COMUNE DI APRILIA

NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

IN LOCALITA' CAMPO DI CARNE - AMBITO POLO STAZIONE FERROVIARIA,
come individuato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 24/06/2010

Progetto per l'attuazione di Programma integrato di riordino urbano e delle periferie ai sensi della L.R. n. 22 del 26/06/1997, come modificata dalle L.R. n. 21 del 11/08/2009, L.R. n. 10 del 13/08/2011, L.R. n. 10 del 10/11/2014 e L.R. n. 12 del 10/08/2016

RELAZIONE ECONOMICA

Ing. DANIELA SANTANGELO - Via Nerva, 38 04011 Aprilia (LT) - tel: 06 92703318 - e-mail: danielasantangelo81@gmail.com

PREMESSA

La valutazione economica che consente la stima della valorizzazione immobiliare è stata eseguita conformemente all'Allegato A della Deliberazione del Consiglio Comunale n°74 del 25 novembre 2010. Tale allegato contiene i criteri per la valutazione dei contributi di perequazione per valorizzazioni immobiliari conseguenti a varianti urbanistiche.

Si precisa che si è scelto di utilizzare la procedura sintetica non attualizzata, applicabile poiché il programma prevede destinazioni d'uso ordinarie e tempi di attuazione a ridotta estensione temporale, in questo modo la "variabile tempo" assume un ruolo secondario permettendo di considerare costi e ricavi allineati sul piano temporale. **Il beneficio privato generato dall'intervento di trasformazione è stimato come differenza tra il tornaconto del privato dopo l'approvazione del programma e quello realizzabile senza la trasformazione** urbana secondo la formula:

$$Vcp = Tc - Ts$$

Il beneficio pubblico verrà quindi assunto nella misura non inferiore al 50% di Vcp quale sommatoria dei valori monetari dei servizi extra standard cedibili all'amministrazione comunale stimati attraverso il valore di costo di produzione dei beni privi di mercato (parcheggi pubblici, verde, piazze, ecc.) e il valore di mercato dei beni apprezzati dal mercato (alloggi, centri civici).

La stima dei costi di produzione di beni e servizi, dei costi di costruzione dei beni immobili, e del valore di mercato di tali beni è stato calcolata con l'ausilio della *Tariffa dei prezzi 2012* della Regione Lazio, del volume *Prezzi Tipologie edilizie* edito da DEI (Allegato B) e della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio* (Allegato A).

Dai quadri analitici di seguito riportati **si concretizza il valore della "convenienza pubblica" nell'ammontare di € 860.000,00**, importo pari al 51 % di Vcp.

Sarà facoltà dell'Amministrazione destinare l'importo di cui alla *Convenienza pubblica* ad opere che la stessa ritenga più necessarie per la comunità di Campo di Carne.

DATI PER LA VALUTAZIONE

Rt - Valutazioni medie di mercato reale	Val (€/mq)
RESIDENZA – valore in €/mq per aree limitrofe al centro	1.950,00
SNR (balconi, terrazzi, garage ...) - valore in €/mq (circa 25%)	487,50
COMMERCIALE – valore in €/mq	1.300,00
SERVIZI PRIVATI - **CAPANNONI TIPICI** valore in €/mq	750,00
SERVIZI PRIVATI - **DIREZIONALE/RES. ALBERGHIERA** valore in €/mq	1.600,00
SE – aree esterne destinate a parcheggio, manovra e carico.... valore in €/mq	200,00
aree esterne attrezzate sportive valore in €/mq	100,00

Ca - Costi medi delle aree						Val (€/mq)
		Val (€/mc)	if (mc/mq)			
area libera prima del PRG		agricolo				5,00
area in Vpr nel PdL DCC 57/2003		15,00	0,100			15,00
area in D2 priva di piano part. (vedi art. 22 NTA del PRG per dettaglio If)		40,00	2,000	0,3 (mq/mq)	valore IMU	16,00

Cc - Costi di costruzione	Val (€/mq)
RESIDENZA/UFFICI nuova edificazione (€/mq)	1.100,00
COMMERCIO – nuova edificazione (€/mq)	950,00
SERVIZI PRIVATI - **CAPANNONI TIPICI** valore in €/mq	415,00
SERVIZI PRIVATI - **DIREZIONALE/RES. ALBERGHIERA** valore in €/mq	1.250,00
demolizione esistente (media tra demoliz. normali e smaltimento etemit) - valore a mc	15,00
SNR (garage e magazzini) servizi interrati nuova edificazione (€/mq)	300,00
SE – aree esterne destinate a parcheggio, manovra e carico.... valore in €/mq	75,00
viabilità - servizi a rete (urbanizz. Primarie) stimati per lav. analoghi (€/mq)	100,00
parcheggio a raso - servizi a rete (urbanizz. Primarie) stimati per lav. analoghi (€/mq)	90,00
verde attrezzato stimati per lav. analoghi(€/mq)	50,00
verde di rimboschimento (€/mq)	20,00

St - Spese tecniche	Val (€/mq)
Spese tecniche ed onorari (circa 5% su importo lavori)	0,05

On - Oneri concessori						Val (€/mq)
incidenza oneri concessori	orientativo	tabelle del Comune				
	C.C.	U.P.	U.S.	U comm./prod.	tot. CC+UP+US	tot. CC+U
	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc
per opere residenziali assim. C3 e C4	6,00	9,05	7,27	14,50	22,32	20,50
per opere residenziali assim. B3	6,00	4,60	6,18	11,04	16,78	17,04
per opere a servizi assim. F1	7,00	-	-	11,87	-	18,87
	K1	K2	KS	KC		
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mc		
per opere industriali	3,09	0,85	0,88	4,26		

Sg - Spese Generali (2% sui ricavi)	2,00%

As - Altre spese (3% sui ricavi)	3,00%

Unp - Utile del promotore (5% sui ricavi)	5,00%

Ing. DANIELA SANTANGELO - Via Nerva, 38 04011 Aprilia (LT) - tel: 06 92703318 - e-mail: danielasantangelo81@gmail.com

Tc - POST OPERAM – DESTINAZIONE FUTURA – PROGRAMMA INTEGRATO

DATI DI PROGETTO - PRINT											
	ST tot.	IT	Vol	Vol esist.	SL	SU	SNR	SV viabilità	SS stand	SF fond	SE est.pr.
Terreno edificabile in zona assimilata a C3/C4 e B3	mq	mc/mq	mc	mc	mq	circa 80% SL	circa il 30% SU	mq	mq	St-(SV+SS) mq	30% SF - mq
	36.580	0,80	29.392	90,0	9.185	7.348	2.204	5.604	17.158	13.818	4.145

residenza villini a schiera	mq	3.485,00	
residenza edifici in linea	mq	4.560,00	
attività commerciale	mq	1.140,00	
aree est priv.- verde e parcheggi	mq	4.145	
viabilità pubblica	mq	5.604	(comprende sede stradale, marciapiedi e percorso ciclopedonale)
parcheggio pubblico SS1	mq	2.990	(di cui 1.045mq lungo la viabilità principale e 1.945mq in area a parcheggio)
verde pubblico SS2 (attrezzato di quartiere)	mq	4.308	(si fa notare che il verde a standard minimo secondo D.C.C. 85/2010 per l'insediamento proposto è di 3.545mq))
verde pubblico SS3 (rimboschimento artificiale)	mq	6.610	(verde extra-standard)

RICAVI

	I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.				
		€/mq.		Sup. (mq)	Valore (€)
Ricavi totali (Rt)	vendite Sup. RESIDENZIALE di nuova edificazione in zona assimilata C3/C4	1.950,00	SL=	3.485	6.795.750
	vendite Sup. RESIDENZIALE di nuova edificazione in zona assimilata B3	1.950,00	SL=	4.560	8.892.000
	vendite Sup. COMMERCIALE di nuova edificazione in zona assimilata B3	1.300,00	SL=	1.140	1.482.000
	vendite Sup. SNR di nuova edificazione in zona C3/C4 e B3	487,50	SNR=	2.204	1.074.645
	vendite Sup. esterne private SE per giardini e posti auto	200,00	SE=	4.145	829.080

R	totale ricavi	**19.073.475**

COSTI

	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.				
		€/mq.		Sup. (mq)	Costi (€)
Ca	valore dell'area prima del PRINT– zona Vpr di PdL DCC n° 57/2003	15,00	Sup. Cat.	16.600,00	249.000,00
	valore dell'area prima del PRINT– zona D2	16,00	Sup. Cat.	15.400,00	246.400,00
	valore dell'area prima del PRINT– area destinata a viabilità di PRG	5,00	Sup. Cat.	4.580,00	22.900,00
					518.300

Cc	demolizione edifici esistenti e bonifica	15,00	VOL esist	90,00	1.350
	residenziale	1.100,00	SL=	8.045,00	8.849.500
	commerciale	950,00	SL=	1.140,00	1.083.000
	SNR	300,00	SNR=	2.204,40	661.320
	aree esterne private	75,00	SE =	4.145,40	310.905
	viabilità pubblica (compresi parcheggi lungo strada)	100,00	SV =	6.649,00	664.900
	verde pubblico attrezzato di quartiere	50,00	SS2 =	4.308,00	215.400
	verde pubblico di rimboschimento	20,00	SS2 =	6.610,00	132.200
	parcheggio pubblico	90,00	SS1 =	1.945,00	175.050
	sistemazione della banchina stradale	*vedi relazione opere di urbanizzazione*			42.000
	totale Cc				**12.134.275**

St	Spese tecniche	5%	Cc=	12.134.275	**606.714**
On	Oneri concessori *(vedi Allegato C)*	6,00	Vol.=	29.392,00	**176.352**
Sg	Spese generali	2%	R=	19.073.475	**381.470**
As	Altre spese	3%	R=	19.073.475	**572.204**
Unp	Utile del promotore	5%	R=	19.073.475	**953.674**

C	totale costi e spese	**15.342.988**

Tc	Tornaconto realizzabile in seguito alle modifiche della pianificazione	**3.730.487**

Ing. DANIELA SANTANGELO - Via Nerva, 38 04011 Aprilia (LT) - tel: 06 92703318 - e-mail: danielasantangelo81@gmail.com

ANTE OPERAM – INTERVENTO CONFORME AL PRG

Ts = Tornaconto realizzabile secondo previsioni PRG vigente, in questo caso si compone di 4 componenti:
Ts = Ts1 + Ts2 + Ts3 +Ts4, in cui:
- Ts1 si riferisce alla quota parte di superficie territoriale ricadente in area Vp del PdL approvato con DCC n° 57/2003;
- Ts2 si riferisce alla quota parte di superficie territoriale ricadente in area D2;
- Ts3 si riferisce alla quota parte di superficie territoriale ricadente in area destinata a viabilità di PRG;
- Ts4 si riferisce alla quota parte di tornaconto legata alla cubatura (pari al volume edificabile in progetto) che verrà sottratta al volume edificabile all'area destinata a servizi nel PdL approvato con DCC n° 57/2003.

Ts1 – INTERVENTO IN SOTTOZONA Vpr del PdL D.C.C. n° 57/2003 CONFORME AL PRG

DATI GENERALI DI PROGETTO						
		S tot.	If	Vol-max	H (med)	SL
Terreno edificabile in zona Vpr		mq	mc/mq	mc	ml	mq
		16.600	0,1	1.660	3,5	474

RICAVI				
	I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.			
		€/mq.	Sup. (mq)	Ricavi (€)
Ricavi totali (Rt)	vendita edifici a servizi di nuova edificazione in zona Vpr (si tiene conto anche di un valore per superfici est. Accessorie) - valore OMI ragguagliato al valore di mercato	1.300,00	474	616.571
	aree esterne di verde attrezzato/sportivo	100,00	16.600	1.660.000
	totale ricavi			**2.276.571**

COSTI				
	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.			
		€/mq.	Sup. (mq)	Costi (€)
Costo dell'area (Ca)	Il valore di provenienza dell'intera area risale all'atto di conferimento alla Società AGRI.MI In data 28/08/1990 trascritto alla Conservatoria dei Registri di Latina al n° 11174 particolare in data 01/09/1990, indicato in lire 2.168 al metro quadro, rivalutato ad oggi in € 2,20 al metro quadro (rivalutazione monetaria).	2,20	16.600	36.520
	totale Ca			**36.520**

	Comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni, comprese le opere e i servizi aggiuntivi.			
		€/mc.	Vol. (mc)	Costi (€)
	demolizione esistente	15,00	90	1.350
		€/mq.	Vol. (mc)	
Costo di costruzione (Cc)	Edifici per Servizi per attività sportiva	950,00	474	450.571
		€/mq.	(mq)	
	Verde attrezzato/sportivo	50,00	16.600	830.000
	totale Cc			**1.280.571**

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.	5%	1.280.571	**64.029**
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.*(vedi Allegato C)*	7,00	1.660,00	**11.620**
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.	2%	2.276.571	**45.531**
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. 4% incremento valore terreno Cp)	3%	2.276.571	**68.297**
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.	5%	2.276.571	**113.829**

Costi totali (Ct)	totale costi e spese	**1.620.397**

Ts1		**656.174**

Ing. DANIELA SANTANGELO - Via Nerva, 38 04011 Aprilia (LT) - tel: 06 92703318 - e-mail: danielasantangelo81@gmail.com

Ts2 – INTERVENTO IN ZONA D2 CONFORME AL PRG

DATI GENERALI DI PROGETTO									
	S tot.	S industriale	If	SL	S servizi	If	Vol-max	H (med)	SL
Terreno edificabile in zona D2	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mc/mq	mc	ml	mq
	15.400	10.780	0,3	3.234	770	2,0	1.540	3,5	440

RICAVI				
	I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.			
		€/mq.	Sup. (mq)	Ricavi (€)
Ricavi totali (Rt)	vendita edifici a servizi di nuova edificazione in zona D2 (si tiene conto anche di un valore per superfici est. Accessorie) - valore OMI ragguagliato al valore di mercato	1.600,00	440	704.000
	vendita capannone industriale in zona D2	750,00	3.234	2.425.500
	totale ricavi			**3.129.500**

COSTI				
	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.			
		€/mq.	Sup. (mq)	Costi (€)
Costo dell'area (Ca)	Il valore di provenienza dell'intera area risale all'atto di conferimento alla Società AGRI.MI In data 28/08/1990 trascritto alla Conservatoria dei Registri di Latina al n° 11174 particolare in data 01/09/1990, indicato in lire 2.168 al metro quadro, rivalutato ad oggi in € 2,20 al metro quadro (rivalutazione monetaria).	2,20	15.400	33.880
	totale Ca			**33.880**

	Comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni, comprese le opere e i servizi aggiuntivi.			
		€/mq.	(mq)	
	Edifici per Servizi	1.250,00	440	550.000
Costo di costruzione (Cc)		€/mq.	(mq)	
	Capannoni	415,00	3.234	1.342.110
	maggiorazione 10% (dovuta alle spese per il processo di elaborazione e approvazione di un piano di lottizzazione attuativo che permetta l'utilizzo di tale area)	10%		189.211
	totale Cc			**2.081.321**

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.	5%	2.081.321	**104.066**
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.	*vedi Allegato C*		**58.980**
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.	2%	3.129.500	**62.590**
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. 4% incremento valore terreno Cp)	3%	3.129.500	**93.885**
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.	5%	3.129.500	**156.475**

Costi totali (Ct)	totale costi e spese	**2.591.197**

Ts2		**538.303**

Ts3 - terreno in area destinata a viabilità di PRG

DATI GENERALI DI PROGETTO		
Terreno non edificabile	S tot.	
	mq	
	4.580	

COSTI

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.			
		€/mq.	Sup. (mq)	Costi (€)
	Il valore di provenienza dell'intera area risale all'atto di conferimento alla Società AGRI.MI In data 28/08/1990 trascritto alla Conservatoria dei Registri di Latina al n° 11174 particolare in data 01/09/1990, indicato in lire 2.168 al metro quadro, rivalutato ad oggi in € 2,20 al metro quadro (rivalutazione monetaria).	2,20	4.580	10.076
	totale Ca			**10.076**

Ts3		**-10.076**

Ts4 – INTERVENTO IN SOTTOZONA Sc del PdL D.C.C. n° 57/2003 CONFORME AL PRG

DATI GENERALI DI PROGETTO			
Terreno edificabile a servizi in zona D2	Vol.	H (med)	SL
	mc	ml	mq
	29.392	3,5	8.398

RICAVI

Ricavi totali (Rt)	I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.			
		€/mq.	Sup. (mq)	Ricavi (€)
	vendita edifici a servizi di nuova edificazione in sottozona Sc (si tiene conto anche di un valore per superfici est. Accessorie) - valore OMI ragguagliato al valore di mercato	1.600,00	8.398	13.436.343
	totale ricavi			**13.436.343**

COSTI

Costo dell'area (Ca)	si sta valutando il valore di una cubatura, il terreno rimane a disposizione della proprietà con la stessa destinazione d'uso, solamente con indice di edificabilità ridotto.			
	totale Ca			**0**

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.			
		€/mq.	Sup. (mq)	
	Edifici per Servizi	1.250,00	8.398	10.497.143
	totale Cc			**10.497.143**

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.	5%	10.497.143	**524.857**
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. *(vedi Allegato C)*	7,00	29.392	**205.744**
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.	2%	13.436.343	**268.727**
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. 4% incremento valore terreno Cp)	3%	13.436.343	**403.090**
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.	5%	13.436.343	**671.817**

Costi totali (Ct)	totale costi e spese	**12.571.378**

Ts4		**864.965**

Ts	Ts1 + Ts2 + Ts3 + Ts4	**2.049.366**

Vcp	Tc - Ts	**1.681.121**

Si assume per la Convenienza pubblica un valore pari al 51% di Vcp Vcp*0,51 = € 1.681.121,00 * 0,51 = € 857.371,93 in cifra tonda:	**860.000**

Ing. DANIELA SANTANGELO - Via Nerva, 38 04011 Aprilia (LT) - tel: 06 92703318 - e-mail: danielasantangelo81@gmail.com

RIEPILOGO

	DESTINAZIONE ATTUALE		PROGRAMMA INTEGRATO
Vcp = Tc – Ts	**euro**		**euro**
Dove: **Vcp** = Valore della convenienza privata;			
Ts = Tornaconto realizzabile secondo le indicazioni del PRG vigente.	**2.049.366**	**Tc** = Tornaconto realizzabile in seguito alle modifiche delle pianificazione;	**3.730.487**
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:		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:	
– **Ricavi totali (Rt):** I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.	18.842.414	– **Ricavi totali (Rt):** I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili.	19.073.475
– **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.	80.476	– **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.	518.300
– **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.	13.859.035	– **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.	12.134.275
– **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.	692.952	– **Spese tecniche e onorari (St).** Si tratta dei compensi delle figureprofessionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione dei lavori, calcolo delle strutture, ecc.	606.714
– **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.	276.344	– **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.	176.352
– 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.	376.848	– **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.	381.470
– 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. 4% incremento valore terreno Cp)	565.272	– **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.	572.204
– 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.5% RICAVI)	942.121	– **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.5% RICAVI)	953.674

Vcp = Tc – Ts	**€ 1.681.121**
quota di plusvalore 49 % - PRIVATO	**€ 821.121**
quota di plusvalore 51 % - PUBBLICO	**€ 860.000**

Ing. DANIELA SANTANGELO - Via Nerva, 38 04011 Aprilia (LT) - tel: 06 92703318 - e-mail: danielasantangelo81@gmail.com

Si riportano di seguito degli **estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** relativi al secondo semestre del 2016, utilizzati per la stima dei valori di mercato dei beni immobili in progetto, per le località di Campo di Carne e Campoleone, in particolare si è scelto di prendere come riferimento anche Campoleone per l'immediata vicinanza alla stazione ferroviaria del nuovo insediamento e per il fatto che non c'è al momento a Campo di Carne un'offerta di nuove costruzioni assimilabili a quelle in progetto.

In particolare per la tipologia a *schiera* si prende come riferimento il valore di mercato di *Ville e Villini* (non ci sono differenze in questo caso tra Campo di Carne e Campoleone) e si fa la media tra il valore minimo e quello massimo (pari a 1.500,00 €/mq), avendo tenuto in considerazione che la tipologia a schiera è meno pregiata rispetto al villino singolo e completamente indipendente. Si è applicato poi un incremento del 25% (ottenendo il valore di €/mq 1.875,00) per tenere conto del fatto che si deve stimare il valore di mercato di nuove costruzioni mentre lo stato conservativo rilevato dall'OMI è *"normale"* e non *"ottimo"*.

Per la tipologia *edificio in linea* si prende come riferimento il valore di mercato di Abitazioni civili con stato conservativo "ottimo", in particolare si fa la media tra Campo di Carne e Campoleone dei valori di mercato massimi, ottenendo il valore di €/mq 1.800,00. Per il piano terra a negozi si ritiene opportuno prendere il valore massimo di Campoleone pari a €/mq 1.150,00.

In ultimo si riporta la quotazione per la destinazione d'uso *produttiva* in località Campo di Carne e la destinazione d'uso *terziaria* in località Campoleone.

Tutti i valori sono stati arrotondati e incrementati per circa il 5-10% ad ottenenere il più probabile valore di mercato attuale.

LEGENDA:

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/CAMPODICARNE (PARTE) - VIA DEL GENIO CIVILE(PARTE)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1300	L	5,1	6,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1650	L	6,3	7,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1150	L	3,2	4,7	N
Box	NORMALE	370	520	L	1,6	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	5,3	7,6	N

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/CAMPOLEONE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1550	L	5,7	7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1950	L	7,1	8,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1250	L	4,1	5,3	N
Box	NORMALE	360	500	L	1,6	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	5,7	8,5	N

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/CAMPODICARNE (PARTE) - VIA DEL GENIO CIVILE(PARTE)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	305	495	L	1,2	1,9	N
Negozi	NORMALE	700	930	L	3,2	4,1	N

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/CAMPOLEONE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	370	530	L	1,6	2,4	N
Negozi	NORMALE	760	1150	L	3,5	5	N

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/CAMPODICARNE (PARTE) - VIA DEL GENIO CIVILE(PARTE)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	305	610	L	1,3	2,4	N

Provincia: LATINA

Comune: APRILIA

Fascia/zona: Suburbana/CAMPOLEONE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

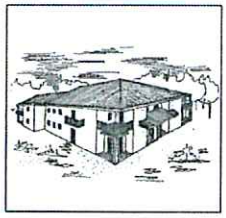
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1450	L	4,2	5,3	N

Si riportano di seguito degli **estratti dal volume "Prezzi tipologie edilizie 2010" edito dalla DEI**. Le tipologie selezionate sono le più simili a quelle in progetto, si ritiene pertanto che i valori possano essere utilizzati, con i dovuti adattamenti e rivalutazioni del caso, per la definizione dei costi di costruzione dei fabbricati e delle opere in progetto con una buona approssimazione.

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

Edificio unifamiliare



S.l.p.	V.	Tempi	€/m²	€/m³
798 m²	**2.633 m³**	**10 mesi**	**985,00**	**298,00**

DESCRIZIONE DELLE OPERE

CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di n. 5 villette a schiera.

Ognuna di esse è formata da un piano interrato adibito a cantina-box, locali tecnici e due piani fuori terra per uso abitazione di cui il piano rialzato adibito a zona giorno e il piano primo a zona notte.

L'intervento ha le seguenti dimensioni:

S.l.p. = 399 x 2 (piani) = **798 m²**

V. = 798 x 3,30 = **2.633 m³**

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Le villette sono realizzate con **struttura in cemento armato** del tipo a travi e pilastri su **fondazioni** del tipo diretto.

I **solai** sono realizzati con predalles a copertura del piano interrato e solette miste a travetti e pignatte per i restanti piani.

Le **murature** di tamponamento sono in blocchetti di cemento vibrocompresso di tipo coibentato, mentre i divisori del piano cantina sono in blocchetti di cemento di tipo normale.

I **tavolati interni** sono in forati spessore 12 cm nelle zone servizi e spessore 8 cm per i rimanenti locali, completamente isolati sul piano di posa.

La **copertura** è realizzata con muretti in forati spessore 12 cm e sovrastanti tavelloni in laterizio con solettina in cemento da 2 cm. Su tale struttura viene posato il manto in tegole di cemento coppo di Grecia con relativi pezzi speciali.

I **serramenti esterni** sono realizzati in legno pino di Svezia naturale verniciato da 55 mm con vetrocamera da 14 mm di spessore.

Le **porte interne** sono tamburate piene in noce tanganika lucidato con maniglie in ottone.

I **portoncini di ingresso** sono anch'essi in legno pino di Svezia spessore totale 55 mm con perlinatura esterna e interna.

I **pavimenti** sono in piastrelle monocottura di 20 x 20 cm nei locali servizi, dimensioni 30 x 30 cm nel locale soggiorno e in moquette bouclé nelle camere da letto e nei disimpegni.

I **rivestimenti** dei locali servizi sono in piastrelle monocottura 20 x 20 cm per una altezza di 160 cm posati con collante.

Davanzali e soglie sono realizzati in marmo travertino.

Le **pareti esterne** sono finite con intonaco rustico fine e rivestimento plastico al quarzo del tipo graffiato fine.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

La **rete verticale per le acque nere** è realizzata in pvc pesante con resistenza alla temperatura di almeno 100 °C.

La **rete verticale delle acque bianche** è realizzata in rame 8/10 per pluviali in vista e in pvc normale per quelli incassati.

Tutta la **rete di collegamento orizzontale** è in pvc normale a vista, mentre è interrata per la parte fuori dell'edificio sino all'allacciamento alla fognatura comunale.

L'**impianto di riscaldamento** è del tipo autonomo con caldaietta a metano (serve anche per la produzione dell'acqua calda); la distribuzione del fluido scaldante è realizzata con tubi di rame, i corpi scaldanti sono in ghisa.

L'**impianto idrico** è costituito da colonne montanti in acciaio così come la relativa distribuzione, che è intercettata a maniglia a monte di un gruppo di servizi.
Gli apparecchi sanitari sono di primarie marche così come pure le rubinetterie.

L'**impianto gas** ha una distribuzione in ferro zincato dal contatore alla caldaietta e derivazione per la cucina.

L'**impianto elettrico** è costituito da linee di alimentazione con partenze dal contatore situato nel seminterrato e con distribuzione sotto traccia ai locali.

Ogni villetta è provvista di **tubazione telefonica** con punto telefono per ogni locale abitabile collegato alla rete Telecom.

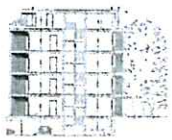
L'**impianto TV** è del tipo centralizzato con 2 prese per ogni villetta.

B 7

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO

Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati

S.l.p.	V.	Tempi	€/m²	€/m³
1.754 m²	**5.262 m³**	**18 mesi**	**1.062,00**	**354,00**



DESCRIZIONE DELLE OPERE

CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di un edificio di piani abitabili fuori terra con due vani scala.

Il piano interrato è ad uso cantine, locali tecnici e boxes parte fuori dal perimetro dell'edificio.

L'edificio ha le seguenti dimensioni:

S.l.p. (piani F.T.) **1.754 m²**

V. **5.262 m³**

CARATTERISTICHE DELLE OPERE

Struttura. L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato in opera.

Le fondazioni sono del tipo diretto a nastro e a plinto isolato.

Solai. I solai sono realizzati per la copertura del piano interrato in lastre predalles alleggerite con blocchi di polistirolo e getto integrativo in cls e per i piani superiori con travetti prefabbricati in latero cemento, pignatte in laterizio e getto in cls di completamento.

Murature di tamponamento. I tamponamenti perimetrali esterni sono in doppio tavolato con paramento esterno in mattone paramano, cassa vuota con interposto isolante termico e paramento interno in mattone forato.

Tavolati. I tavolati divisori interni sono realizzati con forati di spessore 8 e 12 cm.

I divisori tra gli appartamenti sono realizzati con un tavolato di spessore 8 cm in laterizio forato, lana di roccia da 8 cm e tavolato in Poroton da 8 cm.

Copertura. È piana e praticabile con coibente, guaina elastomerica e cappa di protezione in cls.

Pavimenti. Sono in ceramica 20 x 20 nei servizi igienici, gres porcellanato 30 x 30 nei soggiorni e parquet prefinito nelle camere.

Intonaci. Tutte le pareti non rivestite e i soffitti dei locali sono realizzati con intonaco premiscelato tipo pronto e successiva rasatura a gesso.

Scale. La struttura delle scale è in cemento armato, sottorampa, sottoripiani, risvolti laterali e pareti sono intonacati con intonaco tipo pronto e rasatura a gesso. Le rampe delle scale sono rivestite in marmo botticino.

Serramenti. Le persiane ripiegabili, le finestre e le porte finestre sono realizzate in legno pino tinto con vetrocamera. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno.

Le **sistemazioni esterne** sono escluse.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'**impianto di riscaldamento** è realizzato con caldaiette autonome e pannelli radianti a pavimento.

L'**impianto idrosanitario** e l'**impianto elettrico** sono del tipo tradizionale.

Gli **impianti di elevazione** comprendono due ascensori con portata di n. 6 persone.

N.B.: Rispetto ad un edificio normale, questo fabbricato presenta variazioni anomale delle incidenze di alcune voci a causa della presenza di parcheggi interrati.

Anno di costruzione: 2008

A 7

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

Edificio residenzale pluripiano

S.l.p.	V.	Tempi	€/m²	€/m³
5.566 m²	**16.698 m³**	**20 mesi**	**1.126,00**	**375,00**

pag. 40

DESCRIZIONE DELLE OPERE

CONSISTENZA

Edificio costituito da due corpi di fabbrica per un totale di n. 7 vani scala, 54 appartamenti e 80 box.

L'altezza degli edifici varia da 2 a 4 piani con tetti variamente sfalsati che contengono ampi terrazzi agli ultimi piani.

Superficie residenziale:	5.566 m²
Superfici accessorie:	5.390 m²
Volume:	16.698 m³

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

La copertura dei box e delle relative corsie è realizzata mediante una grande piastra che collega tutti i vani scala che sostiene i giardini privati del primo piano fuori terra e parte dei giardini condominiali.

Fondazioni (carico sul terreno 0,6 kg/cm²), muri perimetrali, muri dei box, vani scala, pilastri sono realizzati con cemento armato con calcestruzzi confezionati in cantiere mediante centraline automatiche.

Tetti in cotto con tegola portoghese e canali in rame.

Tamponamenti in doppio tavolato con interposto isolamento termico posato con particolare cura per evitare i ponti termici (i pilastri sono stati rivestiti con eraclit sulla facciata esterna).

Vani scala e parapetti balconi rivestiti mediante mattone paramano del tipo "fatto a mano" spesso 12 o 6 cm.

Inserimento di fioriere in cemento bianco nei parapetti dei balconi.

Vani scala ed atri in granito rosa sardo, ascensori di tipo oleodinamico con porte automatiche al piano.

Serramenti esterni in Hemlock con zanzariera incorporata e persiana esterna colore naturale impregnato.

Pavimenti interni in ceramica 30 x 30 nelle zone a giorno e parquet a listelli nelle zone notte.

Due locali comuni (uno per ogni edificio) per riunioni e gioco bimbi al coperto.

Impianto d'antenna centralizzato con parabola.

Strutture d'ingresso sulla strada coperte con videocitofoni e con caselle lettere.

Spazi giardini condominiali attrezzati con percorsi delimitati da muretti e copertine in cotto seminati e piantumati con alberi d'alto fusto, cespugli, siepi, etc.

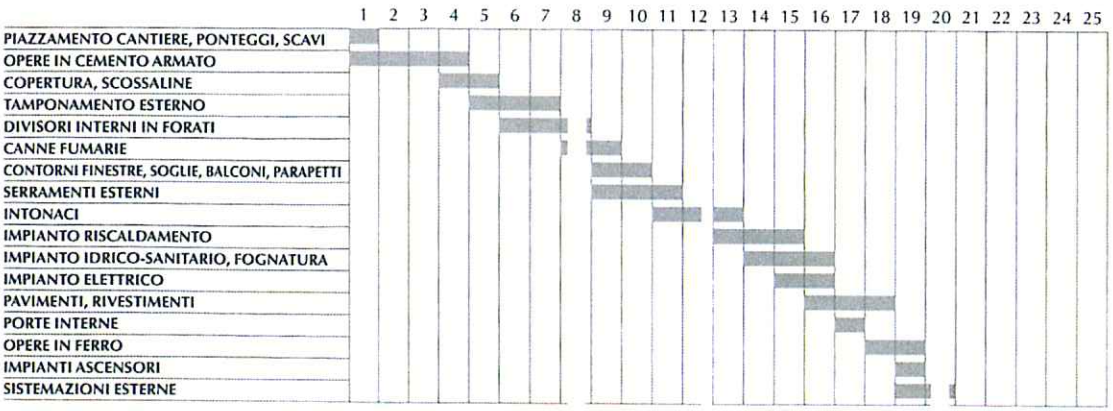
Impianto d'irrigazione automatico con tutti i giardini condominiali.

Cancelli carrai con apertura automatica e recinzione verso la strada in acciaio inox.

Giardini privati con accesso indipendente, percorsi lastricati con zona pranzo all'aperto, parte verde privata con prato e siepe.

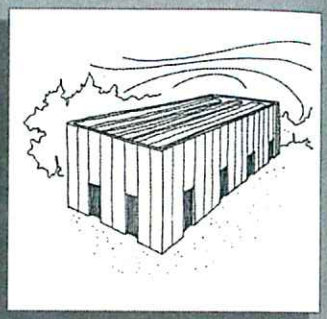
Anno di costruzione: 1999-2000.

TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE : MESI 20



E 2 EDILIZIA INDUSTRIALE

Capannone classe 500 Copertura doppia pendenza



S.l.p.	Tempi	Costo per h 4,00 al m²	Costo per h 6,50 al m²
524 m²	**5 mesi**	**€ 393,00**	**€ 425,00**

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

COD.	OPERA	PREZZI IN €URO	%
01	Scavi e rinterri	11.389,00	5,54
02	Fondazioni	13.850,00	6,73
03	Pavimento	13.850,00	6,73
04	Fognature	8.015,00	3,90
05	Struttura	51.183,00	24,88
06	Pannelli	54.206,00	26,35
07	Copertura	20.741,00	10,08
08	Serramenti	9.701,00	4,72
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	562,00	0,27
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	18.350,00	8,92
11	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	3.867,00	1,88
	Costo Totale	**205.714,00**	**100,00**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

205.714,00 / 524 **€ 393,00**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 6,50 m)

COD.	OPERA	PREZZI IN €URO	%
01	Scavi e rinterri	11.389,00	5,12
02	Fondazioni	13.850,00	6,22
03	Pavimento	13.850,00	6,22
04	Fognature	8.015,00	3,60
05	Struttura	54.206,00	24,35
06	Pannelli	68.408,00	30,73
07	Copertura	20.741,00	9,32
08	Serramenti	9.701,00	4,36
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	562,00	0,25
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	18.350,00	8,24
11	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	3.514,00	1,58
	Costo Totale	**222.586,00**	**100,00**

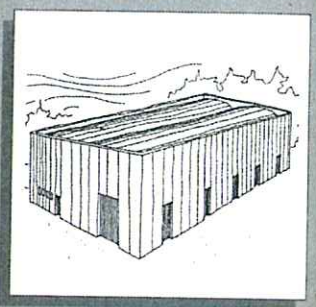
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

222.586,00 / 524 **€ 425,00**

E 3 EDILIZIA INDUSTRIALE

Capannone classe 1600 Copertura piana



S.l.p.		Tempi	Costo per h 4,00 al m²	Costo per h 6,50 al m²
1.688 m²		**6 mesi**	**€ 326,00**	**€ 345,00**

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

COD.	OPERA	PREZZI IN €URO	%
01	Scavi e rinterri	26.364,00	4,52
02	Fondazioni	30.863,00	5,29
03	Pavimento	46.050,00	7,90
04	Fognature	32.482,00	5,57
05	Struttura	160.367,00	28,35
06	Pannelli	78.040,00	18,27
07	Copertura	98.217,00	16,84
08	Serramenti	17.928,00	3,07
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	1.055,00	0,18
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	38.175,00	6,55
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	6.326,00	1,08
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	13.850,00	2,38
	Costo Totale	**549.717,00**	**100,00**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

549.717,00 / 1.688 — **€ 326,00**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 6,50 m)

COD.	OPERA	PREZZI IN €URO	%
01	Scavi e rinterri	26.364,00	4,52
02	Fondazioni	30.863,00	5,29
03	Pavimento	46.050,00	7,90
04	Fognature	32.482,00	5,57
05	Struttura	165.288,00	28,35
06	Pannelli	106.513,00	18,27
07	Copertura	98.217,00	16,84
08	Serramenti	17.928,00	3,07
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	1.055,00	0,18
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	38.175,00	6,55
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	6.326,00	1,08
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	13.850,00	2,38
	Costo Totale	**583.111,00**	**100,00**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

583.111,00 / 1.688 — **€ 345,00**

Calcolo oneri concessori per il calcolo di Tc

	V mc	Up €/mc	Us €/mc	Up €	Us €	€	costo di costruzione *stimato* €	
Tipologia schiera (assimilati C3/C4) Lotti da B1 a B7	11.152	9,05	7,27	100.925,60	81.075,04	6,00	66.912,00	
Tipologia edificio in linea (assimilati B3) Lotti da C1 a C5 (80%)	14.592	4,60	6,18	67.123,20	90.178,56	6,00	109.440,00	
Tipologia edificio in linea (assimilati B3) Lotti da C1 a C5 (20%) (quota commerciale al piano terra)	3.648	11,04		40.273,92				
				208.322,72	**171.253,60**		**176.352,00**	**€ 555.928,32**
di cui a scomputo				**208.322,72**	**171.253,60**		**0,00**	
totale da corrispondere								**€ 176.352,00**

Calcolo oneri concessori per il calcolo di T_{s1}

	V mc	U €/mc	U €	€	costo di costruzione *stimato* €	
Edificio a servizio di verde privato attrezzato	1.660	-	*opere di urbanizzazione già realizzate a scomputo e cedute*	7,00	11.620,00	
					11.620,00	**€ 11.620,00**

Calcolo oneri concessori per il calcolo di T_{s2}

	V mc	U €/mc	U €	€	costo di costruzione *stimato* €	
Tipologia edificio a servizi	1.540	11,87	18.279,80	7,00	10.780,00	
			18.279,80		**10.780,00**	**€ 29.059,80**

URBANIZZAZIONE INDUSTRIALE (0-15 addetti)

K1 *(SUP. utile al piano)	3,09	x	Mq	3.234,00	=	€	9.993,06
K2 *(SUP. insediamento)	0,85	x	Mq	10.780,00	=	€	9.163,00
KS *(SUP. insediamento)	0,88	x	Mq	10.780,00	=	€	9.486,40
KC*(Volume direzionale)	4,26	x	Mc	300,00	=	€	1.278,00
						€	**29.920,46**

TOTALE	**€ 58.980,26**

Calcolo oneri concessori per il calcolo di T_{s4}

	V mc	U €/mc	U €	€	costo di costruzione *stimato* €	
Tipologia edificio a servizi	29.392	-	*opere di urbanizzazione già realizzate a scomputo e cedute*	7,00	205.744,00	
					205.744,00	**€ 205.744,00**

ALLEGATO C