	730,00	SNR=	1.399,00	1.021.270
vendite Sup. UFFICI PRIVATI (SLab) di nuova edificazione	1.700,00	SLab	476,00	809.200
vendite Sup. balconi e terrazzi (SNR) di nuova edificazione	425,00	SNR=	208,00	88.400
vendite Sup. COMMERCIALE (SLab) di nuova edificazione	1.800,00	SLab=	479,00	862.200
vendite Sup. esterne a parcheggio privato di nuova edificazione	360,00	PR	350,00	126.000

R	totale ricavi			10.812.020
----------	---------------	--	--	-------------------

COSTI – DESTINAZIONE FUTURA	€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
------------------------------------	-------	--	-----------	-----------

Ca	valore dell'area – zona F1 dopo l'intervento sanitario	76,00	Sup. Cat.	7.037,00	534.812
					534.812

Cc	AREE PRIVATE IN VENDITA				
	residenza e uffici privati	950,00	SL=	4.946,00	4.698.700
	commerciale	950,00	SL=	479,00	455.050
	aree interrate a parcheggio	295,00	SNR=	3.181,00	938.395
	aree esterne a parcheggio e viabilità	95,00	VR=	1.180,00	112.100
	aree esterne pedonali	100,00	AR=	960,00	96.000
	AREE PUBBLICHE NON COMMERCIALI				
	Uffici pubblici	950,00	SL=	435,00	413.250
	verde e piazzali comuni di pertinenza del centro	100,00	AP1=	2.640,00	264.000
	viabilità e servizi (illumin.+reti idriche,fognarie,gas...) interni al lotto	95,00	PP=	820,00	77.900
	ripristino marciapiedi pubblici esterni al lotto	95,00	AP2=	450,00	42.750
	totale Cc				7.098.145

St	Spese tecniche	0,05	Cc=	7.098.145	354.907
On	Oneri concessori - opere urbanizzazione primaria a scomuto	17,27	Vol.=	18.969,60	327.605
Sg	Spese generali	0,03	R=	10.812.020	324.361
As	Altre spese	0,02	R=	10.812.020	216.240
Unp	Utile del promotore	0,04	R=	10.812.020	432.481

C	totale costi e spese			9.288.551
----------	----------------------	--	--	------------------

Vop – VALORE DELLE OPERE PUBBLICHE

valori per standards straordinari

Val (€/mq)

valutazione area urbanizzata a piazza arredata	100,00	pari al costo di costruzione (l'area fa parte degli standards da cedere al comune)
valutazione area urbanizzata a parcheggio e viabilità	95,00	
valutazione edificio pubblico (valore espresso in €/mq)	1.700,00	pari al prezzo di mercato

Calcolo delle Superfici e Volumi oggetto di cessione gratuita al Comune

A pubblica	Vol	SL	SU	SNR	PP	AP
AP	mc	SL=Vol/3,4	Circa 85% SL	Circa 10% SU	Parch. Pubbl. est.	Piazza

STRADA E PARCHEGGI					820	
RIPRISTINO MARCIAPIEDI					450	
PIAZZA PEDONALE						2.640
LOCALI PUBBLICI	1.479	435	435			

VALORE DELLE OPERE PUBBLICHE PARI AL COSTO DI COSTRUZIONE		Vop
A - strade, parcheggi e ripristino marciapiedi - opere eseguite a scomuto oneri urbanizzazione primaria		77.900
B - ripristino marciapiedi pubblici - opere eseguite a scomuto oneri urbanizzazione primaria		42.750
C - piazza pubblica		264.000
D - locali pubblici		739.500

Totale opere a scomuto		120.650
Totale opere in compensazione perequativa - standard straordinari		1.003.500

TORNCONTI CALCOLATI REALIZZANDO LE OPERE PREVISTE IN PROGETTO

Vcp = Tc - Ts	PERMESSO DI COSTRUIRE euro	PROGRAMMA INTEGRATO euro
Dove: Vcp = Valore della convenienza privata; Ts = Tornaconto realizzabile secondo le indicazioni del PRG vigente. Il tornaconto ottenibile da un investimento immobiliare si calcola, in linea generale, mediante la seguente espressione: T = Rt - (Ca + Cc + St + On + Sg + As + Unp) Dove:	969.032,00	1.523.468,96
- Ricavi totali (Rt): I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.	7.801.200,00	10.812.020,00
- Costo dell'area (Ca). Il costo dell'area, o dell'immobile interessato, va di norma stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di intervento.	281.480,00	534.812,00
- Costo di costruzione (Cc). Comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni, comprese le opere e i servizi aggiuntivi.	5.335.240,00	7.098.145,00
- Spese tecniche e onorari (St). Si tratta dei compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione dei lavori, calcolo delle strutture, ecc.	266.762,00	354.907,25
- Oneri concessori (On). Gli oneri comunali di concessione includono gli oneri di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione.	246.578,00	327.604,99
- Spese generali (Sg). Si tratta principalmente di spese relative al coordinamento e allo sviluppo dell'operazione immobiliare (ad esempio la costituzione, l'amministrazione e l'eventuale liquidazione di una società immobiliare), alla commercializzazione del prodotto (pubblicità, provvigioni) e ad altre voci di minor peso.	234.036,00	324.360,60
- Altre spese (As): Si tratta di alcune voci accessorie quali gli oneri finanziari e le spese generali di gestione dell'operazione immobiliare ed eventualmente le imposte. (ip. Proprietà privato e tass. 2% incremento valore terreno)	156.024,00	216.240,40
- Utile normale del promotore (Unp). Il normale compenso che compete al promotore per le attività di organizzazione dei fattori della produzione e l'assunzione del rischio d'impresa. (ip.4% RICAVI)	312.048,00	432.480,80
- Ricavi totali (Rt): I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.		
- Costo dell'area (Ca). Il costo dell'area, o dell'immobile interessato, va di norma stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di intervento.		
- Costo di costruzione (Cc). Comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni, comprese le opere e i servizi aggiuntivi.		
- Spese tecniche e onorari (St). Si tratta dei compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione dei lavori, calcolo delle strutture, ecc.		
- Oneri concessori (On). Gli oneri comunali di concessione includono gli oneri di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione.		
- Spese generali (Sg). Si tratta principalmente di spese relative al coordinamento e allo sviluppo dell'operazione immobiliare (ad esempio la costituzione, l'amministrazione e l'eventuale liquidazione di una società immobiliare), alla commercializzazione del prodotto (pubblicità, provvigioni) e ad altre voci di minor peso.		
- Altre spese (As): Si tratta di alcune voci accessorie quali gli oneri finanziari e le spese generali di gestione dell'operazione immobiliare ed eventualmente le imposte.		
- Utile normale del promotore (Unp). Il normale compenso che compete al promotore per le attività di organizzazione dei fattori della produzione e l'assunzione del rischio d'impresa. (ip.4% RICAVI)		

plusvalore complessivo dell'operazione = Vcp+Vop =	€ 1.557.937
tornaconto del privato - Vcp = Tc - Ts =	€ 554.437
tornaconto del pubblico - Vop =	€ 1.003.500
QUOTA di PLUSVALORE in % per il privato =	36%
QUOTA di PLUSVALORE in % per il pubblico =	64%