

allegato



# RL10

---

|      |             |            |             |            |           |
|------|-------------|------------|-------------|------------|-----------|
| 5    |             |            |             |            |           |
| 4    |             |            |             |            |           |
| 3    |             |            |             |            |           |
| 2    |             |            |             |            |           |
| 1    |             |            |             |            |           |
| 0    | EMISSIONE   | 21/11/2016 | V.S. - E.C. | E.C.       | E.C.      |
| REV. | DESCRIZIONE | DATA       | REDATTO     | VERIFICATO | APPROVATO |

## Benefici delle parti negli accordi pubblico - privato

| RIF | SPECIFICA                                                   | FORMULA                                                        | UM | DATO          |
|-----|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----|---------------|
| Z   | DIMENSIONI AREA ATTUALE                                     |                                                                | MQ | 57 630,00     |
| Z'  | VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALE                         |                                                                | €  | 40,00         |
| Z'' | VALORE ATTUALE AREA                                         |                                                                | €  | 2 305 200,00  |
| A'  | SUPERFICIE USO PUBBLICO                                     |                                                                | MQ | 15 646,87     |
| A   | DIMENSIONI AREA                                             |                                                                | MQ | 41 983,13     |
| B   | SUPERFICIE COPERTA FABBRICATO PROGETTATO                    |                                                                | MQ | 12 954,00     |
| B'  | SUPERFICIE UTILE NETTA                                      |                                                                |    | 11 350,08     |
| B'' | SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (ACCESSORIA)                    |                                                                |    | 1 018,02      |
| C   | SUPERFICIE ESTERNA A PIAZZALE                               | A-B-D                                                          | MQ | 25 454,13     |
| D   | SUPERFICIE ESTERNA A VERDE PRIVATO                          |                                                                | MQ | 3 575,00      |
| E   | SUPERFICIE COMMERCIALE                                      | $B+0,15*C+0,10*D$ 100% SC + 15% PIAZZALE + 10% VERDE           | MQ | 17 129,62     |
| F   | VOLUMETRIA PROGETTATA                                       |                                                                | MC | 108 771,31    |
| I   | VALORE DI MERCATO IMMOBILE COMMERCIALE                      | €/MQ                                                           | €  | 800,00        |
| L   | COSTO UNITARIO REALIZZAZIONE STRUTTURA DA COMPUTO           |                                                                | €  | 370,00        |
| M   | COSTO TOT REALIZZAZIONE STRUTTURA DA COMPUTO                | $L*E$ L X E (SUPERFICIE COMMERCIALE)                           | €  | 6 337 959,22  |
| N   | COSTO DI COSTRUZIONE                                        | $5\%(Su+0,60*Sn_r)*246,40$ €/mq $5\%(B'+0,60*B'')*246,40$ €/mq | €  | 147 358,20    |
| O   | ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA                               | $3,90*F$ 3,90 €/MC                                             | €  | 424 208,09    |
| P   | ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA                             | $5,95*F$ 5,95 €/MC                                             | €  | 647 189,27    |
| Vaa | VALORE ATTUALE AREA                                         | Z''                                                            | €  | 2 305 200,00  |
| Vm  | VALORE IMMOBILE COMMERCIALE                                 | E X I =                                                        |    | 13 703 695,60 |
| S   | DETRAZIONE COSTI PER VALORIZZAZIONE                         | $1a+1b+2+3+4+5+6+7$                                            | €  | 2 179 246,82  |
| 1a  | ONERI NOTARILI E FISCALI PER ACQUISIZIONE AREA              | ---                                                            | €  | 0,00          |
| 1b  | ONERI TECNICI PER REDAZIONE VARIANTE URB. E PIANO ATTUATIVO | 5% X M                                                         | €  | 316 897,96    |
| 2   | ONERI LEGALI PER REDAZIONE CONTRATTI E VARIANTE             | 3% X M                                                         | €  | 190 138,78    |
| 3   | ONERI LEGALI PIANO ATTUATIVO                                | 1% X M                                                         | €  | 63 379,59     |
| 4   | ONERI TECNICI PER REDAZIONE PROGETTI E DIREZIONE LAVORI     | 7,5% X M                                                       | €  | 475 346,94    |
| 5   | ONERI FINANZIARI                                            | 3% (M+N+O+P+1b+2+3+4)                                          | €  | 258 074,34    |
| 6   | SPESE GENERALI                                              | 10% X M+1b+2+3+4                                               | €  | 738 372,25    |
| 7   | SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE                                | 1% X Vm                                                        | €  | 137 036,96    |
| U   | UTILE DI IMPRESA SULLA OPERAZIONE                           | 10% x M                                                        |    | 633 795,92    |

Delibera n. 53 del 27/04/1978

Delibera n. 17 del 06/08/2013

## I BENEFICI PER LE PARTI

|   |     |                                                                          |  |  |             |                        |                 |
|---|-----|--------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------|------------------------|-----------------|
| 1 | Vm  | è il valore di mercato dei beni immobili consentiti                      |  |  |             | €                      | 13 703 695,60   |
| 2 | Vaa | è il valore dell'area con la precedente destinazione                     |  |  |             | €                      | 2 305 200,00    |
| 3 | Cpr | rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione              |  |  |             | CC+On+Oex+St+Sg+U      | € 10 369 757,50 |
| 4 | U   | rappresenta l'utile d'impresa                                            |  |  |             |                        | € 633 795,92    |
| 5 | Cc  | è il costo di costruzione dei manufatti                                  |  |  |             | M                      | € 6 337 959,22  |
|   | On  | ammontare degli oneri concessori                                         |  |  | O+P         | Urbanizzazione 1a e 2a | € 1 071 397,36  |
|   |     |                                                                          |  |  | N           | Costo di Costruzione   | € 147 358,20    |
|   |     |                                                                          |  |  | O+P+N       | Totale                 | € 1 218 755,55  |
| 8 | St  | è la voce relativa alle spese tecniche, legali e notarili                |  |  | 1a+1b+2+3+4 | € 1 045 763,27         |                 |
| 9 | Sg  | è la voce relativa alle spese generali e di commercializzazione dei beni |  |  |             | 5+6+7                  | € 1 133 483,55  |

### RIEPILOGO

**Bpr= Vm-Vaa-Cpr € 1 028 738,10 beneficio privato netto**

**Cpr= Cc+On+Oex+St+Sg+U € 10 369 757,50 costo totale della valorizzazione**

**Vaa= € 2 305 200,00 valore attuale dell'area**

**Vm= € 13 703 695,60 valore di mercato beni immobili consentiti**

**Bpu= € 1 081 244,45 beneficio pubblico**

### RIEPILOGO

|         |                                    |                |
|---------|------------------------------------|----------------|
| O       | ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA   | € 424 208,09   |
| N       | COSTI DI COSTRUZIONE               | € 147 358,20   |
| P       | ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA | € 647 189,27   |
| Bpu     | BENEFICIO PUBBLICO                 | € 1 081 244,45 |
| TOTALE: |                                    | € 2 300 000,00 |

|         |                                                |                |
|---------|------------------------------------------------|----------------|
| O       | ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA               | € 424 208,09   |
|         | IMPORTO COMPLESSIVO PEREQUAZIONE (N + P + Bpu) | € 1 875 791,91 |
| TOTALE: |                                                | € 2 300 000,00 |