



CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 73 del 23/12/2020

OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI

L'anno **duemilavent**i, addì **ventit**re del mese di **dicembre** alle ore **16:04**, in video conferenza tramite collegamento con Google-Meet, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza di **Daniela Volta** il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1	GOTTARDI BELINDA	C		12	MONESI MARCO	C
2	TARTARINI FABIO	C		13	VOLTA DANIELA	C
3	PARESCHI ANDREA	C		14	CAVALLARI ANDREA	C
4	MAGLI BARBARA	C		15	NAPOLI LUCA	C
5	BONVICINI STEFANIA	C		16	GRANDINI VILLIAM	C
6	FERRONI GRETA	C		17	LUONGO CLOTILDE	
7	VALLESE GAIA	C				X
8	RANOCCHIA CARLO	C				
9	GIROTTI MICHELE	C				
10	GRASSI GIOVANNI	C				
11	LEPORATI GIOVANNI	C				

PRESENTI: 16

ASSENTI: 1

Sono presenti gli Assessori: **DE PAOLI LUCA, GURGONE PAOLO, GIANNERINI BARBARA, CAVALIERI MATTEO, BOCCIA RAIMONDO.**

Partecipa il **Segretario Generale Monica Tardella.**

Il Presidente Del Consiglio Comunale, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO:

VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- l'art. 13 del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito con legge 22/12/2011 n. 214 che disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) a partire dal 2012;
- l'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) come modificato dall'art. 1, comma 14, lett. a) della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016), istitutiva dell'imposta unica comunale (IUC);

Richiamate in particolare le norme relative all'IMU ed alla TASI contenute nella citata legge di stabilità 2014 e nelle altre norme ivi richiamate;

Visto l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs 504/92 che definisce area fabbricabile "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità";

Visto inoltre quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D. Lgs. 504/92, che stabilisce che la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal "valore 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" e in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera;

Richiamato l'art. 26 del vigente Regolamento dell'Imposta unica comunale (IUC) – Capo secondo - Imposta municipale propria (IMU) recante la determinazione dei valori venali per le aree edificabili, che recita testualmente:

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, commi 5 e 6 del D. Lgs. n. 504/1992;
2. Ai soli fini di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, l'Ente con proprio atto può determinare per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune;

Richiamato altresì l'art. 34 del vigente "Regolamento dell'Imposta unica comunale (IUC) – Capo terzo Tassa sui servizi indivisibili (TASI)" che rinvia, ai fini della determinazione dei valori venali delle aree edificabili, alle norme previste nel vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale propria (IMU);

Preso atto che la Corte di Cassazione, risolvendo la controversa questione tributaria in merito all'assoggettabilità o meno ad IMU delle aree che sono individuate quali potenzialmente urbanizzabili dallo strumento urbanistico generale (piano strutturale comunale o PSC), ma che non sono state (ancora) individuate quali concretamente edificabili dalla strumentazione urbanistica attuativa (piano operativo comunale, o POC; e piano urbanistico attuativo, o PSC), in data 27

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 73 DEL 23/12/2020

gennaio 2017 con sent. n. 2017, ha confermato l'assoggettabilità ad ICI/IMU dei terreni urbanizzabili secondo PSC con il seguente principio:

“(…) è dunque dirimente osservare come il terreno dovesse considerarsi edificabile, e dunque sottoponibile a stima secondo il valore venale di mercato D. Lgs. n. 504 del 1992 , ex art. 5, comma 5 quand'anche in assenza di adozione di uno strumento particolareggiato attuativo, per il solo fatto che l'edificabilità di esso era prevista dal piano strutturale comunale. Ed a nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria potesse conseguire unicamente dall'inclusione del terreno nel successivo piano operativo comunale, trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero *ius aedificandi*, laddove la natura edificabile del terreno consegue all'approvazione dello strumento generale di pianificazione”;

Dato atto che:

- in applicazione della LR 20/2000 il comune di Castel Maggiore si è dotato di piano strutturale comunale (PSC) approvato con deliberazione consiliare n. 4 del 27.1.2010 e di regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con deliberazione consiliare n. 5 del 27.1.2010;
- secondo i disposti della citata L.R. 20/2000:
 - il PSC individua areali di possibile espansione dell'edificato per nuovo impianto su area libera o di reimpianto edilizio, subordinandone tuttavia l'attuazione all'approvazione di piano operativo comunale (POC), strumento che ha il compito di selezionare, tra le aree potenzialmente urbanizzabili, quelle che possono essere attuate nel perseguimento delle strategie territoriali dell'amministrazione;
 - Il RUE disciplina l'attività edilizia diretta, ossia senza previ atti di pianificazione, nel territorio edificato consolidato e nel territorio rurale;
- la L.R. 24/2017, in vigore dal 1° gennaio 2018, introduce un nuovo sistema di pianificazione (piano operativo generale, PUG, attuato per accordi operativi), e che tuttavia, nel periodo transitorio di cui all'art. 4 della legge medesima ovvero fino all'approvazione del nuovo PUG, il regime dei suoli è ancora quello delineato dal PSC e RUE ancora vigenti;
- il PUG per il territorio comunale di Castel Maggiore è al momento nella fase di primi studi e considerazioni e se ne prevede l'elaborazione entro l'anno 2020;

Rilevata l'opportunità di consentire ai contribuenti l'accesso ad una rapida modalità di definizione delle eventuali imposte non versate per le annualità di imposta non decadute;

Preso atto della relazione redatta dal dott. Matteo Rapinatore su incarico conferito con determinazione FIN 7 del 5.2.2019, acquisita agli atti del settore, e l'allegata tabella dei valori storici delle aree edificabili (ALLEGATO 2);

Dato atto che:

- la stima dei valori venali è stata effettuata secondo il criterio del “valore per trasformazione”, tenendo conto sia delle principali componenti di ricavi e dei costi dell'operazione immobiliare, sia del perfezionarsi nel tempo del diritto edificatorio in ragione delle diverse condizioni di fatto e di diritto delle aree nei diversi anni presi in considerazione per la stima;
- fermo restando il principio che ad un progressivo perfezionamento del diritto edificatorio si accompagna un incremento del valore dell'area edificabile, risulta necessario effettuare stime che valutino, per periodi passati, l'appetibilità e quindi il valore di aree di cui al momento sussistevano elementi di incertezza rispetto all'attuazione degli interventi edilizi;
- risulta quindi opportuno ed equo, al fine di attribuire un valore alle aree edificabili con diritto edificatorio non interamente perfezionato in periodi passati (ante 2018), individuare

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 73 DEL 23/12/2020

tale valore abbattendo il valore pieno, individuato anno per anno (secondo l'ALLEGATO 2), di una quota (come da ALLEGATO 3), individuata tenendo conto di:

- tempistica di attuazione;
- utile imprenditoriale ;
- tassi di interesse;

Atteso che la presente deliberazione costituisce atto di indirizzo per l'Ufficio Tributi in merito ai valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini delle imposte IMU e TASI limitante il potere accertativo del Comune;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione i pareri in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del settore 4° "edilizia e urbanistica", e alla regolarità contabile, espresso dal responsabile finanziario;

Dato atto che la 1° Commissione nella seduta del 15/12/2020 ha espresso parere favorevole con n. 13 voti dei Gruppi Consiliari "Partito Democratico", "Bene in Comune" e "Movimento 5 Stelle". Il Gruppo Lega-Salvini Premier si riserva di esprimere il parere in Consiglio Comunale;

Con voti favorevoli n. 12, contrari n. 0, astenuti n. 04 (Grandini Villiam, Cavallari Andrea, Napoli Luca, Leporati Giovanni), espressi nelle forme di legge su n. 16 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. Di approvare l'elaborato estimativo allegato alla presente deliberazione (ALLEGATO 1) per farne parte integrante e sostanziale;
2. Di approvare l'ALLEGATO 2, che esplicita le stime di riduzione dei valori delle aree edificabili, da applicarsi ai valori di cui all'ALLEGATO 1 per tutti gli usi e per tutto il territorio comunale, in ragione dei vari gradi di perfezionamento del diritto edificatorio;
3. Di approvare la tabella di sintesi dei valori dell'edificabilità per aree urbanizzate per gli anni dal 2008 al 2020 ricomprese nel territorio comunale, secondo quanto riportato nella tabella di sintesi allegata alla presente deliberazione, (ALLEGATO 3), tenuto conto anche dei calcoli di cui all. per farne parte integrante e sostanziale;
4. Dare atto che l'Ufficio Tributi procederà alle attività di controllo delle eventuali imposte pregresse attenendosi a valori non superiori a quelli così deliberati;
5. Di stabilire che l'aggiornamento dei valori per gli anni successivi al 2020 sarà effettuato a cura del settore 4° "edilizia e urbanistica" sulla base degli indici ISTAT per i prezzi al consumo FOI ovvero mediante più idonei criteri estimativi qualora l'andamento del mercato immobiliare lo renda necessario.



CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

EDILIZIA E URBANISTICA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 73 del 23/12/2020

OGGETTO:

**VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI
DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267. In quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Favorevole

Contrario

Lì, 11/11/2020

FIRMATO
IL RESPONSABILE
PANZIERI GIOVANNI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

EDILIZIA E URBANISTICA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 73 del 23/12/2020

OGGETTO:

**VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI
DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI**

Premesso che tutto quanto relativo gli adempimenti amministrativi rientra nella responsabilità del responsabile del servizio interessato che rilascia il parere tecnico.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267:

] Favorevole

[] Contrario

Lì, 02/12/2020

FIRMATO
IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
SCIPPA ISABELLA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 73 del 23/12/2020

OGGETTO:

**VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI
DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI**

Letto, approvato e sottoscritto

FIRMATO

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE**

VOLTA DANIELA

FIRMATO

IL SEGRETARIO GENERALE

TARDELLA MONICA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



Città di Castel Maggiore

Bologna

2° Settore Servizi Finanziari

Tel. 051/63.86.754/742 - contabilita@comune.castel-maggiore.bo.it

comune.castelmaggiore@cert.provincia.bo.it

DEFINIZIONE AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE DEI CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

ELABORATO TECNICO - ESTIMATIVO

14 aprile 2019

ALLEGATI

1. Allegato 1 –
2. Allegato 2 –
3. Allegato 3 –
4. Allegato 4 –
5. Allegato 5 –
6. Appendice Normativa
7. DVD -

Indice generale

1 PARTE I — LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	4
1.1 L'incarico di consulenza.....	4
1.2 Lo scopo del presente documento.....	4
1.3 L'attuale quadro normativo.....	5
1.4 Definizione di area edificabile ai fini IMU.....	6
1.4.1 <i>Le aree edificabili nelle more della piena operatività della L.R. 24/2017</i>	7
2 PARTE II — LA SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE.....	8
2.1 L'individuazione delle zone omogenee.....	8
2.2 Individuazione dello strumento urbanistico di inserimento.....	10
2.2.1 <i>Il regolamento Urbanistico edilizio (RUE)</i>	10
2.2.2 <i>Il piano strutturale comunale (PSC)</i>	21
2.2.3 <i>L'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 c.2 LR 24/2017</i>	27
2.3 I parametri di riferimento.....	29
2.3.1 <i>Consistenze urbanistiche</i>	29
2.3.2 <i>Consistenze commerciali</i>	32
2.4 Criteri e metodologie estimative.....	33
2.4.1 <i>Scopo della stima e individuazione dell'aspetto economico</i>	33
2.5 Procedimento di stima adottato.....	34
2.5.1 <i>Definizione della "tempistica" dell'operazione immobiliare</i>	35
2.5.2 <i>Valutazione comparativa del prodotto edilizio finito</i>	36
2.5.2.1 <i>Valutazione comparativa del segmento "residenziale"</i>	36
2.5.2.2 <i>Valutazione comparativa del segmento "produttivo"</i>	40
2.5.3 <i>Determinazione dei costi di trasformazione Ct</i>	42
2.5.4 <i>Determinazione degli oneri indiretti Ot</i>	44
2.5.5 <i>Determinazione del tasso di sconto "i"</i>	45
2.6 Valutazione.....	45
3 PARTE III — I VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI.....	46
3.1 Le aree a destinazione residenziale.....	46
3.1.1 <i>Area a destinazione residenziale urbanizzata edificabile con intervento edilizio diretto</i>	46
3.1.1.1 <i>Capoluogo - Residenziale Urb. - intervento edilizio diretto (1/3)</i>	48
3.1.1.2 <i>Capoluogo - Residenziale Urb. - intervento edilizio diretto (2/3)</i>	49
3.1.1.3 <i>Capoluogo - Residenziale Urb. - intervento edilizio diretto (3/3)</i>	50
3.1.1.4 <i>Trebbo di Reno - I° Maggio - Residenziale Urb. - intervento diretto (1/3)</i> ...51	
3.1.1.5 <i>Trebbo di Reno - I° Maggio - Residenziale Urb. - intervento diretto (2/3)</i> ...52	
3.1.1.6 <i>Trebbo di Reno - I° Maggio - Residenziale Urb. - intervento diretto (3/3)</i> ...53	
3.1.1.7 <i>Sabbiuino - Torre Verde - Residenziale Urb. - intervento diretto (1/3)</i>54	
3.1.1.8 <i>Sabbiuino - Torre Verde - Residenziale Urb. - intervento diretto (2/3)</i>55	
3.1.1.9 <i>Sabbiuino - Torre Verde - Residenziale Urb. - intervento diretto (3/3)</i>56	
3.1.2 <i>Area a destinazione residenziale non urbanizzata inserita in un piano attuativo convenzionato</i>	57

3.1.2.1 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA Convenzionato (1/3).....	58
3.1.2.2 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA Convenzionato (2/3).....	59
3.1.2.3 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA Convenzionato (3/3).....	60
3.1.2.4 Trebbo di Reno – I° Maggio - Residenziale non Urb. - PUA conv. (1/3)....	61
3.1.2.5 Trebbo di Reno – I° Maggio - Residenziale non Urb. - PUA conv. (2/3)....	62
3.1.2.6 Trebbo di Reno – I° Maggio - Residenziale non Urb. - PUA conv. (3/3)....	63
3.1.3 <i>Area a destinazione residenziale non urbanizzata inserita in un piano attuativo approvato ed in attesa della stipula della convenzione urbanistica;</i>	64
3.1.3.1 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA non Convenzionato (1/3).....	65
3.1.3.2 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA non Convenzionato (2/3).....	66
3.1.3.3 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA non Convenzionato (3/3).....	67
3.1.3.4 Trebbo di Reno – I° Maggio – Resid. non Urb. - PUA non Conv. (1/3).....	68
3.1.3.5 Trebbo di Reno – I° Maggio – Resid. non Urb. - PUA non Conv (2/3).....	69
3.1.3.6 Trebbo di Reno – I° Maggio – Resid. non Urb. - PUA non Conv. (3/3).....	70
3.1.4 <i>Area a destinazione residenziale non urbanizzata inserita nel solo PSC tra quelle potenzialmente urbanizzabili</i>	71
3.1.4.1 Capoluogo – Residenziale non Urb. in PSC (1/3).....	72
3.1.4.2 Capoluogo – Residenziale non Urb. in PSC (2/3).....	73
3.1.4.3 Capoluogo – Residenziale non Urb. in PSC (3/3).....	74
3.1.4.4 Trebbo di Reno – I° Maggio – Residenziale non Urb. in PSC (1/3).....	75
3.1.4.5 Trebbo di Reno – I° Maggio – Residenziale non Urb. in PSC (2/3).....	76
3.1.4.6 Trebbo di Reno – I° Maggio – Residenziale non Urb. in PSC (3/3).....	77
3.2 Le aree a destinazione produttiva.....	78
3.2.1 <i>Area a destinazione produttiva urbanizzata edificabile con intervento edilizio diretto;</i>	78
3.2.1.1 Produttivo Urb. - intervento edilizio diretto (1/3).....	79
3.2.1.2 Produttivo Urb. - intervento edilizio diretto (2/3).....	80
3.2.1.3 Produttivo Urb. - intervento edilizio diretto (3/3).....	81
3.2.2 <i>Area a destinazione produttiva non urbanizzata inserita in un piano attuativo convenzionato;</i>	82
3.2.2.1 Produttivo non Urb. - PUA Convenzionato (1/3).....	83
3.2.2.2 Produttivo non Urb. - PUA Convenzionato (2/3).....	84
3.2.2.3 Produttivo non Urb. - PUA Convenzionato (3/3).....	85
3.2.3 <i>Area a destinazione produttiva non urbanizzata inserita in un piano attuativo approvato ed in attesa della stipula della convenzione urbanistica;</i>	86
3.2.3.1 Produttivo non Urb. - PUA non Convenzionato (1/3).....	87
3.2.3.2 Produttivo non Urb. - PUA non Convenzionato (2/3).....	88
3.2.3.3 Produttivo non Urb. - PUA non Convenzionato (3/3).....	89
3.2.4 <i>Area a destinazione produttiva non urbanizzata inserita nel solo PSC tra quelle potenzialmente urbanizzabili</i>	90
3.2.4.1 Produttivo non Urb. in PSC (1/3).....	91
3.2.4.2 Produttivo non Urb. in PSC (2/3).....	92
3.2.4.3 Produttivo non Urb. in PSC (3/3).....	93
3.3 Le aree a destinazione terziaria.....	94
3.4 Le aree a destinazione commerciale.....	95
3.5 Tabella riepilogativa dei valori medi delle aree edificabili.....	96

DEFINIZIONE AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE DEI CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) .

1 PARTE I — LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1.1 L'incarico di consulenza

La prestazione d'opera è conferita al Dott. Matteo Rapinatore ai sensi dell'art. 2222 e seguenti del Codice Civile (ad esclusione dell'art. 2238 c.c.) consiste in una attività di **consulenza a** supporto al II Settore "Servizi Finanziari" del Comune di Castel Maggiore, che è e rimane titolare responsabile del relativo procedimento amministrativo, nel procedimento finalizzato all'accertamento con adesione per le aree edificabili.

In particolare la consulenza sarà svolta ad esame normativo, documentale, elaborazione dati, individuazione delle corrette formule matematiche e loro corretta applicazione al fine di:

- supportare il Responsabile del Settore Servizi Finanziari per gli aggiornamenti necessari, alla luce dell'attuale normativa, per la valutazione delle aree edificabili al valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione ai fini IMU;
- redigere la relazione di stima generale contenente le indicazioni che hanno portato alla determinazione dei valori unitari di riferimento.
- evadere le richieste di rimborso fino ad oggi presentate, contenenti aree edificabili, di cui al prot. 1394/2016 riportante n. 10 posizioni;
- relazione di stima specifica delle aree individuate prioritariamente sulla base di: - avvisi di accertamento emessi ma sospesi; - richieste di rimborso; - mancato pagamento rispetto al dichiarato; - fabbricati oggetto di ristrutturazione; per tali aree si procede alla redazione delle stime dei terreni per il periodo di durata dei lavori
- supportare il Responsabile del Settore Servizi Finanziari nel confronto con la controparte in caso di accertamento con adesione;

1.2 Lo scopo del presente documento

Lo scopo del presente documento riguarda nello specifico lo sviluppo dei primi due punti del paragrafo precedente.

Le elaborazioni riportate nei paragrafi che seguiranno prendono in considerazione i dati forniti dall'Amministrazione comunale e contenuti nei seguenti documenti:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera consiliare n. 4 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 5 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- atto di indirizzo, approvato con delibera consiliare N° 5 del 31/01/2018, relativo ai criteri di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti in applicazione dell'art. 4 della LR 24-2017 "disciplina regionale del territorio"

1.3 L'attuale quadro normativo

Il Comune di Castel Maggiore intende determinare i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune, per zone omogenee, *nell'ambito della potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili conferita dal D.Lgs 446 del 1997, che stabilisce: "I Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"* (Art. 59, comma 1, lettera g).

L'imposta municipale propria (IMU), è stata istituita:

- dal **Dlgs. n. 23/2011** e successivamente rideterminata con l'entrata in vigore del D.L. n. 201/2011.
- con la legge di stabilità 2014 il legislatore ha lasciato in vita la disciplina IMU confermando espressamente, al comma 703, che "l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU"

Occorre richiamare inoltre

- **l'art. 2 comma 1 lettera b) del D,LGS n. 504/1992** relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali;
- **l'art. 36 comma 2 del D.L.. n. 223/2006**, il quale ha fornito interpretazione autentica della norma sopra-richiamata, stabilendo che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'Adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- **l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992** che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;

- **l'art. 5 comma 6 del D.Ls. n. 504/1992** (ripreso dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011), il quale prevede che, “In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato”
- **il vigente ‘Regolamento IUC’**, aggiornato con delibera di CC n. 59 del 20/12/2016, ed in particolare l'art. 18 comma 5, il quale specifica che “Per le aree fabbricabili, il valore e' 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”;

1.4 Definizione di area edificabile ai fini IMU.

È ormai comunemente condivisa che l'assoggettabilità all'IMU di un'area definita come “edificabile” avviene sulla base di uno strumento urbanistico generale adottato poiché come affermato dalla **Corte di Cassazione, sentenza del 30 novembre 2006, n. 25506** *“dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dalla status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica.”*

Anche i **pareri della Corte dei Conti** Sezione regionale dell'Emilia Romagna e in particolare la **deliberazione n. 1/2010**, evidenziano la sussistenza della potenzialità edificatoria dell'area già a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Comunale, in quanto non può negarsi che le ricadute economiche favorevoli sui terreni ineriti nel nuovo strumento edilizio, siano direttamente connesse alla prima, decisiva suddivisione del territorio in sede di adozione del PSC, che ha carattere di definitività, non potendo il Piano Operativo Comunale modificare i contenuti del PSC e dovendo, anzi, essere predisposto in conformità alle prescrizioni di quest'ultimo;

Più di recente la Sesta Sezione della **Suprema Corte nell'ordinanza n. 14676 del 18.7.2016**, nel rigettare il ricorso proposto da un contribuente, afferma espressamente come non si possa *“rimettere in discussione il principio, espresso dalle Sezioni Unite con la nota sentenza 30 novembre 2006, n. 25506, principio di seguito costantemente ribadito dalla*

giurisprudenza della Corte di cassazione, in un quadro di riferimento segnato anche da pronuncia della Corte costituzionale (ord. 27 febbraio 2008, n. 41), che ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale della norma d'interpretazione autentica dell'art. 2 lett. b) del d.lgs. 504/1992, rappresentata dall'art. 36, comma 2 del d.l. n. 223/2006, come convertito nella legge n. 248/2006".

1.4.1 Le aree edificabili nelle more della piena operatività della L.R. 24/2017

La presente relazione nel confermare l'impostazione metodologica consolidata ed utilizzata per la valutazione delle aree edificabili è redatta allo scopo di fornire i criteri di riferimento e valutazione degli ambiti urbanizzati ed urbanizzabili alla luce degli strumenti urbanistici attualmente vigenti.

L'IMU ha sostituito l'ICI, ma per quanto concerne il valore delle aree fabbricabili, il comma 3 dell'art. 13 rimanda espressamente al comma 5 dell'articolo 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'ICI.

La presente relazione prenderà in esame tutti gli elementi di fatto e di diritto che incidono sulla determinazione del valore di riferimento.

Se la sola delimitazione di un'area nel PSC ne definisce una potenziale e possibile edificabilità, ciò che rende oggi tali aree effettivamente edificabili, sono il PdC convenzionato e gli accordi operativi. Su questi primi elementi di distinzione si inserisce, poi, l'operatività di quanto disposto dalla L.R. 24/2017 in rapporto ai meccanismi della perequazione urbanistica inseriti nel PSC in attuazione di quanto precedentemente disposto dalla L.R. 20/2000 e s.m.i..

Secondo quanto disposto dal PTCP della Città Metropolitana di Bologna il territorio è possibile suddividerlo in:

Territorio Urbanizzato (TU): Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi Non comprende: i nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale; gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, e simili, se isolati in ambiente extraurbano; le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo; le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti; gli allevamenti zootecnici.

Territorio in corso di urbanizzazione programmata (TPU): Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali la cui attuazione sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TPU comprende le aree non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate ma la cui utilizzazione urbana è programmata ed irreversibile in quanto sottoposte a Piani Urbanistici

Attuativi approvati, le aree interessate da progetti preliminari approvati di opere pubbliche urbane, nonché le aree già acquisite da enti pubblici per destinazioni urbane di interesse pubblico, anche se non ancora utilizzate.

Territorio a destinazione urbana potenziale (TDU): Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali previste in un PSC ma la cui attuazione non sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TDU comprende tutte le aree non urbanizzate e non comprese nel TPU destinate dal PRG ad essere utilizzate per usi urbani.

Per quanto riguarda gli ambiti a destinazione urbana potenziale, ovvero urbanizzabili, la nozione di edificabilità delle aree è di particolare rilevanza perché, da una parte, si ha la dimensione strategica e non conformativa che la previgente legge regionale n. 20/2000 attribuisce al PSC e, dall'altra, il piano stabilisce per ciascun ambito la disciplina generale dei nuovi insediamenti ammissibili, relativa alla capacità insediativa minima e massima per le specifiche funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime, le prestazioni di qualità urbana attese.

Nei fatti ed operativamente le aree incluse negli ambiti urbanizzabili vengono ad avere una caratterizzazione distinta e diversa da quelle escluse in termini di loro valorizzazione. Ad oggi tale questione deve essere considerata nei seguenti termini: il territorio "urbanizzabile", a norma del PSC, presenta una idoneità di base alla sua trasformazione che costituisce un elemento oggettivo ed idoneo ad influenzare il valore del terreno, e pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'articolo 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante (Corte Costituzionale, ord. 41 del 27/02/2008).

Sulla base di questo principio e, però, da tenere in considerazione il fatto che è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale L.R 24/2017 con il regime transitorio e le rilevanti novità in materia di strumenti attuativi riconducibili principalmente al PdC convenzionato e agli Accordi Operativi.

2 PARTE II — LA SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

2.1 L'individuazione delle zone omogenee

Ai fini dell'individuazione delle zone omogenee si ritiene utile rifarsi al manuale Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che la definisce come segue:

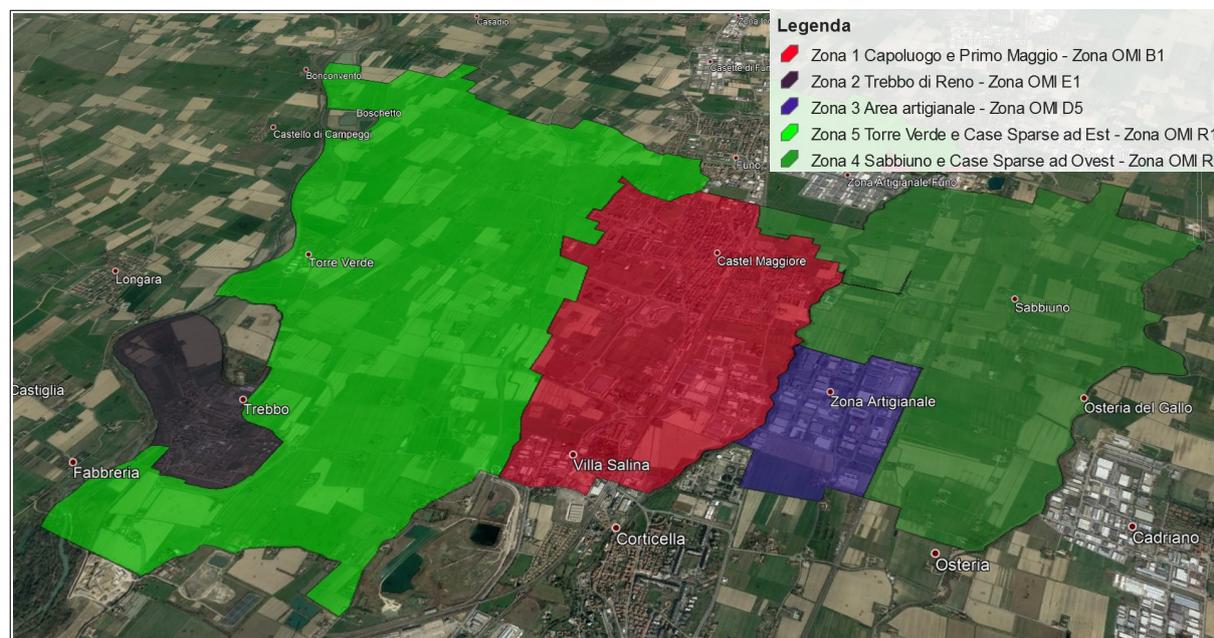
"La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità

nei caratteri posizionali, urbanistici, storicoambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. La delimitazione territoriale di un'area omogenea di mercato passa, quindi, anche attraverso l'analisi dell'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione: anzitutto i requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature e servizi pubblici e privati di ogni ordine e grado, il livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani, dei collegamenti viari, la presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc.

Nell'individuazione delle zone omogenee occorre tenere in debita considerazione delle aree di futura espansione individuate dal Piano Strutturale Comunale dei piani urbanistici attuativi in essere, nonché dell'atto di indirizzo, approvato con delibera consiliare N° 5 del 31/01/2018, relativo ai criteri di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti in applicazione dell'art. 4 della LR 24-2017 "disciplina regionale del territorio"

L'articolazione territoriale è di seguito riepilogata e rimanda all'articolazione territoriale e alla denominazioni delle strutture insediative indicate nel PSC, in aderenza alla zonizzazione OMI 2018, con una ulteriore suddivisione per quanto concerne la zona "Primo Maggio/Villa Salina" per la quale si ritiene che i valori siano più aderenti alla frazione "Trebbo di Reno" che al "Capoluogo"

Codice Zona	Capoluogo e centri limitrofi	Zone OMI 2018
Zona 1	Capoluogo	B1 - Capoluogo
Zona 1 bis	Primo Maggio	B1 - Frazione Primo Maggio
Zona 2	Trebbo di Reno	E1 – Frazione Trebbo di Reno
Zona 3	Zona Artigianale	D5 – Zona Produttiva Saliceto
Zona 4	Sabbiuno e Case Sparse ad Est	R1 – Zona Agricola ad Est e Frazione Torre Verde
Zona 5	Torre Verde e Case Sparse ad Ovest	R2 – Zona Agricola ad Ovest e Frazione Sabbiuno



2.2 Individuazione dello strumento urbanistico di inserimento

La definizione dei livelli di valorizzazione avviene a partire dai contenuti degli strumenti urbanistici:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera consiliare n. 4 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 5 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- l'atto di indirizzo, approvato con delibera consiliare N° 5 del 31/01/2018, relativo ai criteri di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti in applicazione dell'art. 4 della LR 24-2017 "disciplina regionale del territorio"

2.2.1 Il regolamento Urbanistico edilizio (RUE)

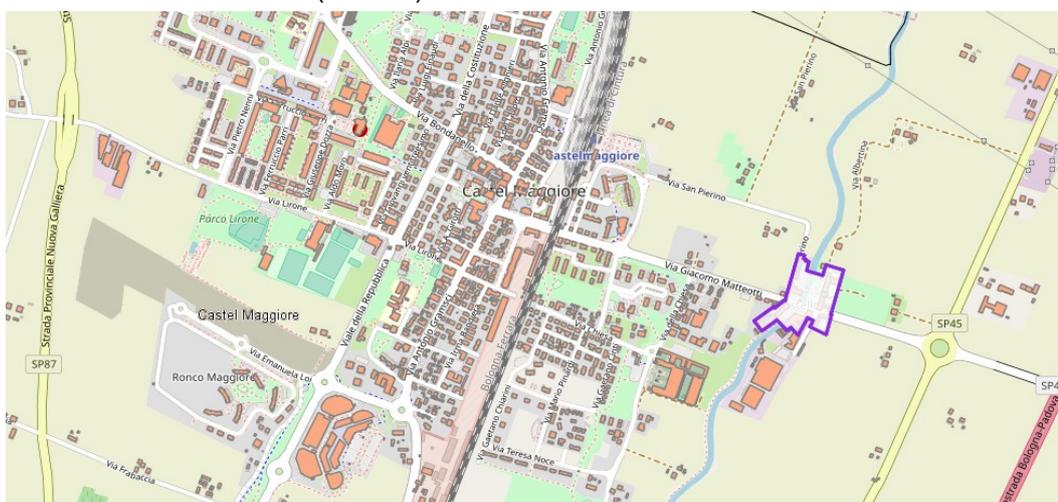
Il Rue fornisce le prime indicazioni utili poiché individua le aree edificabili con riferimento a tutte le possibili tipologie di attuazione:

- le aree edificabili governate dal RUE;
- le aree caratterizzate da uno strumento urbanistico attuativo previgente (PUA previgente);
- e aree soggette a POC (ora accordi operativi);

Il RUE classifica il territorio in sistemi omogenei e gli suddivide in ambiti. Per ciascun ambito sono individuate sinteticamente le capacità edificatorie massime consentite.

1. Sistema Insediativo Prevalentemente Residenziale

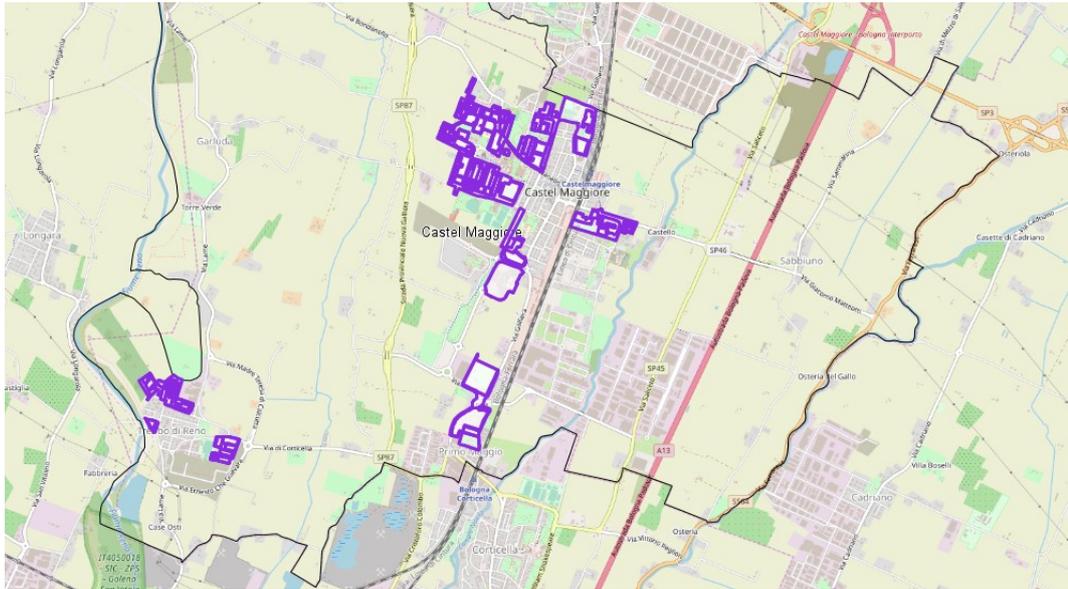
a) Art. 22 - Centro Storico (ACS-A)



- i. Limitatamente all'edificio classificato "d", sono ammessi incrementi di SU fino a 20 mq per adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari con funzioni d'uso non abitative, da realizzare sulla stessa area di sedime o tutt'al più in

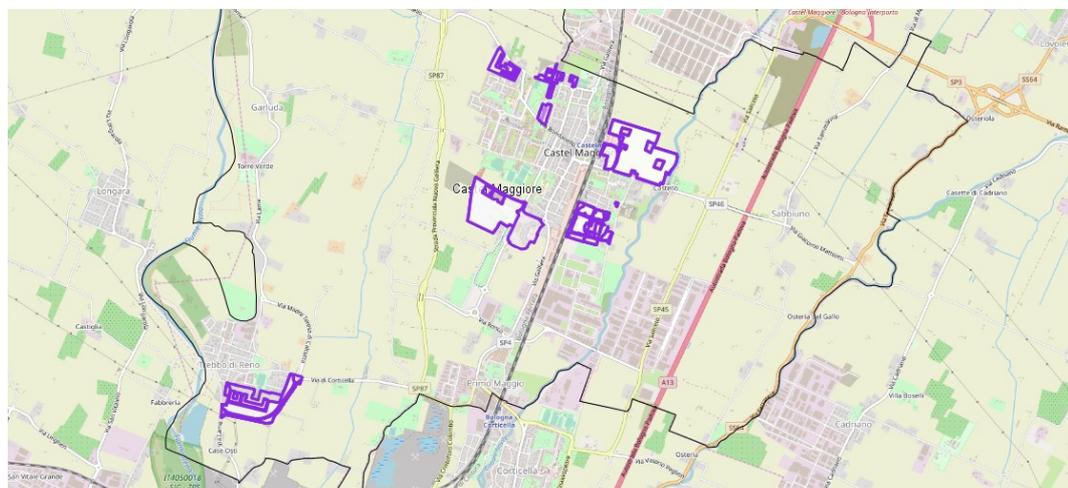
aderenza all'edificio esistente.

b) Art. 23 - Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)



- i. uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50
- ii. Capacità edificatoria massima per quanto riguarda il lotto identificato catastalmente al foglio n. 8, mapp. 496, sito in via Pietro Nenni, quale residuo PRG Vigente = mq 2250 di SU + mq 1350 di SA.
- iii. Scheda progettuale n. 7 – Sc = 511 (319 Su + 192 Sa)
- iv. Scheda progettuale n. 13 – Uf = 0,50 mq/mq
- v. Scheda progettuale n. 15 Uf = 0,25 mq/mq (c'è una incongruenza tra web gis e cartaceo la scheda 15 in web gis corrisponde alla scheda 16 in RUE)
- vi. Per le aree classificate AUC-A comprese all'interno del Piano particolareggiato 4M valgono le norme tecniche di Piano.

c) Art. 24 - Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

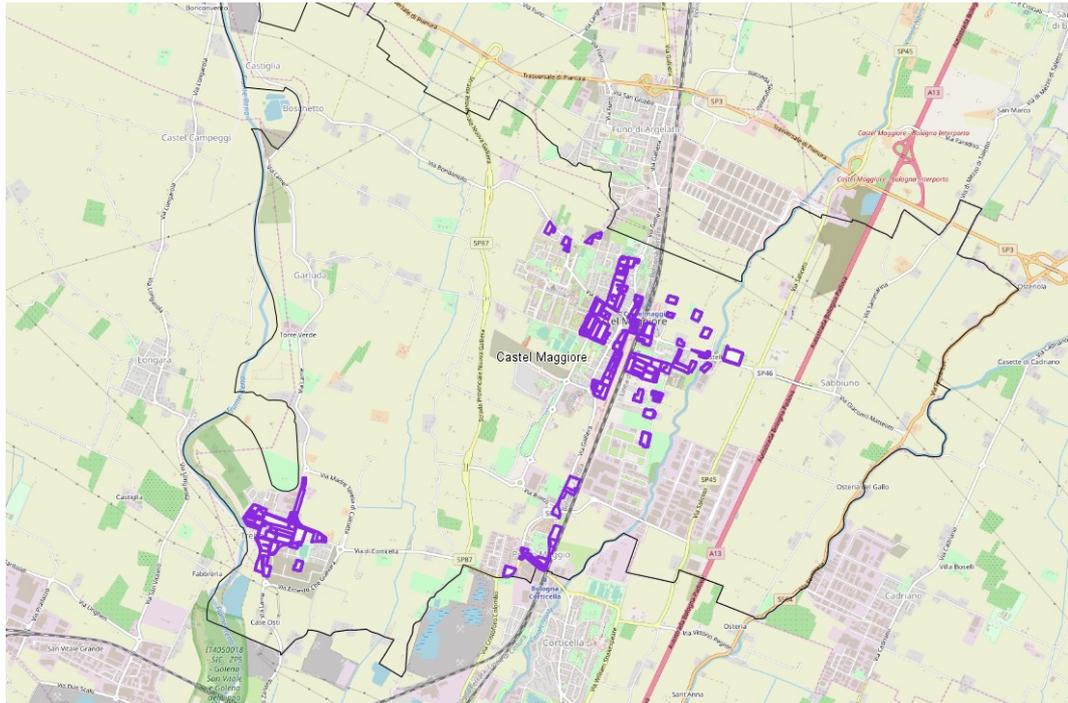


- i. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 1 (1a e 1b) del PRG Vigente in via Bondanello nel Capoluogo;
- ii. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 3 del PRG Vigente in via Vancini nel Capoluogo;
- iii. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 4 del PRG Vigente ex sottozona C1 e D3.2.a nel Capoluogo;
- iv. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 5 del PRG Vigente in via Matteotti (sud) nel Capoluogo;
- v. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 6 del PRG Vigente in via Matteotti (nord) nel Capoluogo; (approvato con delib. C.C. n. 90 del 23.12.2009)
- vi. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 7 del PRG Vigente in via Chiesa nel Capoluogo;
- vii. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 8 del PRG Vigente a Trebbo di Reno
- viii. Progetto Unitario n° 6 (ex B8.2 lettera F);
- ix. Intervento convenzionato ex B4.1 di via Vancini nel Capoluogo;
- x. Scheda progettuale n. 9 – Sc = 240 (150 Su + 90 Sa) **nella scheda del RUE è indicato come AUC-A**
- xi. Progetto Unitario n° 7 (Ya, Yb, Yc);

Nella pagina seguente si riporta una tabella riepilogativa dei dati principali estratta dalle NTA del PRG previgente.

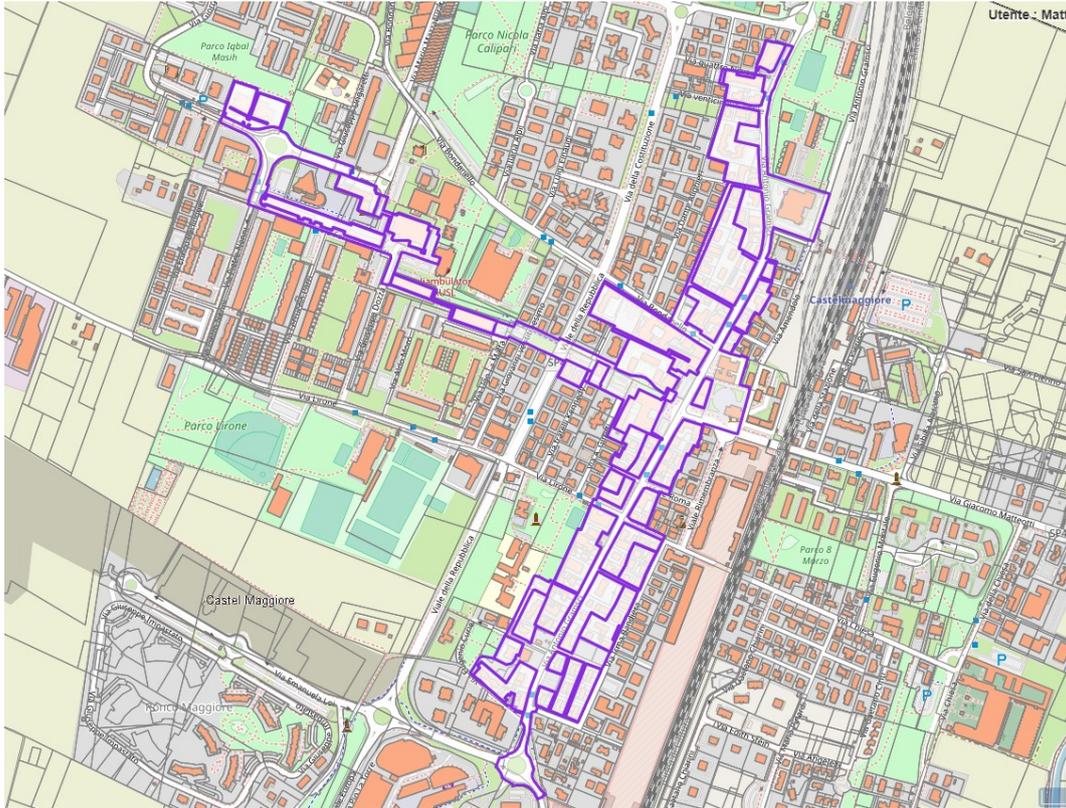
AUC_B Ambiti in corso di attuazione	ST m ²	Su Res.	Snr Res.	Su Aggiu. Res.	Snr Aggiu. Res.	Su Res. Esist.	Snr Res. Esist.	Su Res. ceduta al Com.	Snr Res. ceduta al Com.	Sv Comm.	Sc Terz.	SC Totale
comparto n. 1	45.980	3.780	2.268	718	431	-	-	-	-	-	-	7.197
comparto n. 3	57.568	5.148	3.088	900	539	-	-	-	-	-	-	9.675
comparto n. 4	200.900	23.140	13.884	3.139	1.883	-	-	-	-	-	-	42.046
comparto n. 5	51.700	4.264	2.558	808	485	-	-	-	-	-	-	8.115
comparto n. 6	251.750	27.535	16.521	3.934	2.360	-	-	-	-	-	5.035	55.385
comparto n. 7	194.073	12.967	7.779	1.568	941	-	-	-	-	247	-	23.502
comparto n. 8	193.976	9.093	5.456	-	-	-	-	-	-	-	-	14.549
Ex B4.1 Via Vancini	-	153	91	-	-	-	-	-	-	-	-	244
Progetto unitario 7 Ya,b,c	25.575	4.713	2.827	-	-	-	-	650	390	1.600	1.200	11.380
progetto unitario F	21.224	4.750	2.850	-	-	460	276	300	300	600	1.000	10.536

d) Art. 25 - Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)



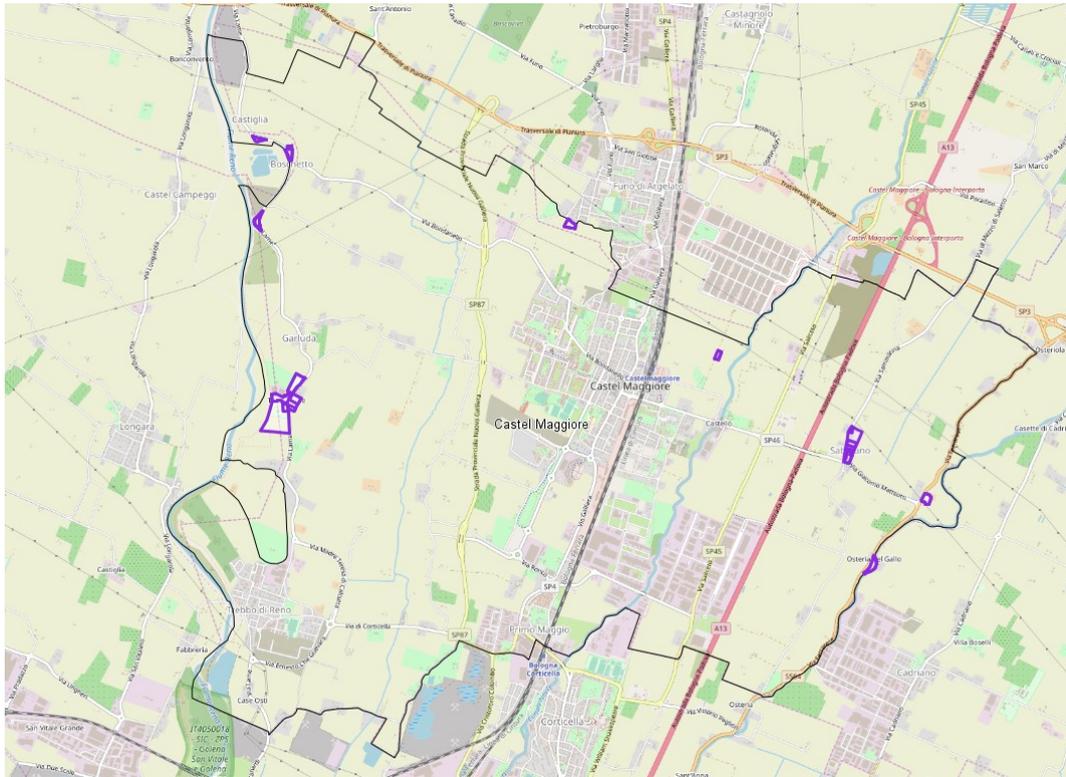
- i. Uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50
- ii. Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): $U_f = 0,50$ mq/mq
- iii. Scheda progettuale n. 1 - intervento diretto convenzionato – SC = 883,2 (552 Su + 331,2 Sa)
- iv. Scheda progettuale n. 2 - intervento diretto convenzionato – SC = 2076,80 (1298 Su + 778,8 Sa)
- v. Scheda progettuale n. 6 - intervento diretto convenzionato – SC = 496 (310 Su + 186 Sa)
- vi. Scheda progettuale n. 8 – Diretto – Sc = 640 (400 Su + 240 Sa)
- vii. Scheda progettuale n. 12 - intervento diretto convenzionato – $U_f=0,4$ mq/mq
- viii. Scheda progettuale n. 14 - intervento diretto – $U_f=0,5$ mq/mq (c'è una incongruenza tra web gis e cartaceo la scheda 14 in web gis corrisponde alla scheda 15 in RUE)
- ix. scheda progettuale n. 16 - intervento diretto convenzionato – Su = 1.650 mq (nel Rue viene indicata la scheda 17 che in webgis non è presente probabilmente si tratta della 16)

e) Art. 26 - Ambiti consolidati di centralità urbana (AUC-D)



- i. Uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50
- ii. Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): $U_f = 0,50$ mq/mq
- iii. Scheda progettuale n. 3 – intervento convenzionato – $S_u = 1.600$ mq Residenze; 300 SV/ S_u comm/terzia
- iv. Scheda progettuale n. 4 – intervento con Art. 18 L.R. 20/2000 e inserimento in POC 375 mq di S_u + 225 S_a (resid); 60 S_u + 36 S_a (non compatibili con residenza)
- v. Scheda progettuale n. 5 – intervento convenzionato – $S_u = 700$ per ampliamento servizi accessori area carburanti

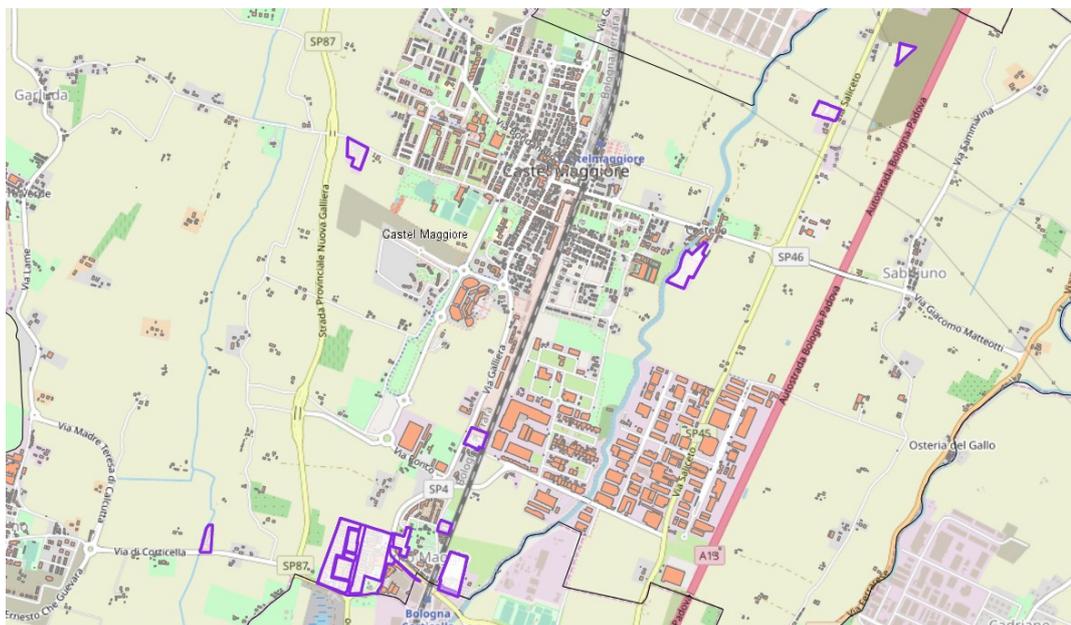
f) Art. 27 - Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)



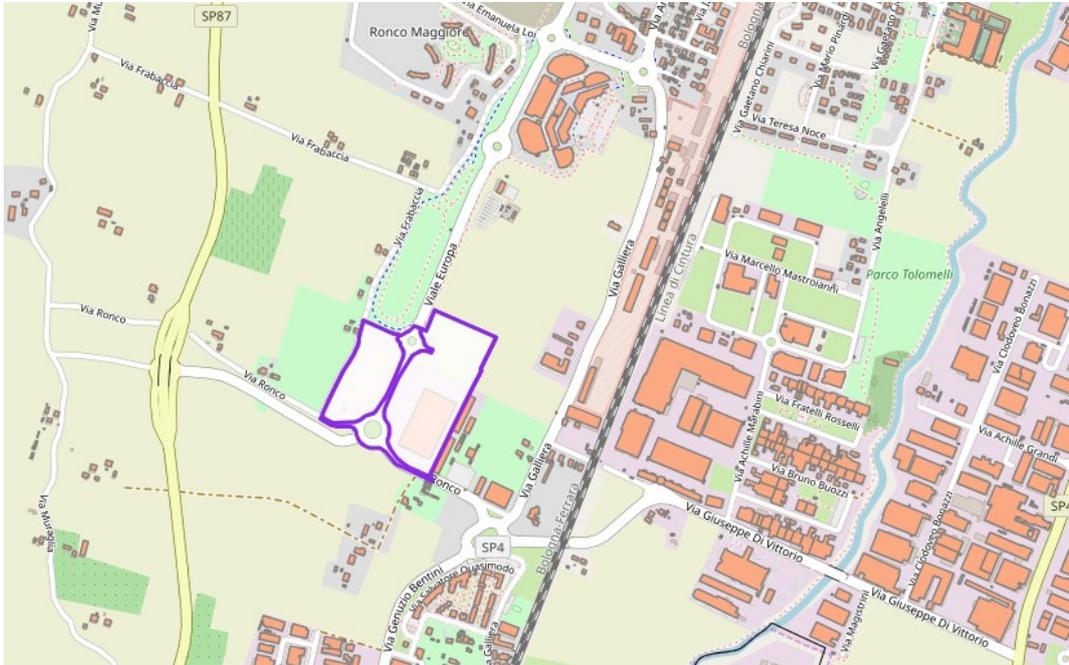
- i. Uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50
- ii. Per quanto riguarda il mappale 253 del foglio 29 del NCEU, situato in via San Giuseppe n. 4, è possibile realizzare, oltre alla SU esistente alla data di adozione del RUE, una nuova unità abitativa di 120 mq di SU;

2. Sistema Insediativo Prevalentemente Produttivo

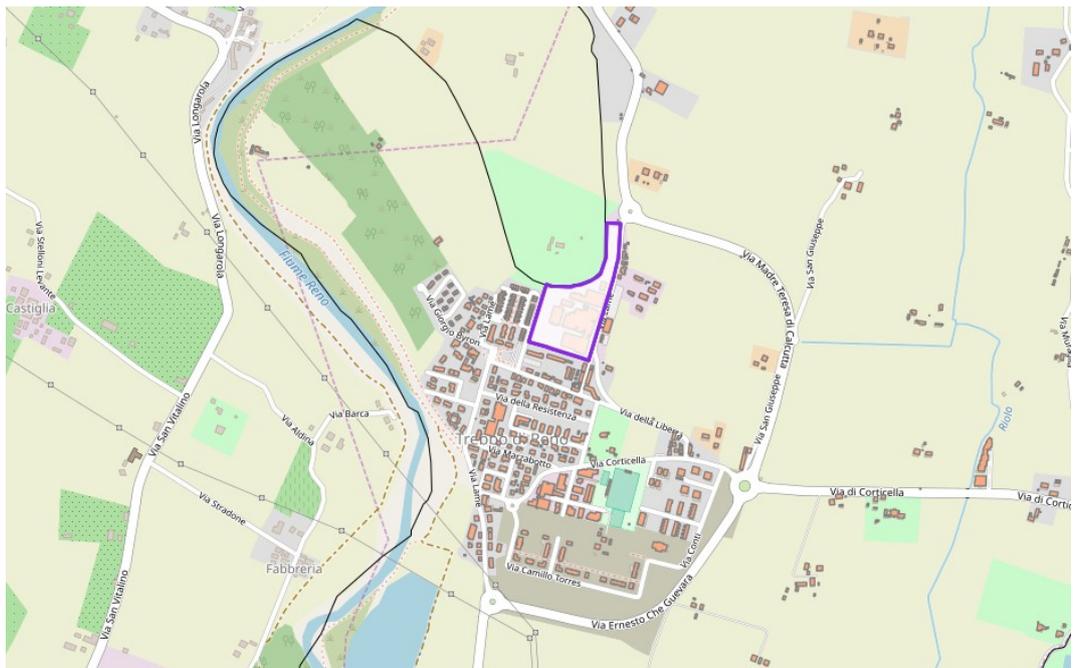
a) Art. 28 - Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)



- i. 0,60 mq/mq limitatamente ai lotti liberi
 - ii. 0,65 mq/mq per i lotti edificati alla data di adozione del RUE
- b) Art. 28 - Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione (ASP-CA)

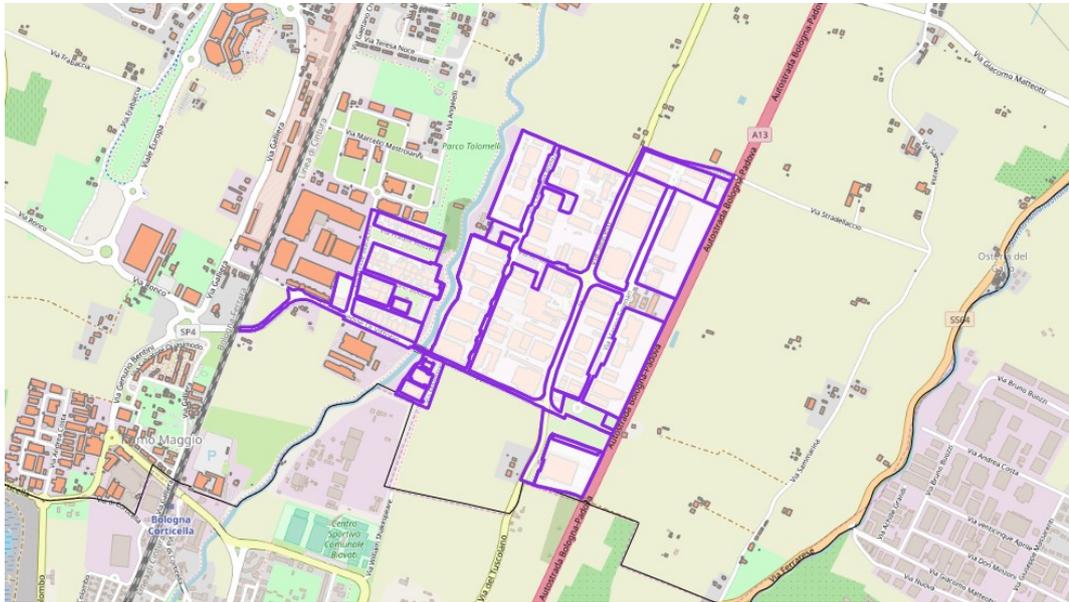


- i. sottozona ex Oro Pilla e Villa Zari” denominato nel PRG Vigente con lettera M. Per tale Ambito rimangono valide le convenzioni approvate o da approvare fino alla loro scadenza naturale.
- c) Art. 29 - Ambiti produttivi comunali da riqualificare (ASP-C-R)



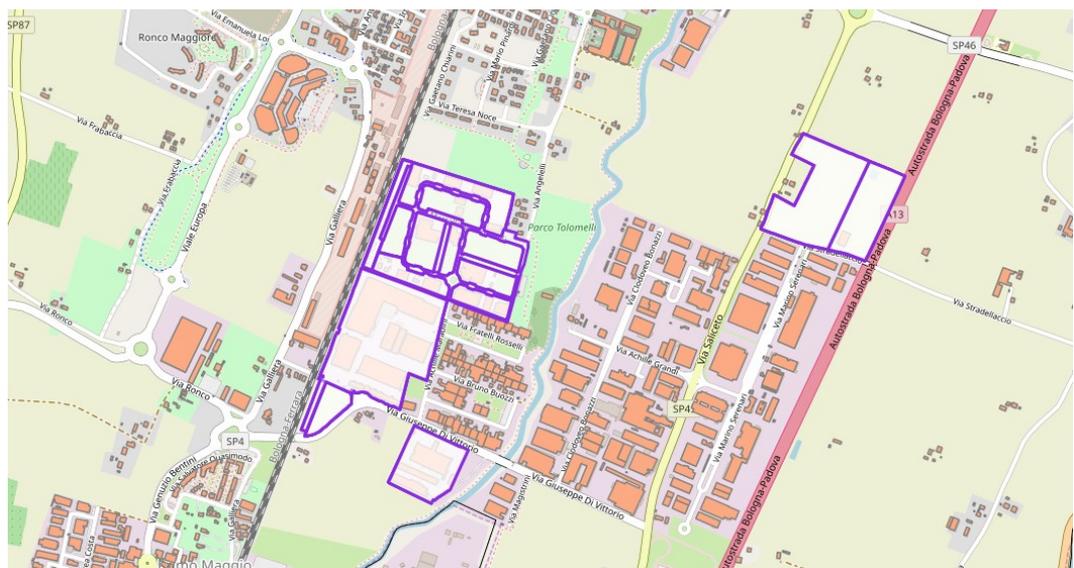
- i. L'indice Uf non dovrà essere superiore allo 0,55 mq/mq di SU. Nel POC saranno definite le modalità di intervento, le capacità edificatorie, la qualità e quantità delle dotazioni.

d) Art. 30 - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B)



- i. 0,60 mq/mq limitatamente ai lotti liberi
- ii. 0,60 nella zona industriale di Via Serenari e via Bonazzi
- iii. 0,65 mq/mq per i lotti edificati alla data di adozione del PSC (11 febbraio 2009) limitatamente alla zona artigianale di via Marabini, via F.lli Rosselli e Buozzi.

e) Art. 31 - Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (ASP-BA)



- i. ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex D7.1 PRG)
 - Zona D7.1 : UT = 3500 mq/ha

- ii. ASP-BA-1 Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex D7.3 PRG)
 - Avviso di deposito di variante al piano particolareggiato di iniziativa privata d7.3 approvato, con deliberazione del consiglio comunale n. 34 del 22/04/2009 e relativa valutazione di sostenibilità ambientale. e' stata protocollata in data 12/10/2018 prott. n.27656 e n. 27660 richiesta di variante al ppip comparto d7.3.
 - ✓ Lotto 1 Su 3.096
 - ✓ Lotto 2 Su 4.880
 - ✓ Lotto 3 Su 1.844
 - ✓ Lotto 4 Su 1.844
 - ✓ Lotto 5 Su 1.892
 - ✓ Lotto 6 Su 2.219
 - ✓ Lotto 7 Su 11.155
 - ✓ Lotto 8 Su 3.043
 - ✓ Lotto 9 Su 4.880
- iii. ASP-BA-S Ambito produttivo sovracomunale speciale in corso di attuazione (ex D11 PRG)
 - Via Stradellaccio/A13 (già realizzato)
- iv. ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex P.U. "G" PRG)
 - $U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$
- v. ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex P.U. "H" PRG)
 - $U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$
- vi. ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex P.U. "U" PRG)
 - $U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$

3. Sistema Insediativo Prevalentemente Produttivo Terziario-Direzionale

a) Art. 32 - ASP-T1: Ambito Sportivo-ricreativo-ricettivo - Capoluogo (ex D4.5 PRG)



- i. Sub ambito A: Su = Su esistente (mq 358)
- ii. Sub ambito B: Su = mq 3.500
- iii. Sub ambito C: Su = 358 per uso UA1; Su = 5.491 mq per attrezzature sportive
- iv. Sub ambito D: Su = mq 3.500 mq

b) Art. 32 – ASP-T2: Ambiti edificati con attività miste artigianali-commerciali-uffici (sono lotti localizzati in varie parti del tessuto urbano consolidato)

- i. UF = 0,50 mq/mq

c) Art. 32 - ASP-T3: Ambito terziario-direzionale-commerciale Capoluogo (ex D6 PRG)

- i. UF = 0,30 mq/mq

d) Art. 32 - ASP-T4: Ambito Sportivo-ricreativo-ricettivo Torre Verde (ex D4.4 PRG)

- i. 0,35 mq/mq (solo il 30% può essere destinato alle attrezzature ricreative, ristorative, ricettive, assistenziali, studentati)
- ii. Nell'area interessata dalla fascia di rispetto fluviale paesaggistico di cui alla Legge n. 431/85, perimetrata con apposita simbologia, possono essere realizzate solo attrezzature sportive scoperte e sistemazioni a verde nonché il riutilizzo senza ampliamento dell'edificio rurale esistente.

e) Art. 32 - ASP-T1ASP-T5: Ambito ristorativo-ricettivo Trebbo di Reno (ex D4.1 PRG)

- i. UF = 0,65 mq/mq

f) Art. 32 - ASP-T1ASP-T6: Ambito ricettivo-direzionale via Serenari

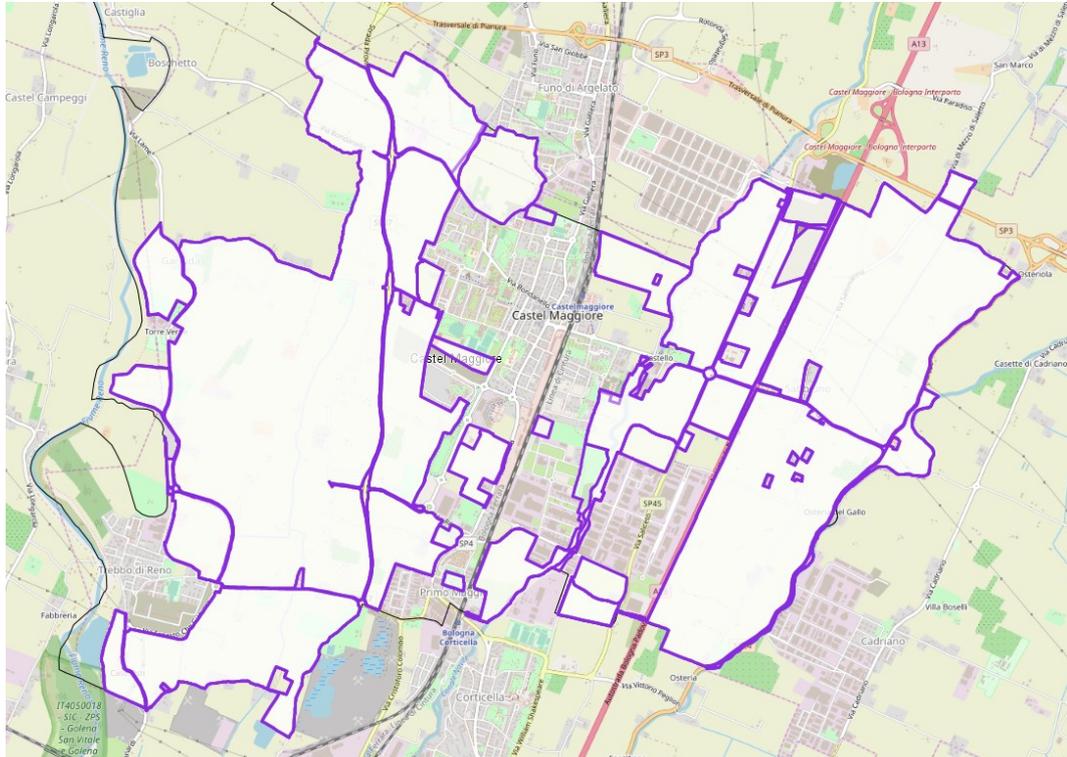
- i. UF = UF esistente

g) Art. 32 - ASP-T1ASP-T7: Ambito terziario-commerciale

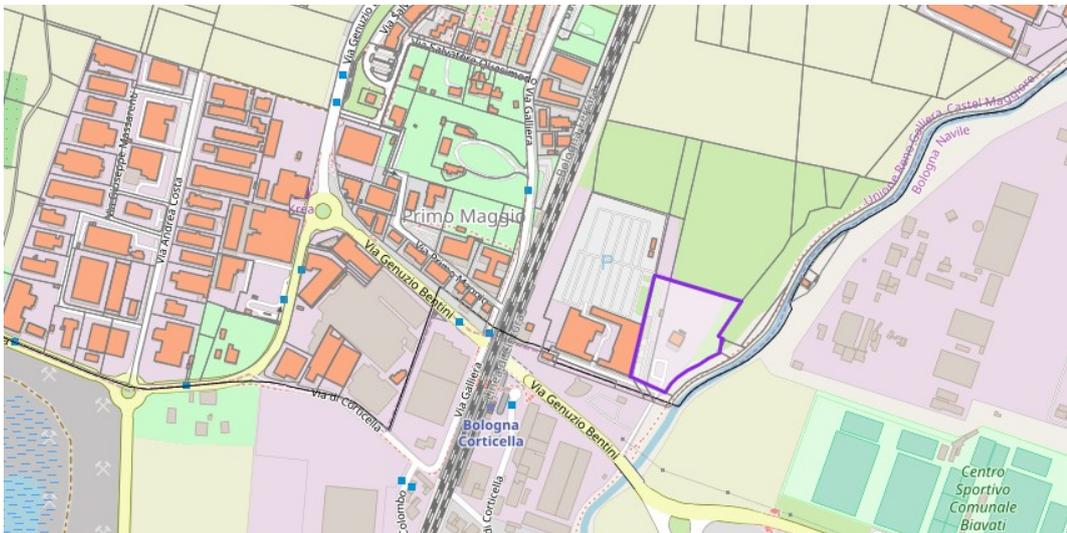
i. UF = Sc mq 1.040 di cui massimo mq 800 di Sv (superficie di vendita)

4. Ambiti Rurali

a) Art. 34 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola



b) Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese



i. Scheda progettuale n. 10 – 700 mq di Su di UC4, UC5, UC12/A, UC18, UC19, UC20, UC21, UL1, UL2”

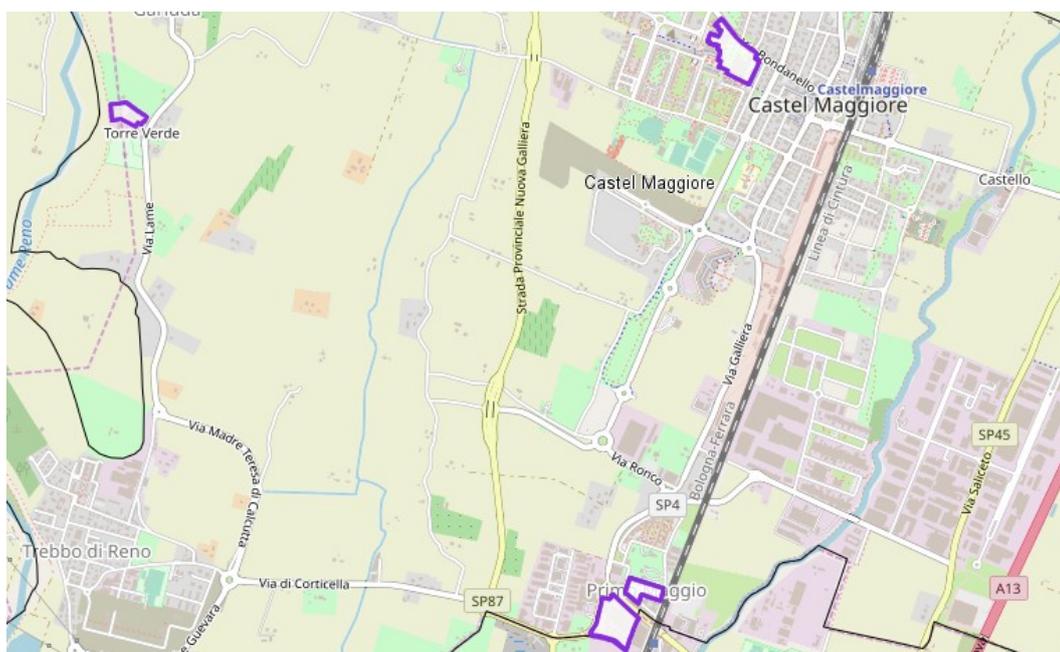
2.2.2 Il piano strutturale comunale (PSC)

Nel PSC: all’art. 24 sono elencati gli ambiti territoriali di riqualificazione per funzioni prevalentemente residenziali (AR-A); all’art. 25 sono elencati gli ambiti territoriali di nuovo

insediamento suddivisi tra ambiti di insediamento per sostituzione edilizia (AR-B) e ambiti di nuovo insediamento su area libera (ANS-C); all'art. 26.5 sono individuati, in alternativa tra di loro, due "ambiti produttivi sopra comunali di nuovo insediamento (ASP-AN);

Tali Ambiti - siano essi "ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali da riqualificare per rifunzionalizzazione (AR-A)", o destinati a "nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)" o destinati a "potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)" o "ambiti produttivi sopra comunali di nuovo insediamento (ASP-AN)" - hanno tutti una potenzialità edificatoria, presentano una idoneità di base alla sua trasformazione che costituisce un elemento oggettivo ed idoneo ad influenzare il valore del terreno. Nello specifico:

1. ART. 24 PSC – AR-A - AMBITI DA RIQUALIFICARE (In relazione agli "Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione", il PSC fissa una capacità edificatoria pari ad una Superficie Utile di circa 19.500 mq; all'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi specifici con capacità edificatoria perequata sulla base degli indici di perequazione.

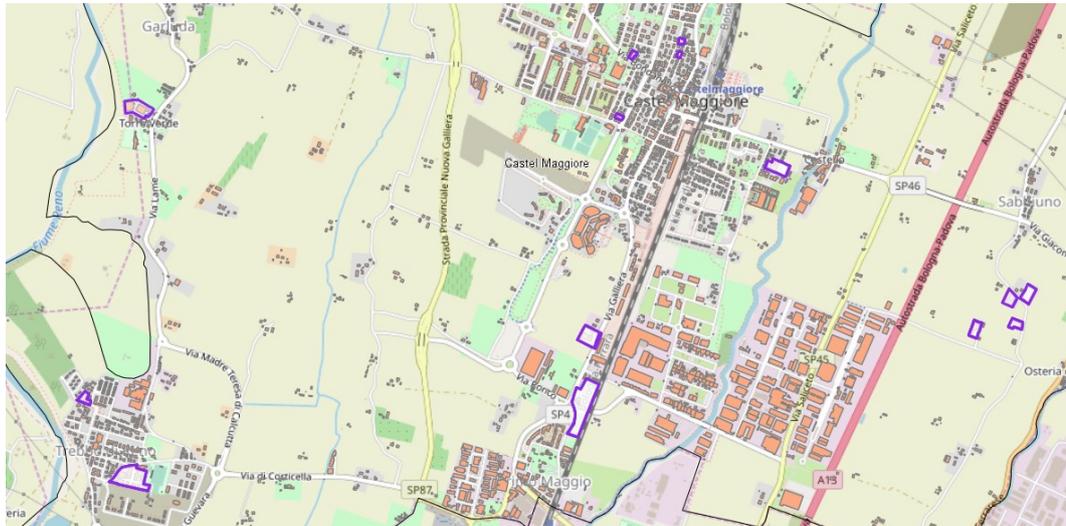


- a) Ambito S (Capoluogo) - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli edifici presenti e senza aumento di superficie costruibile.
- b) Ambito B (1° Maggio) - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33
- a) Ambito U (1° Maggio) - Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33

2. ART. 25 PSC - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI

- a) Per sostituzione (AR-B) (In relazione agli "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" il PSC fissa una capacità edificatoria massima

pari ad una Superficie Utile di circa 21.000 mq, che non viene esplicitata ambito per ambito. All'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi con la capacità edificatoria puntuale.



CAPOLUOGO

- i. Ambito A - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33
- ii. Ambito C - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33
- iii. Ambito N - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33
- iv. Ambito O - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33
- v. Ambito P - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33
- vi. Ambito R - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli edifici presenti e senza aumento di superficie costruibile.
- vii. Ambito Q - Viene comunque confermata la funzione “ricettiva” oggi esistente, dotata di una capacità edificatoria totale (come residuo dell’ex PRG Vigente) pari a 0,50 mq/mq. di SF. Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” perequativo, in relazione agli Accordi sottoscritti.

TREBBO DI RENO

- viii. Ambito D - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33 successivo.
- ix. Ambito E - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33.

- x. Ambito T - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33.

FRAZIONE TORRE VERDE

- xi. Ambito F - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33.

FRAZIONE SABBIUNO

- xii. Ambito G - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33.

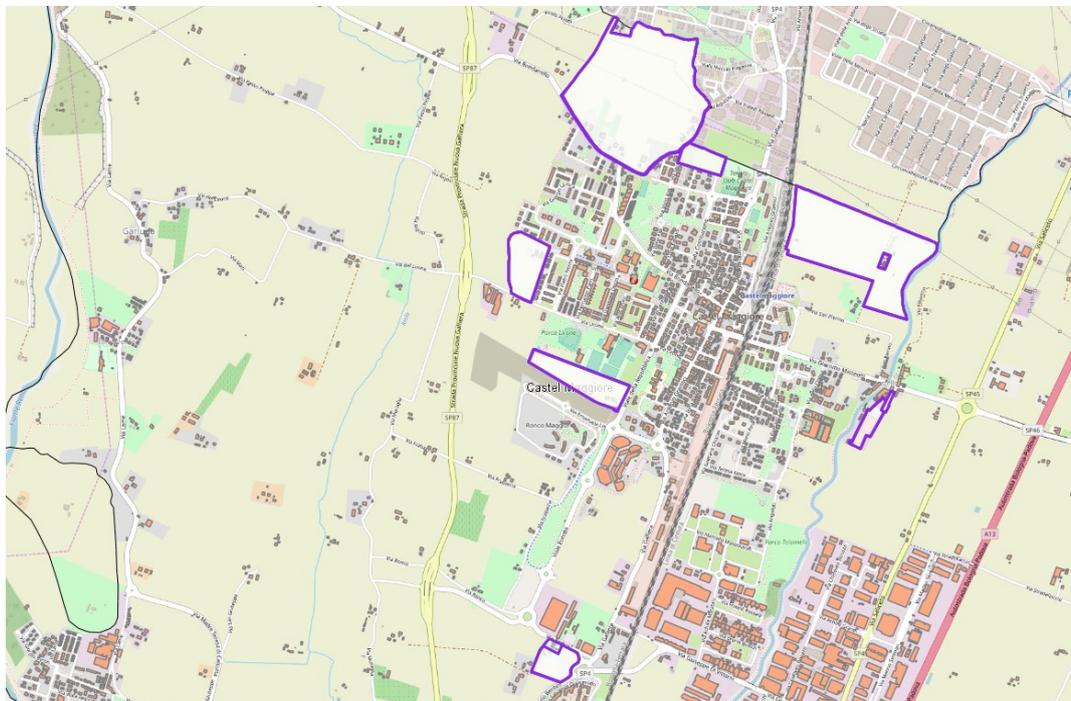
- xiii. Ambito H - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33.

- xiv. Ambito I - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33.

- xv. Ambito L - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33.

- xvi. Ambito M - Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33.

b) Nuovi Insediamenti (ANS-C)



CAPOLUOGO

- i. Ambito 1 - Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 40.000 mq di SU più 3.500 mq di SU per funzioni compatibili con la residenza; il POC

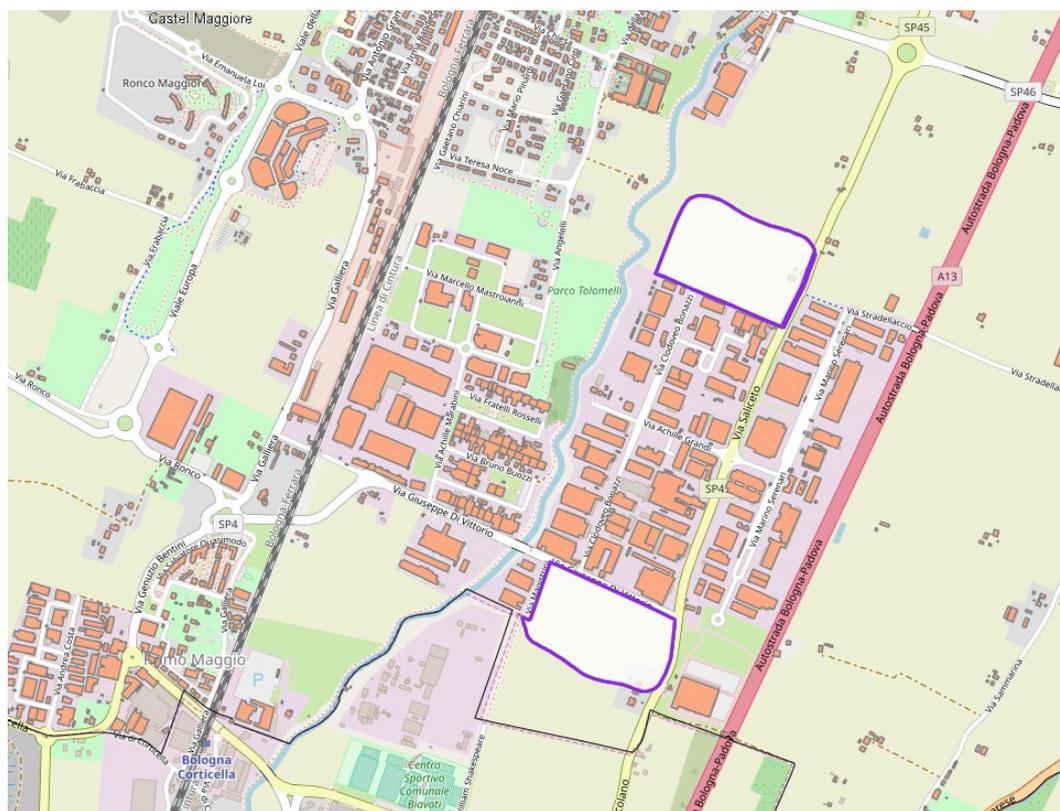
assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33.

- ii. Ambito 3 - Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 17.000 mq di SU; il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33
- iii. Ambito 5 - Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 45.000 mq di SU più 3.000 mq di SU per funzioni compatibili con la residenza; il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art. 33
- iv. Ambito 6 - Il PSC non ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa complessiva potenziale; l’Amministrazione deciderà con il POC il momento in cui avrà necessità di acquisire l’area per realizzare le infrastrutture e le dotazioni necessarie. Sarà il POC che assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33
- v. Ambito 7 - Il PSC conferma la capacità edificatoria del PRG Vigente fissata in 5.120 mq di SC
- vi. Ambito 9 - Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa complessiva residenziale di 4.000 mq di SU; il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33

I° MAGGIO

- vii. Ambito 10 - Il PSC non ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa complessiva potenziale; l’Amministrazione deciderà con il POC il momento in cui avrà necessità di acquisire l’area per realizzare le infrastrutture e le dotazioni necessarie. Sarà il POC che assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all’Art 33

3. ART. 26.5 – ASP-AN - AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI DI NUOVO INSEDIAMENTO



i. *Ambito n. 15 oppure Ambito n. 14 = UT 0,25 mq/mq*

Il PSC, in applicazione dell'Art 7 della L.R. 20/2000, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

I diritti edificatori "DE" secondo quanto previsto dall'art. 39 del PSC, saranno assegnati seguendo i criteri riportati nella tabella che segue:

INDICI PEREQUATIVI DA ASSEGNARE AL SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO ED AL COMUNE (Espresso in Su)				
SUOLI URBANIZZABILI E URBANIZZATI NELL'AMBITO TERRITORIALE DELL'ASSOCIAZIONE			DE Privato Su/St	DE Pubblico Su/St
a) AREE LIBERE PERIURBANE				
a1)	=	Senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità	0,08	0,08
a1)	=	Senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio	0,096	-----
a2)	=	con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC	0,025	0,025
b) AREE LIBERE INTERNE AL TESSUTO URBANO				
b1)	=	senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità	0,06	0,06
b2)	=	con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC	0,03	0,03
c) AREE EDIFICATE DI REIMPIANTO GENERALE				
c1)	=	senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità (con il POC è possibile riconoscere un +0,10 mq/mq a fronte di condizioni particolari)	0,21	-----
c2)	=	con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC (con il POC è possibile riconoscere un +0,02 mq/mq a fronte di condizioni particolari)	0,03	-----
Nota: SFp: in generale non potrà eccedere il rapporto di 2 mq ogni mq di DE (rapporto corrispondente all'indice fondiario UF = 0,5 mq/mq – insediamento prevalentemente intensivo). Il PSC ha fissato indirizzi per un possibile SFp maggiore (insediamenti di tipo semiestensivo – estensivo) in relazione alla scelta strategica di prevedere ambiti territoriali a minore densità.				
e) AREE DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI				
e)	=	Si considera un DE variabile da 2 a 2,5 volte quello definito per le varie casistiche di area al punto 1a. SFp: massimo 2 mq ogni mq di DE		

2.2.3 L'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 c.2 LR 24/2017

- Al fine di dare attuazione al PSC e approvare il POC, il comune, con deliberazione di giunta comunale n. 28 del 17.3.2017, ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, individuando i relativi criteri di selezione;
- Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 14 manifestazioni di

interesse / proposte di pianificazione;

- Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19.12.2017, “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”.
- La LR 24/2017 consente, in fase di prima applicazione, l’attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
- in particolare, l’art. 4 della citata legge regionale consente l’attuazione, mediante accordi operativi di cui all’art. 38, aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
- con deliberazione consiliare n. 5 del 31.1.2018 è stato adottato un atto di indirizzo preliminare, volto a definire i criteri per la selezione degli ambiti di PSC da attuarsi mediante accordi operativi, secondo quanto previsto dall’art. 4 della LR 24/2017, al fine di consentire agli eventuali proponenti la conoscenza degli orientamenti dell’amministrazione;
- con deliberazione di giunta comunale n. 16 del 9.2.2018 è stato approvato un avviso finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse, ai sensi dell’art. 4 c. 3 della LR 24/2017;
- L’avviso è stato pubblicato dal giorno 13.2.2018 al giorno 15.3.2018
- Nel periodo di pubblicazione sono pervenute manifestazioni di interesse e conferme delle manifestazioni di interesse a suo tempo inoltrate al comune in risposta al precedente avviso di cui alla DGC 28/2017;

Rich.	Data	Prot.	Prop. POC	Data	Prot.	Fogl.	Particella/e	Ambito
1	02/18	4883	n.6	04/17	9828	31	A,16,17,43,48,49,56,57,562,563,564,565,566,597	ANS-C 10
2	03/18	6316	n.8	04/17	9839	23	331	AUC-C
3	03/18	6519	n.9	04/17	9878	27	185 sub.1	AR-B E parte
4	03/18	6793	n.7	04/17	9831	37	688	AUC-C
5		6945	n.10	04/17	9891	34	353,375,376,378	ASP-AN 14
6	03/18	7044	n.2	04/17	9583	8 20	105,949 38,39,40,41,42,43,210	ANS-C 3 ANS-C 6
7	03/18	7110	n.1	04/17	8491	8	100,898,950	ANS-C 3
8	03/18	7233	n.3	04/17	9611	27	646	AUC-A
9	03/18	7235	n.11	04/17	9939	37	64,252,459,462,465,475,492,499,521,523,525,527,529,531,533,535,538,542,544,554,555	AUC-B
10	03/18	7495	n.4	04/17	9618	24	23,263,25,76,265,264	ASP-AN 15
11	03/18	7872	n.12	04/17	9959	34	60,61,62,63,64,65,103,107,113,365,366,367,369,370	ASP-AN 14
12	03/18	7882	-	-	-	1	5 subb.2 e 3	Li
13	03/18	7888	n.13	04/17	9965	11 9	65,67,68,70,148,614,618,620,625,717,720,722,731,736,54,153,1736,1738206	ANS-C 1 ANS-C 5
14	03/18	7891	-	-	-	10	473 subb.1 e 2	AR-B C
15	03/18	7892	-	-	-	10	210 subb.9,10 e 11	AR-B O
16	03/18	7931	-	-	-	26	32,283,284,285	AR-B G

- con deliberazione consiliare n.14 del 29/3/2018 è stato adottato un atto di indirizzo, ai sensi dell'art. 4 c. 2 LR 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo; indirizzi in merito alla rinegoziazione delle convenzioni urbanistiche vigenti.

2.3 I parametri di riferimento

2.3.1 Consistenze urbanistiche

Il presente riferimento tecnico assume a riferimento le definizioni dell'Allegato II – Definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m e i, nello specifico:

- **Superficie territoriale STER** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di

intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

- **Superficie fondiaria SF** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
- **Indice di edificabilità territoriale IT** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- **Ambito** Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
- **Comparto** Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
- **Lotto** Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
- **Unità fondiaria** Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica.
- **Superficie minima di intervento** Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
- **Carico urbanistico CU** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- **Dotazioni territoriali DT** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- **Sedime** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.
- **Superficie coperta SCO** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

- **Indice di copertura IC** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria
- **Superficie utile SU** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile: le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile: i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).
- **Superficie accessoria SA** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può comprendere, per esempio: i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico; i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- **Superficie complessiva SC** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
- **Volume totale o volumetria complessiva VT** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

- **Pertinenza** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

2.3.2 Consistenze commerciali

Del paragrafo precedente è possibile evincere i diversi parametri edilizi/urbanistici necessari a definire SU, SA, SC etc. ma, deve essere precisato, che nel ricavo sono comprese tutte le entità vendibili, quindi non solo la superficie utile ritraibile in termini di prodotto produttivo, ma anche i muri, le eventuali costruzioni accessorie e tutto ciò che solitamente non viene conteggiato nella Su urbanistica, ma che invece costituisce prodotto edilizio vendibile per il normale imprenditore del settore.

Per quanto concerne l'individuazione della consistenza commerciale, si prenderà a riferimento quanto disposto dal D.P.R. n° 138/1998, nello specifico l'allegato C, ben riassunto ed integrato nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dalle tabelle sotto riportate è possibile evincere l'algoritmo alla base del rapporto tra SLV (Superficie Lorda Vendibile) ed Su (Superficie Utile)

TIPOLOGIA EDILIZIA	UNITA' DI RIFERIMENTO	RESIDENZIALE							SLV	SLV/SU
		ABITAZIONE	TAVERNA	BALCONI	AREE ESCL.	CANTINA	BOX	MURI		
		k	100,00%	50,00%	30,00%	10,00%	25,00%	50,00%		
VILLETTA/CASA A SCHIERA	mq di Su	100	35	0	100	0	15	25	160	1,6
	mq ragg.	100	18	0	10	0	8	25		
PALAZZINA 2/3 PIANI	mq di Su	80	0	10	13	10	15	18	112	1,4
	mq ragg.	80	0	3	1	3	8	18		
MEDIA									1,5	

TIPOLOGIA EDILIZIA	UNITA' DI RIFERIMENTO	FUNZIONI COMMERCIALI DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI				SLV	SLV/SU
		UFFICI	ARCHIVI / MAGAZZINI	AREE ESCL.	MURI		
		k	100,00%	25,00%	10,00%		
COMMERC. DIREZIONALI	mq di Su	100	30	30	15	126	1,26
	mq ragg.	100	7,5	3	15		

TIPOLOGIA EDILIZIA	UNITA' DI RIFERIMENTO	PRODUTTIVO/COMMERCIO INGROSSO			SLV	SLV/SU
		PRINC	AREE ESCL.	MURI		
	k	100,00%	10,00%	100,00%	mq ragg.	%
UNITA'	mq di Su	100	15	3	105	1,05
	mq ragg.	100	2	3		

2.4 Criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio dell'ordinarietà ed articolarsi nelle seguenti fasi:

- scopo della stima ed Individuazione dell'aspetto economico del bene da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire l'aspetto economico voluto;
- individuazione dei necessari elementi di riferimento.

2.4.1 Scopo della stima e individuazione dell'aspetto economico

Scopo della valutazione è la determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune, per zone omogenee, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili conferita dal D.Lgs 446 del 1997.

Trattandosi di aree edificabili, l'individuazione dell'aspetto economico è suggerita dalla natura stessa del bene, in grado di essere trasformato nel migliore uso possibile *highest and best use*.

2.5 Procedimento di stima adottato

L'approccio estimativo più idoneo allo scopo prefissato è quello del valore di trasformazione, che si connota in via generale come differenza tra il valore di mercato del prodotto finito ed il costo necessario per la trasformazione.

La stima del valore di trasformazione, intesa come stima del valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, può essere espressa dal seguente algoritmo di calcolo:

$$VT = \{V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n.i}]$$

dove:

Valore di Mercato		V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione	
C_T diretti e indiretti di trasformazione	C_{Tc} costo tecnico di costruzione	C_{oi}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area	
		C_{sc}	Costo di costruzione Superfici Coperte	
		C_{se}	Costo di sistemazione Superfici Esterne	
	C_{ic} costi indiretti di costruzione	O_{ups}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_u Oneri di urbanizzazione
		O_{ucc}	Contributi concessori sul costo di costruzione	
		O_p	Onorari professionali	C_g Costi di gestione
		C_{al}	Costi allacciamenti ai pubblici servizi	
		S_g	Spese generali	
		S_c	Spese di commercializzazione	
	O_f Oneri finanziari	O_{fa}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti per l'acquisto del bene da trasformare (VT)	
O_{fc}		Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione (CT)		
U_p Utile del promotore		Profitto del promotore immobiliare sui ricavi (V _m)		
O_t		Altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare)		

1/(1+r)	Fattore di sconto
r	Tasso di sconto commisurato al tasso di un investimento a rischio nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di stato con scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Nella fattispecie BTP a n anni
Σni	Durata complessiva del processo di trasformazione. I costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita nell'ambito di un orizzonte temporale definito/definibile. In sostanza, poiché il processo di trasformazione è diacronico (i fattori monetari che intervengono sono differenti nel tempo durante tutto l'arco temporale della trasformazione), per sommare algebricamente i flussi di dovranno rendere monetariamente equivalenti, scontandoli all'attualità (epoca della stima)
(1+i)ⁿ-1	Fattore di capitalizzazione. Una quota dei capitali erogati è fornita dal sistema bancario e gli interessi passivi sono calcolati con riferimento agli anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo tra il momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro e il momento in cui viene conclusa l'operazione (vendita dell'ultima frazione d'immobile realizzato)
i	Tasso di capitalizzazione utilizzato per il calcolo di O _f . Il tasso i rappresenta il saggio d'interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito, affinché il promotore immobiliare possa pagare tutti gli attori che intervengono nel processo di edificazione. Esso viene desunto dalla consultazione di fonti di tipo economico, indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di poter accedere al credito (imprenditore ordinario) Nella fattispecie Eur Irs (a n anni) + sperd

Il procedimento di trasformazione si svilupperà nelle seguenti operazioni :

1. Definizione della tempistica dell'operazione;
2. Determinazione del valore di mercato $V_{V_{PF}}$ del bene trasformato all'istante finale della trasformazione;
3. Determinazione dei costi diretti e indiretti C_t della trasformazione;
4. Determinazione degli oneri finanziari O_f relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
5. Determinazione del profitto del promotore U_p ;
6. Determinazione degli oneri indiretti O_t (spese per l'acquisto + oneri finanziari) relativi all'acquisto del bene da trasformare (terreno) espressi come percentuale del valore incognito;
7. Attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima) e risoluzione dell'equazione del valore.

2.5.1 Definizione della "tempistica" dell'operazione immobiliare

La durata dell'intera operazione immobiliare viene suddivisa nelle seguenti fasi principali:

Fase	Denominazione	Descrizione
0	Acquisto dell'area	Momento della stima
N1	Fase preliminare	Periodo di tempo intercorrente tra la data d'acquisto dell'area e la data d'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio
N2	Fase di costruzione	Periodo intercorrente tra le date d'inizio e di fine lavori
N3	Fase di commercializzazione	Periodo di vendita del bene trasformato/trasformando

E' possibile definire una scala di merito relativa alle diverse fasi (grado di edificabilità) cui possono soggiacere le aree. Gli estremi della scala sono costituiti dall'area edificabile urbanizzata che rappresenta il cespite ideale per l'intervento edilizio e dall'area inserita solo nel PSC tra quelle potenzialmente urbanizzabili che rappresenta, invece, il cespite meno appetibile a causa dell'enorme alea che grava sullo stesso.

Scala di merito (1 condizione migliore, 4 condizione peggiore)

1. area urbanizzata edificabile con intervento edilizio diretto;
2. area non urbanizzata inserita in un piano attuativo convenzionato;
3. area non urbanizzata inserita in un piano attuativo approvato ed in attesa della stipula della convenzione urbanistica;
4. area non urbanizzata inserita nel solo PSC tra quelle potenzialmente urbanizzabili.

Ad ognuno dei gradini della sopra esposta scala di merito e possibile assegnare un tempo medio necessario a far si che tale area raggiunga la condizione 1 rispetto alla condizione in

cui si trova (attualizzazione dell'iter).

Nella parte III del presente elaborato saranno esplicitate le tempistiche delle varie fasi del processo edilizio.

2.5.2 Valutazione comparativa del prodotto edilizio finito

Il valore degli immobili esito della trasformazione è stimato con un procedimento di stima sintetico-comparativo poiché si tratta di immobili che si collocano in segmenti di mercato attivi sotto il profilo delle compravendite. Il valore di riferimento è stato stimato attraverso specifiche analisi del mercato e con riferimento alle indicazioni di due ordini di fonti: le fonti dirette e le fonti indirette.

Le **fonti dirette** sono rappresentate dagli operatori e i tecnici che operano correntemente nel mercato della produzione e della commercializzazione locale ed hanno fornito le quotazioni per i segmenti di mercato analizzati.

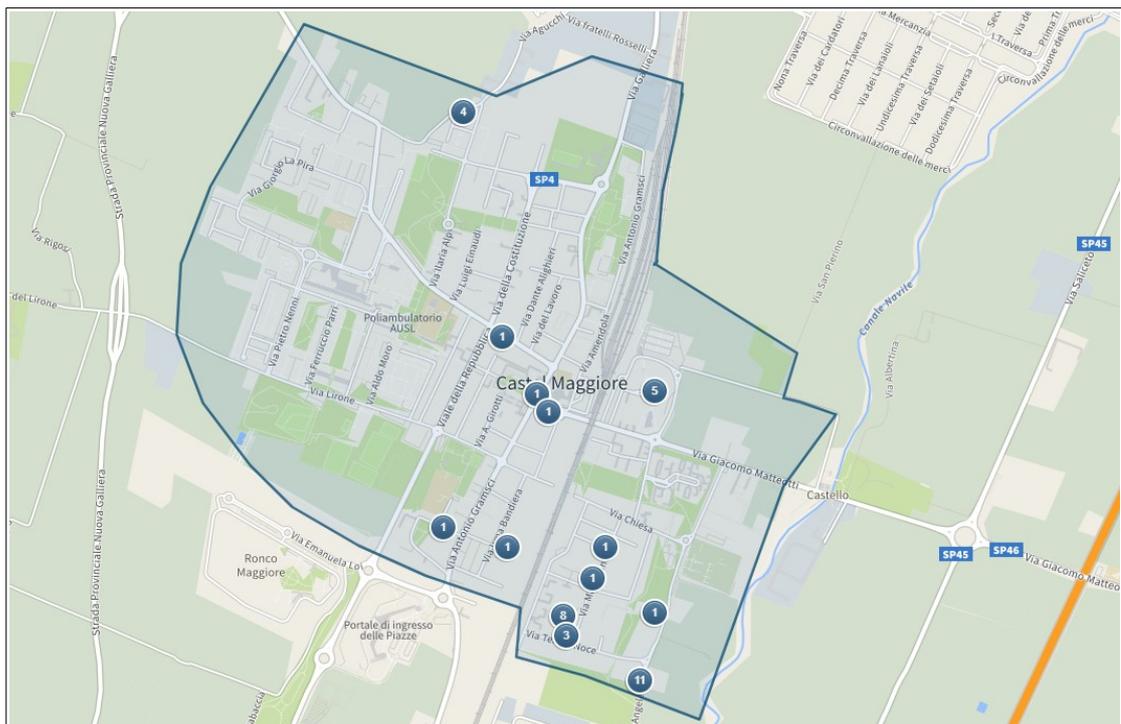
Le **fonti indirette**, impiegate allo scopo di verificare i valori forniti dalle fonti dirette forniscono, nell'ambito dei più recenti Osservatori immobiliari, le quotazioni immobiliari riferite al territorio comunale di Castel Maggiore e sono di seguito richiamate:

- l'Osservatorio del mercato immobiliare, OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate;
- l'Osservatorio immobiliare riferito a Bologna e provincia prodotto dal Collegio provinciale di Bologna della FIAIP.

2.5.2.1 Valutazione comparativa del segmento "residenziale"

1. Consultazione degli operatori immobiliari

CAPOLUOGO



RIFERIMENTO A	
https://www.immobiliare.it/68072849-Vendita-Appartamento-via-Pinardi-Castel-Maggiore.html	
Appartamento via Pinardi, Castel Maggiore	
Richiesta economica	Mq di SLV
€ 345.000,00	120
Valore unitario €/mq di SLV	€ 2.875

RIFERIMENTO B	
https://www.immobiliare.it/63748456-Vendita-Appartamento-via-Agucchi-Castel-Maggiore.html	
Appartamento via Agucchi, Castel Maggiore	
Richiesta economica	Mq di SLV
€ 430.000,00	149
Valore unitario €/mq di SLV	€ 2.8860

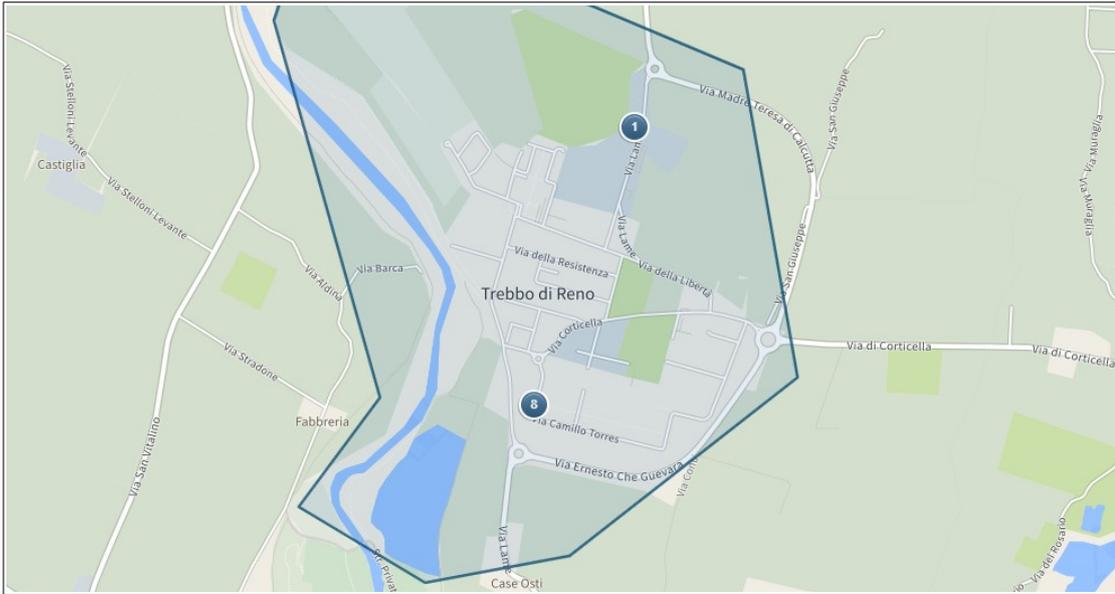
RIFERIMENTO C	
https://www.immobiliare.it/68510157-Vendita-Trilocale-piazza-Lorusso-1-Castel-Maggiore.html	
Appartamento Piazza lo Russo, Castel Maggiore	
Richiesta economica	Mq di SLV
€ 236.000,00	77
Valore unitario €/mq di SLV	€ 3.065

RIFERIMENTO D	
https://www.immobiliare.it/69018613-Vendita-Trilocale-via-Irma-Bandiera-32-Castel-Maggiore.html	
Appartamento I. Bandiera, Castel Maggiore	
Richiesta economica	Mq di SLV
€ 245.000,00	90
Valore unitario €/mq di SLV	€ 2.722

RIFERIMENTO E	
https://www.immobiliare.it/69464646-Vendita-Trilocale-via-Angelelli-39-Castel-Maggiore.html	
Appartamento Via Angelelli, Castel Maggiore	
Richiesta economica	Mq di SLV
€ 255.000,00	85
Valore unitario €/mq di SLV	€ 3.000

RIFERIMENTO F	
https://www.immobiliare.it/71288900-Vendita-Appartamento-via-Noce-Castel-Maggiore.html	
Appartamento Via Noce, Castel Maggiore	
Richiesta economica	Mq di SLV
€ 360.000,00	150
Valore unitario €/mq di SLV	€ 2.400

TREBBO DI RENO



RIFERIMENTO G	
https://www.immobiliare.it/56988244-Vendita-Bilocale-via-Torres-Castel-Maggiore.html	
Appartamento Via Torres, Castel Maggiore	
Richiesta economica	Mq di SLV
€ 226.000,00	88,9
Valore unitario €/mq di SLV	€ 2.542
La superficie è stata opportunamente ponderata in quanto quella indicata nell'annuncio non contempla le superfici pertinenziali (garage, terrazza, etc.)	

RIFERIMENTO H	
https://www.immobiliare.it/57002532-Vendita-Trilocale-via-Torres-Castel-Maggiore.html	
Appartamento Via Torres, Castel Maggiore	
Richiesta economica	Mq di SLV
€ 296.500,00	110,3
Valore unitario €/mq di SLV	€ 2.688
La superficie è stata opportunamente ponderata in quanto quella indicata nell'annuncio non contempla le superfici pertinenziali (garage, terrazza, etc.)	

FRAZIONI DI TORRE VERDE E SABBIUNO

Non sono presenti unità immobiliari in stato conservativo “nuovo”

I valori rilevati dal locale mercato immobiliare, non esprimono ancora l'effettivo prezzo, in quanto non sono ancora stati oggetto di trattativa fra le parti, e pertanto non vi è ancora stato un incontro tra la domanda e l'offerta, con la determinazione del valore di vendita definitivo. Si presume che in seguito ad una trattativa tra le parti, le richieste possano ordinariamente subire, sulla base delle attuali condizioni del mercato immobiliare e della tipologia di destinazione d'uso, una variazione verso il basso nell'ordine medio del 5%-10% (fattore trattativa).

2. Consultazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare I° SEMESTRE 2018, OMI,
CAPOLUOGO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	2850	L	0	0	
Abitazioni civili	Normale	1450	2000	L	5,5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1550	L	5,2	6,2	L
Box	Normale	900	1200	L	5	6	L
Ville e Villini	Normale	1800	2100	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	2300	2800	L	0	0	

TREBBO DI RENO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2250	2650	L	0	0	
Abitazioni civili	Normale	1400	1850	L	5,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1450	L	5	6	L
Box	Normale	900	1050	L	5	6	L
Ville e Villini	Normale	1400	2100	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	2200	2550	L	0	0	

SABBIUNO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	0	0	
Abitazioni civili	Normale	1250	1550	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1450	L	0	0	
Box	Normale	800	950	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1400	1800	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1800	2300	L	0	0	

TORRE VERDE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2200	L	0	0	
Abitazioni civili	Normale	1200	1600	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400	L	0	0	
Box	Normale	800	1000	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1500	2000	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1700	2200	L	0	0	

3. Consultazione Osservatorio immobiliare riferito a Bologna e provincia prodotto dal Collegio provinciale di Bologna della FIAIP
CAPOLUOGO

ABITAZIONI					
STATO		NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	RISTRUTTURATI INTERAMENTE	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
MIN.	€	2.600	2.000	1.600	1.100
MAX	€	3.000	2.400	1.900	1.300

TREBBO DI RENO e I° MAGGIO

ABITAZIONI					
STATO		NUOVI O RISTRUTTURATI INTEGRALMENTE	RISTRUTTURATI INTERAMENTE	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
MIN.	€	2.300	1.900	1.400	1.000
MAX	€	2.700	2.100	1.700	1.200

Pertanto, alla luce delle specifiche indagini effettuate relative alle compravendite verificatesi nel comparto, alla consultazione degli annunci immobiliari, ai dati medi espressi dall'Agenzia dell'Entrate nel bollettino OMI e da FIAP, si ritiene giusto assumere a riferimento i seguenti valori:

- Capoluogo = **2.600,00 €/mq** di SLV
- Trebbo di Reno e I° Maggio = **2.500,00 €/mq** di SLV
- Frazione Sabbiuo e case sparse ad Est = **2.150,00 €/mq** di SLV
- Frazione Torre Verde e case sparse ad Ovest = **2.150,00 €/mq** di SLV

2.5.2.2 Valutazione comparativa del segmento “produttivo”

Per quanto concerne il valore degli immobili a destinazione produttiva, il mercato immobiliare

presenta una scarsa dinamicità e la presenza di immobili in vendita di nuova costruzione nuove è esigua.

1. Consultazione degli operatori immobiliari

RIFERIMENTO A	
https://www.immobiliare.it/71592652-immobili_commerciali-capannone-in-vendita-Castel_Maggiore.html	
Capannone Via Marabini, Castel Maggiore	
Richiesta economica	Mq di SLV
Finito €/mq	€ 1.000
Al grezzo €/mq	€ 650

2. Consultazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare I° SEMESTRE 2018, OMI,

CAPOLUOGO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	450	650	L	0	0	
Capannoni tipici	Normale	450	600	L	2,5	4	L

SALICETO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	700	L	2,2	3	L
Capannoni industriali	Ottimo	700	900	L	0	0	
Capannoni tipici	Normale	350	500	L	2,1	3	L

2. Consultazione Osservatorio immobiliare riferito a Bologna e provincia prodotto dal Collegio provinciale di Bologna della FIAIP

ZONA OVEST						
STATO	FINO A 500 MQ./SUP. COMM.LE		DA 500 A 1.000 MQ./SUP. COMM.LE		OLTRE 1.000 MQ./SUP. COMM.LE	
	NUOVI	BUONO STATO	NUOVI	BUONO STATO	NUOVI	BUONO STATO
MIN.	€ 750	600	700	550	600	450
MAX	€ 850	700	800	650	700	550

ZONA NORD						
STATO	FINO A 500 MQ./SUP. COMM.LE		DA 500 A 1.000 MQ./SUP. COMM.LE		OLTRE 1.000 MQ./SUP. COMM.LE	
	NUOVI	BUONO STATO	NUOVI	BUONO STATO	NUOVI	BUONO STATO
MIN.	€ 750	600	700	550	600	450
MAX	€ 850	700	800	650	700	550

ZONA EST						
STATO	FINO A 500 MQ./SUP. COMM.LE		DA 500 A 1.000 MQ./SUP. COMM.LE		OLTRE 1.000 MQ./SUP. COMM.LE	
	NUOVI	BUONO STATO	NUOVI	BUONO STATO	NUOVI	BUONO STATO
MIN.	€ 750	650	700	600	650	450
MAX	€ 900	750	800	700	750	600

ZONA SUD						
STATO	FINO A 500 MQ./SUP. COMM.LE		DA 500 A 1.000 MQ./SUP. COMM.LE		OLTRE 1.000 MQ./SUP. COMM.LE	
	NUOVI	BUONO STATO	NUOVI	BUONO STATO	NUOVI	BUONO STATO
MIN.	€ 750	650	700	600	650	450
MAX	€ 900	750	800	700	750	600

Pertanto, alla luce delle specifiche indagini effettuate relative alle compravendite verificatesi nel comparto, alla consultazione degli annunci immobiliari, ai dati medi espressi dall'Agenzia dell'Entrate nel bollettino OMI e da FIAP, si ritiene giusto assumere a riferimento i seguenti valori:

- Tutto il territorio comunale = **800,00 €/mq** di SLV

2.5.3 Determinazione dei costi di trasformazione Ct

I fattori monetari che intervengono nel corso del processo di trasformazione sono molteplici e di tipo diretto e indiretto:

➤ Costi diretti di trasformazione Ctc

→ **Coi**: costo di idoneizzazione dell'area (non previsto);

→ **Csc + Cse**: costo tecnico di costruzione e sistemazioni esterne. Per essi si fa riferimento alla pubblicazione DEI, comprensivo dei costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro, profitto e spese generali d'impresa, opportunamente riparametrati alla realtà locale.

➤ Residenziale = 1.500 €/mq

➤ Produttivo = 400 €/mq

➤ Costi indiretti di trasformazione **Ou + Cg**

→ **Ou**: oneri per opere urbanizzazione

➤ Residenziale

- OU1 = 35 €/mq di Su per i lotti urbanizzati; 140 €/mq di Su per le aree da urbanizzare. Per quanto concerne le zone omogenee Sabbiuino e Torre Verde si considerano gli oneri relativi alla RE, pari a 7,00 €/mq
- OU2 = 60 €/mq di Su. Per quanto concerne le zone omogenee Sabbiuino e Torre Verde si considerano gli oneri relativi alla RE, pari a 12,00 €/mq
- OCC = 68 €/mq di Su (Gli oneri relativi al costo di costruzione sono calcolati sulla superficie complessiva $SC=Su+0,6xSnr$, al fine di semplificare i calcoli si è ragguagliato il valore medio di 50 €/mq di SC per il coefficiente 1,36)

➤ Produttivo

- OU1 = 12 €/mq di Su per i lotti urbanizzati; 50 €/mq di Su per le aree da urbanizzare
- OU2 = 4 €/mq di Su
- D+S = 7 €/mq

→ **Sg**: spese generali computate nella misura del 2% sul costo delle opere (comprese urbanizzazioni);

→ **Sc**: spese di commercializzazione nella misura del 1% del prodotto finito

→ **Op**: onorari professionali computati nella percentuale del 6% sul costo delle opere;

➤ Determinazione degli oneri finanziari **Of**

→ Gli interessi passivi sul capitale impiegato; sono calcolati sulla base della nota formula di matematica finanziaria $I = C \times d \times (q^n - 1)$, dove C è la somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione, “d” rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento e $q=(1+r1)$ con r1 tasso di interesse applicato dalla banca. Si assumerà a riferimento il tasso EURIRS della durata dell’operazione immobiliare al quale sarà aggiunto uno *Spread* legato a rischio operazione.

ANNO	EURIRS	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	MEDIA
2018	4 A	0,16	0,30	0,29	0,20	0,22	0,16	0,11					0,13	0,20
	5 A	0,38	0,49	0,43	0,39	0,36	0,32	0,29	0,30	0,35	0,40	0,34	0,29	0,36
	10 A	0,97	1,13	1,04	0,99	1,00	0,94	0,90	0,91	0,96	1,01	0,95	0,90	0,98
	15 A	1,32	1,47	1,37	1,33	1,34	1,30	1,26	1,27	1,31	1,36	1,30	1,25	1,32
	20 A	1,48	1,60	1,51	1,47	1,49	1,46	1,42	1,43	1,47	1,51	1,45	1,40	1,47
	25 A	1,54	1,64	1,55	1,51	1,54	1,52	1,48	1,49	1,53	1,56	1,50	1,45	1,53
30 A	1,55	1,64	1,55	1,51	1,55	1,53	1,49	1,50	1,54	1,57	1,51	1,46	1,53	

Dal rapporto sui mutui ipotecari pubblicato il 26 ottobre 2018 dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è possibile evincere un tasso medio ponderato dell'anno 2017 per i mutui riguardanti terreni è pari a 2,89%.

Nella parte III del presente elaborato saranno esplicitate il saggio di ciascuna tipologia di intervento edilizio ipotizzata in quanto legata tanto alla tempistica dell'operazione quanto al rischio.

➤ Determinazione del profitto del promotore Up

- Profitto dell'imprenditore (al lordo delle imposte); in base all'approccio estimativo classico viene determinato come percentuale del Valore del prodotto edilizio finito. Tale percentuale tiene conto dell'attuale fase recessiva del mercato immobiliare, del settore di mercato in cui si opera, della localizzazione dell'intervento e altri fattori che possono incidere sul rischio dell'operazione immobiliare; si considera una %, determinata come somma di un saggio "risk free", una % come premio per il rischio in investimenti "minimum risk premia" e una % come rischio specifico dell'intervento.

Table 47 Minimum risk premia benchmarks				
Minimum risk premia	Months for the development of the land (including sale)			
	<40	<80	<120	>=120
Social housing/Council housing for first residence	8%	9%	10%	11%
Residential housing (first homes)	10%	11%	12%	13%
Residential housing (second homes), hotel, offices, commercial, elderly-care homes or student residence halls	12%	13%	14%	15%
Industrial, logistics, parking	14%	15%	16%	17%

Asset Quality Review Phase 2 Manual (E.C.B)

Nella parte III del presente elaborato saranno esplicitate le percentuali di ciascuna tipologia di intervento edilizio ipotizzata in quanto legata tanto alla tempistica dell'operazione quanto al rischio.

2.5.4 Determinazione degli oneri indiretti Ot

Gli oneri di trasferimento Ot sono costituiti dalle spese sostenute per l'acquisto dell'area: imposta di registro "Iva, oneri di mediazione, eventuali oneri per consulenze tecnico legali e oneri notarili, calcolati in percentuale sul valore incognito Vt.

Vengono globalmente fissati nella misura del 13%

2.5.5 Determinazione del tasso di sconto "i"

i = saggio di attualizzazione; l'allineamento temporale di ricavi e costi alla data di stima si effettua mediante il coefficiente di anticipazione $q^n = (1+i)^n$, ipotizzando che costi e ricavi siano concentrati all'ultimazione dell'operazione; avendo inglobato i diversi profili di rischio nella voce profitto dell'imprenditore, l'attualizzazione rappresenta il semplice trasferimento nel tempo di importi monetari. Il tasso utilizzato è, quindi, quello privo di rischio, rappresentato da Titoli di Stato italiani di orizzonte temporale, analogo a quello ipotizzato per il completamento dell'operazione; nello specifico si è adottata la media degli ultimi 12 mesi (Gennaio 2018 – dicembre 2018) del *Rendistato* per fascia di vita residua coincidente con l'orizzonte temporale dell'operazione immobiliare ipotizzata.

RENDISTATO PER FASCE DI VITA RESIDUA													
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	media
1a 1a e 6m	-0,326	-0,323	-0,339	-0,362	0,052	0,638	0,405	0,835	0,689	1,160	0,786	0,405	0,302
1a e 7m 2a e 6m	-0,130	-0,129	-0,141	-0,216	0,240	0,944	0,739	1,195	1,044	1,603	1,275	0,752	0,598
2a e 7m 3a e 6m	0,162	0,201	0,181	0,060	0,536	1,272	1,147	1,662	1,479	2,208	1,859	1,288	1,005
3a e 7m 4a e 6m	0,440	0,526	0,513	0,367	0,861	1,636	1,550	2,053	1,867	2,583	2,321	1,722	1,370
4a e 7m 6a e 6m	0,906	0,968	0,952	0,785	1,273	2,042	1,951	2,440	2,266	2,918	2,728	2,211	1,787
6a e 7m 8a e 6m	1,519	1,569	1,471	1,277	1,711	2,415	2,315	2,750	2,562	3,142	3,006	2,573	2,193
8a e 7m 12a e 6m	2,059	2,098	1,958	1,762	2,196	2,829	2,720	3,120	2,894	3,417	3,369	2,963	2,615
12a e 7m 20a e 6m	2,569	2,567	2,459	2,284	2,650	3,114	3,032	3,367	3,196	3,667	3,666	3,315	2,991
20a e 7m oltre	3,075	3,002	2,890	2,744	3,073	3,441	3,387	3,631	3,516	3,915	3,926	3,602	3,350

Nella parte III del presente elaborato saranno esplicitate le percentuali di ciascuna tipologia di intervento edilizio ipotizzata in quanto legata alla tempistica dell'operazione immobiliare.

2.6 Valutazione

I fattori monetari determinati vengono applicati all'algoritmo di calcolo V_t ,

$$VT = \{V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n_i}]$$

3 PARTE III — I VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI

Alla luce delle considerazioni esposte nei paragrafi precedenti si è proceduto ad una specifica valutazione di tutti gli ambiti suscettibili di trasformazione urbanistica interni ed esterni al perimetro del territorio urbanizzato considerando tutti gli elementi a disposizione per l'individuazione di un valore di riferimento, compresi i meccanismi perequativi comunque previsti dal PSC.

Verranno riconosciuti diversi livelli di valorizzazione del suolo, in ragione del perfezionamento dello strumento urbanistico cui accede. Si assume che un'area esprima la massima valorizzazione nel momento successivo all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ovvero del rilascio di un titolo abilitativo, e tale valore diminuisca al decrescere dei livelli pianificatori. Le aree caratterizzate dai valori più contenuti sono rappresentate dai suoli per i quali il PSC sancisce la vocazione edificatoria.

L'applicazione concreta delle attività di accertamento ha determinato, inoltre, la necessità di introdurre in modo puntuale disposizioni in materia di fabbricati in categoria "F" in modo da dare certezza al contribuente ma anche di impedire l'uso improprio, ai fini della loro tassazione, di dette categorie catastali - fabbricati "collabenti" (cat. F/2). Si tratta di fabbricati con un alto livello di degrado (diroccati o pericolanti), non utilizzabili ed improduttivi di reddito. Qualora per detti fabbricati, lo strumento urbanistico preveda la possibilità di recupero e riuso (in termini generali lo prevede quasi in modo sistematico), essi dovranno essere assoggettati al tributo, assumendo il valore dell'area fabbricabile sottesa al fabbricato dichiarato "*collabente*". si rende necessario, quindi, qualificare detti fabbricati in rapporto alle possibilità edificatorie date con il riuso degli stessi, anche necessariamente conseguenti a una preliminare demolizione, così rientranti nelle previsioni della normativa art. 2 lettera b) del d. lgs. n. 504/1992.

3.1 Le aree a destinazione residenziale

Nei paragrafi dal 3.2.1 al 3.2.4 verranno riconosciuti diversi livelli di valorizzazione del suolo, in ragione del perfezionamento dello strumento urbanistico cui accede.

3.1.1 Area a destinazione residenziale urbanizzata edificabile con intervento edilizio diretto;

Si riportano di seguito i fattori principali alla base della valutazione, più analiticamente rappresento nelle tabelle riportate in calce al presente paragrafo

- Vv: valore venale prodotto edilizio finito:
 - ➔ Capoluogo = 2.600,00 €/mq di SLV
 - ➔ Trebbo di Reno e I° Maggio = 2.500,00 €/mq di SLV
 - ➔ Frazione Sabbiuino e case sparse ad Est = 2.150,00 €/mq di SLV
 - ➔ Frazione Torre Verde e case sparse ad Ovest = 2.150,00 €/mq di SLV
- Costi diretti di trasformazione Ctc

- Coi: costo di idoneizzazione dell'area (non previsto);
- Csc + Cse: 1.500 €/mq
- Costi indiretti di trasformazione Ou + Cg
 - Ou: OU1 = 35 €/mq di Su ; OU2 = 60 €/mq di Su; OCC = 68 €/mq di Su
 - Sg: 2% costo delle opere (comprese urbanizzazioni);
 - Sc: 1% del prodotto finito
 - Op: 6% sul costo delle opere;
- Oneri finanziari
 - $r = -0,18\% + 2\% = 2,18\%$
 - $d = 50\%$
 - $n = 36$ mesi
- Determinazione del profitto del promotore Up
 - $Up = 14\% Vv$
- Oneri indiretti Ot
 - $Ot = 13\% Vt$
- Determinazione del tasso di sconto "i"
 - $i = 1,005\%$

Dallo sviluppo del seguente algoritmo:

$$VT = \{V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n_i}]$$

scaturiscono i valori sotto riportati:

- Capoluogo = **527,00 €/mq di Su**
- Trebbo di Reno e I° Maggio = **420,00 €/mq di Su**
- Frazione Sabbiano e case sparse ad Est = **114,00 €/mq di Su**
- Frazione Torre Verde e case sparse ad Ovest = **114,00 €/mq di Su**

3.1.1.1 Capoluogo - Residenziale Urb. - intervento edilizio diretto (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.600,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.900,00
Vm totale					€ 3.900,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)							
	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione							
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area							
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

3.1.1.2 Capoluogo - Residenziale Urb. - intervento edilizio diretto (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.413,00	€ 48,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.900,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 222,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.635,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,18%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,18%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 19,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,18%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 14,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,18%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 4,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	Ou x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,18%	36	€ 163,00	50,00%	€ 5,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,18%	30	€ 222,00	50,00%	€ 2,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,18%	14	€ 222,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,18%	10,8	€ 222,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 45,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 3.900,00	€ 546,00

3.1.1.3 Capoluogo - Residenziale Urb. - intervento edilizio diretto (3/3)

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	1,005%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.900,00	36	0,9704		€ 3.785,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	6	0,9950		€ 672,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	22	0,9818		€ 1.105,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	25,2	0,9792		€ 441,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,60	6	0,9950		€ 66,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 111,00	22	0,9818		€ 109,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,40	25,2	0,9792		€ 43,00		
Ct attualizzato					€ 2.599,00		
Ofc attualizzati	€ 45,00	36	0,9704		€ 44,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 546,00	36	0,9704		€ 530,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.173,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 612,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,005%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,34%	36	1,005%	3,24%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,24%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8603	€ 527,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 527,00

3.1.1.4 Trebbo di Reno - I° Maggio - Residenziale Urb. - intervento diretto (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Su	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	Valore Prodotto edilizio finito
Residenziale	€ 2.500,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.750,00
Vm totale					€ 3.750,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n			n	
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

3.1.1.5 Trebbo di Reno - I° Maggio - Residenziale Urb. - intervento diretto (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.413,00	€ 48,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.750,00	€ 38,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 221,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.634,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,18%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 19,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 14,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 4,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	36	€ 163,00	50,00%	€ 5,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	30	€ 221,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	14	€ 221,00	50,00%	€ 1,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	10,8	€ 221,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 45,00

Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota			Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%			€ 3.750,00	€ 525,00

3.1.1.6 Trebbo di Reno - I° Maggio - Residenziale Urb. - intervento diretto (3/3)

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,005%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.750,00	36	0,9704		€ 3.639,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	6	0,9950		€ 672,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	22	0,9818		€ 1.105,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	25,2	0,9792		€ 441,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,30	6	0,9950		€ 66,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,50	22	0,9818		€ 108,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,20	25,2	0,9792		€ 43,00		
Ct attualizzato					€ 2.598,00		
Ofc attualizzati	€ 45,00	36	0,9704		€ 44,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 525,00	36	0,9704		€ 509,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.151,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 488,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,005%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,34%	36	1,005%	3,24%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,24%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8603	€ 420,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 420,00

3.1.1.7 Sabbiuno - Torre Verde - Residenziale Urb. - intervento diretto (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Su	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	Valore Prodotto edilizio finito
Residenziale	€ 2.150,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.225,00
Vm totale					€ 3.225,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)							
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione							
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area							
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

3.1.1.8 Sabbiuono - Torre Verde - Residenziale Urb. - intervento diretto (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
OU1				€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
OU2				€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 87,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.337,00	€ 47,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.225,00	€ 32,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 214,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.551,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,18%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 19,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 14,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 4,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	36	€ 87,00	50,00%	€ 3,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	30	€ 214,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	14	€ 214,00	50,00%	€ 1,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,18%	10,8	€ 214,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 43,00

Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota			Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%			€ 3.225,00	€ 452,00

3.1.1.9 Sabbiuno - Torre Verde - Residenziale Urb. - intervento diretto (3/3)

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	1,005%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.225,00	36	0,9704		€ 3.130,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	6	0,9950		€ 672,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	22	0,9818		€ 1.105,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	25,2	0,9792		€ 441,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 87,00	0	1,0000		€ 87,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,20	6	0,9950		€ 64,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 107,00	22	0,9818		€ 105,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 42,80	25,2	0,9792		€ 42,00		
Ct attualizzato					€ 2.516,00		
Ofc attualizzati	€ 43,00	36	0,9704		€ 42,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 452,00	36	0,9704		€ 439,00		
Costo totale attualizzato					€ 2.997,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 133,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,005%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,34%	1,005%	3,24%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,24%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8603	€ 114,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 114,00

3.1.2 Area a destinazione residenziale non urbanizzata inserita in un piano attuativo convenzionato;

Si riportano di seguito i fattori principali alla base della valutazione, più analiticamente rappresento nelle tabelle riportate in calce al presente paragrafo

- Vv: valore venale prodotto edilizio finito:
 - Capoluogo = 2.600,00 €/mq di SLV
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = 2.500,00 €/mq di SLV
 - Frazione Sabbiuino e case sparse ad Est = 2.150,00 €/mq di SLV
 - Frazione Torre Verde e case sparse ad Ovest = 2.150,00 €/mq di SLV
- Costi diretti di trasformazione Ctc
 - Coi: costo di idoneizzazione dell'area (non previsto);
 - Csc + Cse: 1.500 €/mq
- Costi indiretti di trasformazione Ou + Cg
 - Ou: OU1 = 140 €/mq di Su ; OU2 = 60 €/mq di Su; OCC = 68 €/mq di Su
 - Sg: 2% costo delle opere (comprese urbanizzazioni);
 - Sc: 1% del prodotto finito
 - Op: 6% sul costo delle opere;
- Oneri finanziari
 - $r = 0,20\% + 2\% = 2,20\%$
 - $d = 50\%$
 - $n = 48$ mesi
- Determinazione del profitto del promotore Up
 - $Up = 16\% Vv$
- Oneri indiretti Ot
 - $Ot = 13\% Vt$
- Determinazione del tasso di sconto "i"
 - $i = 1,370\%$

Dallo sviluppo del seguente algoritmo:

$$VT = \{V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n.i}]$$

scaturiscono i valori sotto riportati:

- Capoluogo = **349,00 €/mq di Su**
- Trebbo di Reno e I° Maggio = **238,00 €/mq di Su**

3.1.2.1 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA Convenzionato (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	Valore Prodotto edilizio finito
Residenziale	€ 2.600,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.900,00
Vm totale					€ 3.900,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onerari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

3.1.2.2 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA Convenzionato (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.518,00	€ 50,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.900,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 224,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.742,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,20% Spread=2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 19,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 14,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	42	€ 224,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	14	€ 224,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	10,8	€ 224,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 47,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 3.900,00	€ 624,00

3.1.2.3 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA Convenzionato (3/3)

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,370%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.900,00	48	0,9470		€ 3.693,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	18	0,9798		€ 661,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	34	0,9622		€ 1.082,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	37,2	0,9587		€ 431,00		
30% OU1	€ 42,00	18	0,9798		€ 41,00		
50% OU1	€ 70,00	34	0,9622		€ 67,00		
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9587		€ 27,00		
100% OU2	€ 60,00	18	0,9798		€ 59,00		
100% Occ	€ 68,00	18	0,9798		€ 67,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 67,20	18	0,9798		€ 66,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 112,00	34	0,9622		€ 108,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,80	37,2	0,9587		€ 43,00		
Ct attualizzato							€ 2.652,00
Ofc attualizzati	€ 47,00	48	0,9470		€ 45,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 624,00	48	0,9470		€ 591,00		
Costo totale attualizzato							€ 3.288,00
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)							€ 405,00
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,370%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,37%	1,370%	3,19%	
Totale oneri su capitale area attualizzati							16,19%
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8607		€ 349,00
					IN C.T.		€ 349,00
					€/mq di Su		€ 349,00

3.1.2.4 Trebbo di Reno – I° Maggio - Residenziale non Urb. - PUA conv. (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	Valore Prodotto edilizio finito
Residenziale	€ 2.500,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.750,00
Vm totale					€ 3.750,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

3.1.2.5 Trebbo di Reno – I° Maggio - Residenziale non Urb. - PUA conv. (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,50%			%	€ 2.250,00	€ 146,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.518,00	€ 50,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.750,00	€ 38,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 234,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.752,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,20%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 19,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 14,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	42	€ 234,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	14	€ 234,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	10,8	€ 234,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 48,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 3.750,00	€ 600,00

3.1.2.6 Trebbo di Reno – I° Maggio - Residenziale non Urb. - PUA conv. (3/3)

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,370%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.750,00	48	0,9470		€ 3.551,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	18	0,9798		€ 661,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	34	0,9622		€ 1.082,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	37,2	0,9587		€ 431,00		
30% OU1	€ 42,00	18	0,9798		€ 41,00		
50% OU1	€ 70,00	34	0,9622		€ 67,00		
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9587		€ 27,00		
100% OU2	€ 60,00	18	0,9798		€ 59,00		
100% Occ	€ 68,00	18	0,9798		€ 67,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 70,20	18	0,9798		€ 69,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 117,00	34	0,9622		€ 113,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 46,80	37,2	0,9587		€ 45,00		
Ct attualizzato					€ 2.662,00		
Ofc attualizzati	€ 48,00	48	0,9470		€ 45,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 600,00	48	0,9470		€ 568,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.275,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 276,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,370%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,37%	1,370%	3,19%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,19%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8607	€ 238,00
	IN C.T.	€ 238,00
	€/mq di Su	€ 238,00

3.1.3 Area a destinazione residenziale non urbanizzata inserita in un piano attuativo approvato ed in attesa della stipula della convenzione urbanistica;

Si riportano di seguito i fattori principali alla base della valutazione, più analiticamente rappresento nelle tabelle riportate in calce al presente paragrafo

- Vv: valore venale prodotto edilizio finito:
 - Capoluogo = 2.600,00 €/mq di SLV
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = 2.500,00 €/mq di SLV
 - Frazione Sabbiuno e case sparse ad Est = 2.150,00 €/mq di SLV
 - Frazione Torre Verde e case sparse ad Ovest = 2.150,00 €/mq di SLV
- Costi diretti di trasformazione Ctc
 - Coi: costo di idoneizzazione dell'area (non previsto);
 - Csc + Cse: 1.500 €/mq
- Costi indiretti di trasformazione Ou + Cg
 - Ou: OU1 = 140 €/mq di Su ; OU2 = 60 €/mq di Su; OCC = 68 €/mq di Su
 - Sg: 2% costo delle opere (comprese urbanizzazioni);
 - Sc: 1% del prodotto finito
 - Op: 6% sul costo delle opere;
- Oneri finanziari
 - $r = 0,36\% + 2\% = 2,21\%$
 - $d = 50\%$
 - $n = 60$ mesi
- Determinazione del profitto del promotore Up
 - $Up = 17\% Vv$
- Oneri indiretti Ot
 - $Ot = 13\% Vt$
- Determinazione del tasso di sconto "i"
 - $i = 1,787\%$

Dallo sviluppo del seguente algoritmo:

$$VT = \{V_m - [C_{ic} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n.i}]$$

scaturiscono i valori sotto riportati:

- Capoluogo = **287,00 €/mq di Su**
- Trebbo di Reno e I° Maggio = **192,00 €/mq di Su**

3.1.3.1 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA non Convenzionato (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	Valore Prodotto edilizio finito
Residenziale	€ 2.600,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.900,00
Vm totale					€ 3.900,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	60			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	60

3.1.3.2 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA non Convenzionato (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.518,00	€ 50,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.900,00	€ 39,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 224,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.742,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,36%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 20,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 16,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 5,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	54	€ 224,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	14	€ 224,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	10,8	€ 224,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 53,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 3.900,00	€ 663,00

3.1.3.3 Capoluogo – Residenziale non Urb. - PUA non Convenzionato (3/3)

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,787%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.900,00	60	0,9152		€ 3.569,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	30	0,9567		€ 646,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	46	0,9344		€ 1.051,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	49,2	0,9300		€ 418,00		
30% OU1	€ 42,00	30	0,9567		€ 40,00		
50% OU1	€ 70,00	46	0,9344		€ 65,00		
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,9300		€ 26,00		
100% OU2	€ 60,00	30	0,9567		€ 57,00		
100% Occ	€ 68,00	30	0,9567		€ 65,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 67,20	30	0,9567		€ 64,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 112,00	46	0,9344		€ 105,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,80	49,2	0,9300		€ 42,00		
Ct attualizzato					€ 2.579,00		
Ofc attualizzati	€ 53,00	60	0,9152		€ 49,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 663,00	60	0,9152		€ 607,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.235,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 334,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,787%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,62%	60	1,787%	3,32%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,32%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8597	€ 287,00
	IN C.T.	€ 287,00
	€/mq di Su	€ 287,00

3.1.3.4 Trebbo di Reno – I° Maggio – Resid. non Urb. - PUA non Conv. (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	Valore Prodotto edilizio finito
Residenziale	€ 2.500,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.750,00
Vm totale					€ 3.750,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	60			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onerari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	60

3.1.3.5 Trebbo di Reno – I° Maggio – Resid. non Urb. - PUA non Conv (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.518,00	€ 50,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.750,00	€ 38,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 223,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.741,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,36%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 20,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 16,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 5,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	54	€ 223,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	14	€ 223,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,36%	10,8	€ 223,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 53,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 3.750,00	€ 638,00

3.1.3.6 Trebbo di Reno – I° Maggio – Resid. non Urb. - PUA non Conv. (3/3)

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,787%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.750,00	60	0,9152		€ 3.432,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	30	0,9567		€ 646,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	46	0,9344		€ 1.051,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	49,2	0,9300		€ 418,00		
30% OU1	€ 42,00	30	0,9567		€ 40,00		
50% OU1	€ 70,00	46	0,9344		€ 65,00		
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,9300		€ 26,00		
100% OU2	€ 60,00	30	0,9567		€ 57,00		
100% Occ	€ 68,00	30	0,9567		€ 65,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,90	30	0,9567		€ 64,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 111,50	46	0,9344		€ 104,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,60	49,2	0,9300		€ 41,00		
Ct attualizzato					€ 2.577,00		
Ofc attualizzati	€ 53,00	60	0,9152		€ 49,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 637,00	60	0,9152		€ 583,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.209,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 223,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,787%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,62%	60	1,787%	3,32%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,32%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8597	€ 192,00
	IN C.T.	€ 192,00
	€/mq di Su	€ 192,00

3.1.4 Area a destinazione residenziale non urbanizzata inserita nel solo PSC tra quelle potenzialmente urbanizzabili.

Si riportano di seguito i fattori principali alla base della valutazione, più analiticamente rappresento nelle tabelle riportate in calce al presente paragrafo

- **Vv: valore venale prodotto edilizio finito:**
 - Capoluogo = **2.600,00 €/mq** di SLV
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = **2.500,00 €/mq** di SLV
 - Frazione Sabbiuino e case sparse ad Est = **2.150,00 €/mq** di SLV
 - Frazione Torre Verde e case sparse ad Ovest = **2.150,00 €/mq** di SLV
- Costi diretti di trasformazione Ctc
 - **Coi:** costo di idoneizzazione dell'area (non previsto);
 - **Csc + Cse:** 1.500 €/mq
- Costi indiretti di trasformazione Ou + Cg
 - **Ou:** OU1 = 140 €/mq di Su ; OU2 = 60 €/mq di Su; OCC = 68 €/mq di Su
 - **Sg:** 2% costo delle opere (comprese urbanizzazioni);
 - **Sc:** 1% del prodotto finito
 - **Op:** 6% sul costo delle opere;
- Oneri finanziari
 - $r = 0,98\% + 3,5\% = 4,30\%$
 - $d = 50\%$
 - $n = 120$ mesi
- Determinazione del profitto del promotore Up
 - $Up = 20\% Vv$
- Oneri indiretti Ot
 - $Ot = 13\% Vt$
- Determinazione del tasso di sconto "i"
 - $i = 2,615\%$

Dallo sviluppo del seguente algoritmo:

$$VT = \{V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n.i}]$$

scaturiscono i valori sotto riportati:

- Capoluogo = **100,00 €/mq di Su**
- Trebbo di Reno e I° Maggio = **46,00 €/mq di Su**

3.1.4.1 Capoluogo – Residenziale non Urb. in PSC (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	Valore Prodotto edilizio finito
Residenziale	€ 2.600,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.900,00
Vm totale					€ 3.900,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

3.1.4.2 Capoluogo – Residenziale non Urb. in PSC (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.518,00	€ 50,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.900,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 224,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.742,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,98%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 39,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 30,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 9,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	114	€ 224,00	50,00%	€ 17,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	14	€ 224,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	10,8	€ 224,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 111,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 3.900,00	€ 780,00

3.1.4.3 Capoluogo – Residenziale non Urb. in PSC (3/3)

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	2,615%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.900,00	120	0,7725		€ 3.013,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	90	0,8240		€ 556,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	106	0,7961		€ 896,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	109,2	0,7906		€ 356,00		
30% OU1	€ 42,00	90	0,8240		€ 35,00		
50% OU1	€ 70,00	106	0,7961		€ 56,00		
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,7906		€ 22,00		
100% OU2	€ 60,00	90	0,8240		€ 49,00		
100% Occ	€ 68,00	90	0,8240		€ 56,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 67,20	90	0,8240		€ 55,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 112,00	106	0,7961		€ 89,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,80	109,2	0,7906		€ 35,00		
Ct attualizzato							€ 2.205,00
Ofc attualizzati	€ 111,00	120	0,7725		€ 86,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 780,00	120	0,7725		€ 603,00		
Costo totale attualizzato							€ 2.894,00
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)							€ 119,00
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,615%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	7,03%	120	2,615%	5,43%
Totale oneri su capitale area attualizzati							18,43%

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8444	€ 100,00
	IN C.T.	€ 100,00
	€/mq di Su	€ 100,00

3.1.4.4 Trebbo di Reno – I° Maggio – Residenziale non Urb. in PSC (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	Valore Prodotto edilizio finito
Residenziale	€ 2.500,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.750,00
Vm totale					€ 3.750,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onerari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

3.1.4.5 Trebbo di Reno – I° Maggio – Residenziale non Urb. in PSC (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.518,00	€ 50,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.750,00	€ 38,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 223,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.741,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,98%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 39,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 30,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 9,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	114	€ 223,00	50,00%	€ 17,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	14	€ 223,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	4,48%	10,8	€ 223,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 111,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	19,00%				€ 3.750,00	€ 713,00

3.1.4.6 Trebbo di Reno – I° Maggio – Residenziale non Urb. in PSC (3/3)

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	2,615%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.750,00	120	0,7725		€ 2.897,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	90	0,8240		€ 556,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	106	0,7961		€ 896,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	109,2	0,7906		€ 356,00		
30% OU1	€ 42,00	90	0,8240		€ 35,00		
50% OU1	€ 70,00	106	0,7961		€ 56,00		
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,7906		€ 22,00		
100% OU2	€ 60,00	90	0,8240		€ 49,00		
100% Occ	€ 68,00	90	0,8240		€ 56,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,90	90	0,8240		€ 55,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 111,50	106	0,7961		€ 89,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,60	109,2	0,7906		€ 35,00		
Ct attualizzato					€ 2.205,00		
Ofc attualizzati	€ 111,00	120	0,7725		€ 86,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 713,00	120	0,7725		€ 551,00		
Costo totale attualizzato					€ 2.842,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 55,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,615%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	7,03%	2,615%	5,43%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						18,43%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8444	€ 46,00
	IN C.T.	€ 46,00
	€/mq di Su	€ 46,00

3.2 Le aree a destinazione produttiva

Nei paragrafi dal 3.2.1 al 3.2.4 verranno riconosciuti diversi livelli di valorizzazione del suolo, in ragione del perfezionamento dello strumento urbanistico cui accede.

3.2.1 Area a destinazione produttiva urbanizzata edificabile con intervento edilizio diretto;

Si riportano di seguito i fattori principali alla base della valutazione, più analiticamente rappresento nelle tabelle riportate in calce al presente paragrafo

- **Vv: valore venale prodotto edilizio finito** = 800 €/mq di SLV
- Costi diretti di trasformazione Ctc
 - **Co_i**: costo di idoneizzazione dell'area (non previsto);
 - **Csc + Cse**: 400 €/mq
- Costi indiretti di trasformazione Ou + Cg
 - **Ou**: OU1 = 12 €/mq di Su ; OU2 = 4 €/mq di Su; D+S = 7€/mq di Su
 - **Sg**: 2% costo delle opere (comprese urbanizzazioni);
 - **Sc**: 1% del prodotto finito
 - **Op**: 6% sul costo delle opere;
- Oneri finanziari
 - $r = -0,14\% + 2\% = 1,86\%$
 - $d = 50\%$
 - $n = 24$ mesi
- Determinazione del profitto del promotore Up
 - $Up = 17\% Vv$
- Oneri indiretti Ot
 - $Ot = 13\% Vt$
- Determinazione del tasso di sconto "i"
 - $i = 0,598\%$

Dallo sviluppo del seguente algoritmo:

$$VT = \{V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n_i}]$$

scaturiscono i valori sotto riportati:

- Tutto il territorio = **174,00 €/mq di Su**

3.2.1.1 Produttivo Urb. - intervento edilizio diretto (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)							
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

3.2.1.2 Produttivo Urb. - intervento edilizio diretto (2/3)

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 400,00	€/mq	1,05	€ 420,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 420,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 420,00	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 443,00	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 485,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	-Eurirs = - 0,14%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	18	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	10	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	8,4	€ 420,00	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	24	€ 23,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	18	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 840,00	€ 143,00

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	0,598%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	24	0,9881		€ 830,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 126,00	6	0,9970		€ 126,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 210,00	14	0,9931		€ 209,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 84,00	15,6	0,9923		€ 83,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	6	0,9970		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	14	0,9931		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	15,6	0,9923		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 483,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	24	0,9881		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 143,00	24	0,9881		€ 141,00		
Costo totale attualizzato					€ 629,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 201,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,598%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	2,84%	24	0,598%	2,81%
Totale oneri su capitale area attualizzati						15,81%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8635	€ 174,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 174,00

3.2.2 Area a destinazione produttiva non urbanizzata inserita in un piano attuativo convenzionato;

Si riportano di seguito i fattori principali alla base della valutazione, più analiticamente rappresento nelle tabelle riportate in calce al presente paragrafo

- **Vv: valore venale prodotto edilizio finito** = 800 €/mq di SLV
- Costi diretti di trasformazione Ctc
 - **Co**i: costo di idoneizzazione dell'area (non previsto);
 - **Csc + Cse**: 400 €/mq
- Costi indiretti di trasformazione Ou + Cg
 - **Ou**: OU1 = 50 €/mq di Su ; OU2 = 4 €/mq di Su; D+S = 7€/mq di Su
 - **Sg**: 2% costo delle opere (comprese urbanizzazioni);
 - **Sc**: 1% del prodotto finito
 - **Op**: 6% sul costo delle opere;
- Oneri finanziari
 - $r = 0,00\% + 2\% = 2,00\%$
 - $d = 50\%$
 - $n = 36$ mesi
- Determinazione del profitto del promotore Up
 - $Up = 17\% Vv$
- Oneri indiretti Ot
 - $Ot = 13\% Vt$
- Determinazione del tasso di sconto "i"
 - $i = 1,005\%$

Dallo sviluppo del seguente algoritmo:

$$VT = \{V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n.i}]$$

scaturiscono i valori sotto riportati:

- Tutto il territorio = **136,00 €/mq di Su**

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	26	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	27,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	18
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	26	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	27,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	18
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1	18	100,00%	n2 + n3	18
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	26	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	27,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 400,00	€/mq	1,05	€ 420,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 420,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 420,00	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 481,00	€ 10,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 524,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	18	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	10	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	8,4	€ 420,00	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	30	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,00%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 840,00	€ 143,00

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,005%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	36	0,9704		€ 815,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 126,00	18	0,9851		€ 124,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 210,00	26	0,9786		€ 205,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 84,00	27,6	0,9773		€ 82,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9851		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9786		€ 24,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9773		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9851		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9851		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	18	0,9851		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	26	0,9786		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	27,6	0,9773		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 513,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	36	0,9704		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 143,00	36	0,9704		€ 139,00		
Costo totale attualizzato					€ 657,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 158,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,005%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,06%	36	1,005%	2,97%
Totale oneri su capitale area attualizzati						15,97%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8623	€ 136,00	
					IN C.T.	€ 136,00	
					€/mq di Su	€ 136,00	

3.2.3 Area a destinazione produttiva non urbanizzata inserita in un piano attuativo approvato ed in attesa della stipula della convenzione urbanistica;

Si riportano di seguito i fattori principali alla base della valutazione, più analiticamente rappresento nelle tabelle riportate in calce al presente paragrafo

- **Vv: valore venale prodotto edilizio finito** = 800 €/mq di SLV
- Costi diretti di trasformazione Ctc
 - **Co_i**: costo di idoneizzazione dell'area (non previsto);
 - **Csc + Cse**: 400 €/mq
- Costi indiretti di trasformazione Ou + Cg
 - **Ou**: OU1 = 50 €/mq di Su ; OU2 = 4 €/mq di Su; D+S = 7€/mq di Su
 - **Sg**: 2% costo delle opere (comprese urbanizzazioni);
 - **Sc**: 1% del prodotto finito
 - **Op**: 6% sul costo delle opere;
- Oneri finanziari
 - r = 0,20% + 2% = 2,20%
 - d = 50%
 - n = 48 mesi
- Determinazione del profitto del promotore Up
 - Up = 18% Vv
- Oneri indiretti Ot
 - Ot = 13% Vt
- Determinazione del tasso di sconto "i"
 - i = 1,370%

Dallo sviluppo del seguente algoritmo:

$$VT = \{V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n.i}]$$

scaturiscono i valori sotto riportati:

- Tutto il territorio = **124,00 €/mq di Su**

3.2.3.1 Produttivo non Urb. - PUA non Convenzionato (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	38	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	39,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	18
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	38	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	39,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	18
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1	30	100,00%	n2 + n3	18
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	38	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	39,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 400,00	€/mq	1,05	€ 420,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 420,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 420,00	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 481,00	€ 10,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 524,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,20%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	18	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	10	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	8,4	€ 420,00	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	42	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ⁻¹)	2,20%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 6,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 840,00	€ 151,00

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	1,370%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	48	0,9470		€ 796,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 126,00	30	0,9666		€ 122,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 210,00	38	0,9578		€ 201,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 84,00	39,6	0,9561		€ 80,00	
30% OU1	€ 15,00	30	0,9666		€ 14,00	
50% OU1	€ 25,00	38	0,9578		€ 24,00	
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,9561		€ 10,00	
100% OU2	€ 4,00	30	0,9666		€ 4,00	
100% D+S	€ 7,00	30	0,9666		€ 7,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	30	0,9666		€ 12,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	38	0,9578		€ 21,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	39,6	0,9561		€ 8,00	
Ct attualizzato					€ 503,00	
Ofc attualizzati	€ 6,00	48	0,9470		€ 6,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 151,00	48	0,9470		€ 143,00	
Costo totale attualizzato					€ 652,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 144,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,370%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,37%	1,370%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					16,19%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8607	€ 124,00
	IN C.T.	€ 124,00
	€/mq di Su	€ 124,00

3.2.4 Area a destinazione produttiva non urbanizzata inserita nel solo PSC tra quelle potenzialmente urbanizzabili.

Si riportano di seguito i fattori principali alla base della valutazione, più analiticamente rappresento nelle tabelle riportate in calce al presente paragrafo

- **Vv: valore venale prodotto edilizio finito** = 800 €/mq di SLV
- Costi diretti di trasformazione Ctc
 - **Co**i: costo di idoneizzazione dell'area (non previsto);
 - **Csc + Cse**: 400 €/mq
- Costi indiretti di trasformazione Ou + Cg
 - **Ou**: OU1 = 50 €/mq di Su ; OU2 = 4 €/mq di Su; D+S = 7€/mq di Su
 - **Sg**: 2% costo delle opere (comprese urbanizzazioni);
 - **Sc**: 1% del prodotto finito
 - **Op**: 6% sul costo delle opere;
- Oneri finanziari
 - $r = 0,98\% + 5\% = 5,98\%$
 - $d = 50\%$
 - $n = 120$ mesi
- Determinazione del profitto del promotore Up
 - $Up = 25\% Vv$
- Oneri indiretti Ot
 - $Ot = 13\% Vt$
- Determinazione del tasso di sconto "i"
 - $i = 2,615\%$

Dallo sviluppo del seguente algoritmo:

$$VT = \{V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]\} / [(1+r)^{\sum n.i}]$$

scaturiscono i valori sotto riportati:

- Tutto il territorio = **32,00 €/mq di Su**

3.2.4.1 Produttivo non Urb. in PSC (1/3)

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	102	50,00%	1/3 n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	104,4	20,00%	1/5n2+n3	15,6
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	102	50,00%	1/3 n2 + n3	18
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	104,4	20,00%	1/5n2+n3	15,6
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	108
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	102	50,00%	1/3 n2 + n3	18
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	104,4	20,00%	1/5n2+n3	15,6
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 400,00	€/mq	1,05	€ 420,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 420,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 420,00	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 481,00	€ 10,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 524,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,98%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	30	€ 420,00	50,00%	€ 10,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	18	€ 420,00	50,00%	€ 10,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	15,6	€ 420,00	50,00%	€ 3,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	30	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	18	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	108	€ 43,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	18	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	15,6	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 31,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 840,00	€ 210,00

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	2,615%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	120	0,7725		€ 649,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 126,00	90	0,8240		€ 104,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 210,00	102	0,8030		€ 169,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 84,00	104,4	0,7989		€ 67,00		
30% OU1	€ 15,00	90	0,8240		€ 12,00		
50% OU1	€ 25,00	102	0,8030		€ 20,00		
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,7989		€ 8,00		
100% OU2	€ 4,00	90	0,8240		€ 3,00		
100% D+S	€ 7,00	90	0,8240		€ 6,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	90	0,8240		€ 11,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	102	0,8030		€ 17,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	104,4	0,7989		€ 7,00		
Ct attualizzato					€ 424,00		
Ofc attualizzati	€ 31,00	120	0,7725		€ 24,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 210,00	120	0,7725		€ 162,00		
Costo totale attualizzato					€ 610,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 39,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata		
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,615%		
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1 + (\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	9,52%	120		
Totale oneri su capitale area attualizzati					20,35%		

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8309	€ 32,00
	IN C.T.	€ 32,00
	€/mq di Su	€ 32,00

3.3 Le aree a destinazione terziaria

Per quanto concerne i valori delle aree edificabili, relative ad attività di servizio – studi professionali e piccoli uffici in genere - attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico, a prevalente destinazione residenziale, si ritiene corretto assumere a riferimento i calcoli effettuati nei paragrafi da 3.1.1 a 3.1.4 opportunamente ragguagliati con coefficienti correttivi che tengano in debita considerazione del diverso valore del prodotto edilizio finito.

Dall'analisi dei valori che si riscontrano nelle diverse zona omogenee, è possibile evincere riduzione dei valori dell'ordine del 30%.

Pertanto:

1. Area a destinazione Terziaria urbanizzata edificabile con intervento edilizio diretto;
 - Capoluogo = **369,00 €/mq di Su**
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = **294,00 €/mq di Su**
2. Area a destinazione Terziaria non urbanizzata inserita in un piano attuativo convenzionato;
 - Capoluogo = **244,00 €/mq di Su**
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = **167,00 €/mq di Su**
3. Area a destinazione Terziaria non urbanizzata inserita in un piano attuativo approvato ed in attesa della stipula della convenzione urbanistica;
 - Capoluogo = **201,00 €/mq di Su**
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = **134,00 €/mq di Su**
4. Area a destinazione Terziaria non urbanizzata inserita nel solo PSC tra quelle potenzialmente urbanizzabili.
 - Capoluogo = **70,00 €/mq di Su**
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = **32,00 €/mq di Su**

3.4 Le aree a destinazione commerciale

Per quanto concerne i valori delle aree edificabili, relative ad attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato - Medio piccole strutture di vendita alimentari, a prevalente destinazione residenziale, si ritiene corretto assumere a riferimento i calcoli effettuati nei paragrafi da 3.2.1 a 3.2.4 opportunamente ragguagliati con coefficienti correttivi che tengano in debita considerazione del diverso valore del prodotto edilizio finito.

Dall'analisi dei valori che si riscontrano nelle diverse zona omogenee, è possibile evincere riduzione dei valori dell'ordine del 25%.

Pertanto:

1. Area a destinazione Commerciale urbanizzata edificabile con intervento edilizio diretto;
 - Capoluogo = **448,00 €/mq di Su**
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = **357,00 €/mq di Su**
2. Area a destinazione Commerciale non urbanizzata inserita in un piano attuativo convenzionato;
 - Capoluogo = **297,00 €/mq di Su**
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = **202,00 €/mq di Su**
3. Area a destinazione Commerciale non urbanizzata inserita in un piano attuativo approvato ed in attesa della stipula della convenzione urbanistica;
 - Capoluogo = **244,00 €/mq di Su**
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = **163,00 €/mq di Su**
4. Area a destinazione Commerciale non urbanizzata inserita nel solo PSC tra quelle potenzialmente urbanizzabili.
 - Capoluogo = **85,00 €/mq di Su**
 - Trebbo di Reno e I° Maggio = **39,00 €/mq di Su**

3.5 Tabella riepilogativa dei valori medi delle aree edificabili

TABELLA SINTETICA DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE, PER ZONE OMOGENEE.					
ZONA OMOGENEA	DESTINAZIONE D'USO	AREA URBANIZZATA INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (€/mq di Su)	AREA NON URBANIZZATA IN UN PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO (€/mq di Su)	AREA NON URBANIZZATA IN PIANO ATTUATIVO, IN ATTESA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA (€/mq di Su)	AREA NON URBANIZZATA INSERITA NEL SOLO PSC TRA QUELLE POTENZIALMENTE URBANIZZABILI (€/mq di Su)
CAPOLUOGO	RESIDENZIALE	€ 527,00	€ 349,00	€ 287,00	€ 100,00
	COMMERCIALE	€ 448,00	€ 297,00	€ 244,00	€ 85,00
	TERZIARIA	€ 369,00	€ 244,00	€ 201,00	€ 70,00
	PRODUTTIVA	€ 174,00	€ 136,00	€ 124,00	€ 32,00
TREBBO DI RENO I° MAGGIO	RESIDENZIALE	€ 420,00	€ 238,00	€ 192,00	€ 46,00
	COMMERCIALE	€ 357,00	€ 202,00	€ 163,00	€ 39,00
	TERZIARIA	€ 294,00	€ 167,00	€ 134,00	€ 32,00
	PRODUTTIVA	€ 174,00	€ 136,00	€ 124,00	€ 32,00
SABBIUNO	RESIDENZIALE	€ 114,00	-	-	-
TORRE VERDE	RESIDENZIALE	€ 114,00	-	-	-



Città di Castel Maggiore

Bologna

2° Settore Servizi Finanziari

Tel. 051/63.86.754/742 - contabilita@comune.castel-maggiore.bo.it

comune.castelmaggiore@cert.provincia.bo.it

ALLEGATO

Sviluppo Calcoli

VALORI VENALI
COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

RESIDENZIALE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
CAPOLUOGO_1	€ 1.027	€ 1.183	€ 1.130	€ 908	€ 924	€ 603	€ 611	€ 550	€ 605	€ 559	€ 527
CAPOLUOGO_2	€ 842	€ 989	€ 922	€ 707	€ 714	€ 416	€ 432	€ 381	€ 437	€ 383	€ 349
CAPOLUOGO_3	€ 770	€ 864	€ 834	€ 625	€ 624	€ 345	€ 374	€ 322	€ 382	€ 321	€ 287
CAPOLUOGO_4	€ 480	€ 528	€ 511	€ 353	€ 339	€ 139	€ 156	€ 137	€ 180	€ 120	€ 100
TREBBO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 420
TREBBO_2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 238
TREBBO_3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 192
TREBBO_4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 46
SABBIUNO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 114
TORRE VERDE_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 114

RESIDENZIALE CONVENZIONATO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
CAPOLUOGO_1	€ 822	€ 946	€ 904	€ 726	€ 739	€ 482	€ 489	€ 440	€ 484	€ 447	€ 422
CAPOLUOGO_2	€ 674	€ 791	€ 738	€ 566	€ 571	€ 333	€ 346	€ 305	€ 350	€ 306	€ 279
CAPOLUOGO_3	€ 616	€ 691	€ 667	€ 500	€ 499	€ 276	€ 299	€ 258	€ 306	€ 257	€ 230
CAPOLUOGO_4	€ 384	€ 422	€ 409	€ 282	€ 271	€ 111	€ 125	€ 110	€ 144	€ 96	€ 80
TREBBO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 336
TREBBO_2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 190
TREBBO_3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 154
TREBBO_4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 37
SABBIUNO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 91
TORRE VERDE_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 91

COMMERCIALE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
CAPOLUOGO_1	€ 873	€ 1.006	€ 961	€ 772	€ 785	€ 513	€ 519	€ 468	€ 514	€ 475	€ 448
CAPOLUOGO_2	€ 716	€ 841	€ 784	€ 601	€ 607	€ 354	€ 367	€ 324	€ 371	€ 326	€ 297
CAPOLUOGO_3	€ 655	€ 734	€ 709	€ 531	€ 530	€ 293	€ 318	€ 274	€ 325	€ 273	€ 244
CAPOLUOGO_4	€ 408	€ 449	€ 434	€ 300	€ 288	€ 118	€ 133	€ 116	€ 153	€ 102	€ 85
TREBBO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 357
TREBBO_2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 202
TREBBO_3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 163
TREBBO_4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 39
SABBIUNO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TORRE VERDE_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TERZIARIO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
CAPOLUOGO_1	€ 719	€ 828	€ 791	€ 636	€ 647	€ 422	€ 428	€ 385	€ 424	€ 391	€ 369
CAPOLUOGO_2	€ 589	€ 692	€ 645	€ 495	€ 500	€ 291	€ 302	€ 267	€ 306	€ 268	€ 244
CAPOLUOGO_3	€ 539	€ 605	€ 584	€ 438	€ 437	€ 242	€ 262	€ 225	€ 267	€ 225	€ 201
CAPOLUOGO_4	€ 336	€ 370	€ 358	€ 247	€ 237	€ 97	€ 109	€ 96	€ 126	€ 84	€ 70
TREBBO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 294
TREBBO_2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 167
TREBBO_3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 134
TREBBO_4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 32
SABBIUNO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TORRE VERDE_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

PRODUTTIVO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TUTTO IL TERRITORIO_1			€ 327	€ 290	€ 277	€ 196	€ 228	€ 215	€ 205	€ 186	€ 174
TUTTO IL TERRITORIO_2			€ 283	€ 241	€ 235	€ 158	€ 192	€ 178	€ 171	€ 151	€ 136
TUTTO IL TERRITORIO_3			€ 264	€ 220	€ 211	€ 140	€ 177	€ 167	€ 162	€ 140	€ 124
TUTTO IL TERRITORIO_4			€ 124	€ 89	€ 81	€ 38	€ 68	€ 71	€ 66	€ 44	€ 32

VALORI VENALI 2008

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2008_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.155,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.733,00
Vm totale					€ 4.733,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2008_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.337,00	€/mq	1,50	€ 2.005,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.005,50
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.005,50	€ 120,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.168,50	€ 43,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.733,00	€ 47,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 210,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.378,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 4,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,00%	30	€ 2.005,50	50,00%	€ 47,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,00%	14	€ 2.005,50	50,00%	€ 35,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,00%	10,8	€ 2.005,50	50,00%	€ 11,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	Ou x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,00%	36	€ 163,00	50,00%	€ 16,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,00%	30	€ 210,00	50,00%	€ 5,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,00%	14	€ 210,00	50,00%	€ 4,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,00%	10,8	€ 210,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 119,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 4.733,00	€ 663,00

2008_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	4,170%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.733,00	36	0,8847		€ 4.187,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 601,65	6	0,9798		€ 589,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.002,75	22	0,9278		€ 930,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 401,10	25,2	0,9178		€ 368,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 63,00	6	0,9798		€ 62,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 105,00	22	0,9278		€ 97,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 42,00	25,2	0,9178		€ 39,00		
Ct attualizzato					€ 2.248,00		
Ofc attualizzati	€ 119,00	36	0,8847		€ 105,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 663,00	36	0,8847		€ 587,00		
Costo totale attualizzato					€ 2.940,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 1.247,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,170%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	9,55%	36	4,170%	8,45%
Totale oneri su capitale area attualizzati						21,45%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8234	€ 1.027,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 1.027,00

2008_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.155,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.733,00
Vm totale					€ 4.733,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

2008_RES_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.337,00	€/mq	1,50	€ 2.005,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.005,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.005,50	€ 120,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.273,50	€ 45,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.733,00	€ 47,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 212,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.485,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 4,10%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	30	€ 2.005,50	50,00%	€ 48,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	14	€ 2.005,50	50,00%	€ 36,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	10,8	€ 2.005,50	50,00%	€ 11,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	30	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	14	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	30	€ 60,00	50,00%	€ 5,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	30	€ 68,00	50,00%	€ 5,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	42	€ 212,00	50,00%	€ 7,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	14	€ 212,00	50,00%	€ 4,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,10%	10,8	€ 212,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 124,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 4.733,00	€ 757,00

2008_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato	
			BTP 3 ANNI	4,170%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.733,00	48	0,8492		€ 4.019,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 601,65	18	0,9406		€ 566,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.002,75	34	0,8907		€ 893,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 401,10	37,2	0,8810		€ 353,00	
30% OU1	€ 42,00	18	0,9406		€ 40,00	
50% OU1	€ 70,00	34	0,8907		€ 62,00	
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,8810		€ 25,00	
100% OU2	€ 60,00	18	0,9406		€ 56,00	
100% Occ	€ 68,00	18	0,9406		€ 64,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 63,60	18	0,9406		€ 60,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 106,00	34	0,8907		€ 94,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 42,40	37,2	0,8810		€ 37,00	
Ct attualizzato					€ 2.250,00	
Ofc attualizzati	€ 124,00	48	0,8492		€ 105,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 757,00	48	0,8492		€ 643,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.998,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 1.021,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,170% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	9,72% 48	4,170% 8,25%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					21,25%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt				0,8247	€ 842,00	
				IN C.T.	€ 842,00	
				€/mq di Su	€ 842,00	

2008_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.155,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.733,00
Vm totale					€ 4.733,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	60			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	60

2008_RES_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.337,00	€/mq	1,50	€ 2.005,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.005,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.005,50	€ 120,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.273,50	€ 45,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.733,00	€ 47,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 212,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.485,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 4,20%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	30	€ 2.005,50	50,00%	€ 49,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	14	€ 2.005,50	50,00%	€ 36,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	10,8	€ 2.005,50	50,00%	€ 11,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	30	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	14	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	30	€ 60,00	50,00%	€ 5,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	30	€ 68,00	50,00%	€ 6,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	54	€ 212,00	50,00%	€ 10,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	14	€ 212,00	50,00%	€ 4,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,20%	10,8	€ 212,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 129,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 4.733,00	€ 805,00

2008_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			BTP 5 ANNI	4,230%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.733,00	60	0,8129		€ 3.847,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 601,65	30	0,9016		€ 542,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.002,75	46	0,8532		€ 856,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 401,10	49,2	0,8438		€ 338,00		
30% OU1	€ 42,00	30	0,9016		€ 38,00		
50% OU1	€ 70,00	46	0,8532		€ 60,00		
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,8438		€ 24,00		
100% OU2	€ 60,00	30	0,9016		€ 54,00		
100% Occ	€ 68,00	30	0,9016		€ 61,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 63,60	30	0,9016		€ 57,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 106,00	46	0,8532		€ 90,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 42,40	49,2	0,8438		€ 36,00		
Ct attualizzato					€ 2.156,00		
Ofc attualizzati	€ 129,00	60	0,8129		€ 105,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 805,00	60	0,8129		€ 654,00		
Costo totale attualizzato					€ 2.915,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 932,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (BTP 5 ANNI)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,230%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	9,89%	60	4,230%	8,04%
Totale oneri su capitale area attualizzati						21,04%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8262	€ 770,00
	IN C.T.	€ 770,00
	€/mq di Su	€ 770,00

2008_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.155,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.733,00
Vm totale					€ 4.733,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

2008_RES_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.337,00	€/mq	1,50	€ 2.005,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.005,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.005,50	€ 120,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.273,50	€ 45,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.733,00	€ 47,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 212,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.485,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 4,50%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	30	€ 2.005,50	50,00%	€ 64,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	14	€ 2.005,50	50,00%	€ 47,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	10,8	€ 2.005,50	50,00%	€ 14,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	30	€ 140,00	50,00%	€ 4,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	14	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	30	€ 60,00	50,00%	€ 6,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	30	€ 68,00	50,00%	€ 7,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	114	€ 212,00	50,00%	€ 34,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	14	€ 212,00	50,00%	€ 5,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,00%	10,8	€ 212,00	50,00%	€ 2,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 187,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 4.733,00	€ 947,00

2008_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			BTP 10 Anni	4,750%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.733,00	120	0,6287		€ 2.976,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 601,65	90	0,7061		€ 425,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.002,75	106	0,6637		€ 666,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 401,10	109,2	0,6555		€ 263,00		
30% OU1	€ 42,00	90	0,7061		€ 30,00		
50% OU1	€ 70,00	106	0,6637		€ 46,00		
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,6555		€ 18,00		
100% OU2	€ 60,00	90	0,7061		€ 42,00		
100% Occ	€ 68,00	90	0,7061		€ 48,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 63,60	90	0,7061		€ 45,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 106,00	106	0,6637		€ 70,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 42,40	109,2	0,6555		€ 28,00		
Ct attualizzato					€ 1.681,00		
Ofc attualizzati	€ 187,00	120	0,6287		€ 118,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 947,00	120	0,6287		€ 595,00		
Costo totale attualizzato					€ 2.394,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 582,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (BTP 10 anni)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,750%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	120	4,750%	8,16%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						21,16%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8254	€ 480,00
	IN C.T.	€ 480,00
	€/mq di Su	€ 480,00

VALORI VENALI 2009

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2009_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.180,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.770,00
Vm totale					€ 4.770,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2009_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.350,00	€/mq	1,50	€ 2.025,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.025,00
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.025,00	€ 122,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.188,00	€ 44,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.770,00	€ 48,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 214,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.402,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 2,20%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,20%	30	€ 2.025,00	50,00%	€ 33,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,20%	14	€ 2.025,00	50,00%	€ 25,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,20%	10,8	€ 2.025,00	50,00%	€ 8,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,20%	36	€ 163,00	50,00%	€ 11,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,20%	30	€ 214,00	50,00%	€ 3,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,20%	14	€ 214,00	50,00%	€ 3,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,20%	10,8	€ 214,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 84,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 4.770,00	€ 668,00

2009_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			BTP 3 ANNI	2,510%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.770,00	36	0,9283		€ 4.428,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 607,50	6	0,9877		€ 600,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.012,50	22	0,9556		€ 968,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 405,00	25,2	0,9493		€ 384,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,20	6	0,9877		€ 63,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 107,00	22	0,9556		€ 102,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 42,80	25,2	0,9493		€ 41,00		
Ct attualizzato					€ 2.321,00		
Ofc attualizzati	€ 84,00	36	0,9283		€ 78,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 668,00	36	0,9283		€ 620,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.019,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 1.409,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (BTP 3 ANNI)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,510%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	36	2,510%	6,10%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						19,10%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8396	€ 1.183,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 1.183,00

2009_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.180,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.770,00
Vm totale					€ 4.770,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.350,00	€/mq	1,50	€ 2.025,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.025,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.025,00	€ 122,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.293,00	€ 46,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.770,00	€ 48,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 216,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.509,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 2,60%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	30	€ 2.025,00	50,00%	€ 36,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	14	€ 2.025,00	50,00%	€ 27,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	10,8	€ 2.025,00	50,00%	€ 8,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	30	€ 60,00	50,00%	€ 4,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	42	€ 216,00	50,00%	€ 6,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	14	€ 216,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,60%	10,8	€ 216,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 94,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 4.770,00	€ 763,00

2009_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			BTP 3 ANNI	2,510%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.770,00	48	0,9056		€ 4.320,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 607,50	18	0,9635		€ 585,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.012,50	34	0,9322		€ 944,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 405,00	37,2	0,9260		€ 375,00	
30% OU1	€ 42,00	18	0,9635		€ 40,00	
50% OU1	€ 70,00	34	0,9322		€ 65,00	
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9260		€ 26,00	
100% OU2	€ 60,00	18	0,9635		€ 58,00	
100% Occ	€ 68,00	18	0,9635		€ 66,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,80	18	0,9635		€ 62,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 108,00	34	0,9322		€ 101,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,20	37,2	0,9260		€ 40,00	
Ct attualizzato					€ 2.362,00	
Ofc attualizzati	€ 94,00	48	0,9056		€ 85,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 763,00	48	0,9056		€ 691,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.138,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 1.182,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,510% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	7,22%	48 2,510% 6,54%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					19,54%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt				0,8365	€ 989,00	
				IN C.T.	€ 989,00	
				€/mq di Su	€ 989,00	

2009_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.180,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.770,00
Vm totale					€ 4.770,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		60		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1		30	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							60

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.350,00	€/mq	1,50	€ 2.025,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.025,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.025,00	€ 122,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.293,00	€ 46,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.770,00	€ 48,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 216,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.509,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 2,80%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	30	€ 2.025,00	50,00%	€ 38,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	14	€ 2.025,00	50,00%	€ 28,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	10,8	€ 2.025,00	50,00%	€ 9,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	30	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	30	€ 60,00	50,00%	€ 4,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	54	€ 216,00	50,00%	€ 8,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	14	€ 216,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,80%	10,8	€ 216,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 101,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 4.770,00	€ 811,00

2009_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			BTP 5 ANNI	3,330%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.770,00	60	0,8489		€ 4.049,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 607,50	30	0,9214		€ 560,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.012,50	46	0,8820		€ 893,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 405,00	49,2	0,8743		€ 354,00		
30% OU1	€ 42,00	30	0,9214		€ 39,00		
50% OU1	€ 70,00	46	0,8820		€ 62,00		
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,8743		€ 24,00		
100% OU2	€ 60,00	30	0,9214		€ 55,00		
100% Occ	€ 68,00	30	0,9214		€ 63,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,80	30	0,9214		€ 60,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 108,00	46	0,8820		€ 95,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,20	49,2	0,8743		€ 38,00		
Ct attualizzato					€ 2.243,00		
Ofc attualizzati	€ 101,00	60	0,8489		€ 86,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 811,00	60	0,8489		€ 688,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.017,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 1.032,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (BTP 5 ANNI)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	3,330%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	7,55%	3,330%	6,41%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						19,41%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8375	€ 864,00
	IN C.T.	€ 864,00
	€/mq di Su	€ 864,00

2009_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.180,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.770,00
Vm totale					€ 4.770,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.350,00	€/mq	1,50	€ 2.025,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.025,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.025,00	€ 122,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.293,00	€ 46,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.770,00	€ 48,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 216,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.509,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 3,50%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	30	€ 2.025,00	50,00%	€ 56,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	14	€ 2.025,00	50,00%	€ 42,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	10,8	€ 2.025,00	50,00%	€ 13,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	30	€ 140,00	50,00%	€ 4,00
	50%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	14	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	20%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	$U2 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	30	€ 60,00	50,00%	€ 6,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	30	€ 68,00	50,00%	€ 6,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	114	€ 216,00	50,00%	€ 29,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	14	€ 216,00	50,00%	€ 4,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	7,00%	10,8	€ 216,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 165,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 4.770,00	€ 954,00

2009_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			BTP 10 Anni	4,320%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.770,00	120	0,6551		€ 3.125,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 607,50	90	0,7282		€ 442,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.012,50	106	0,6883		€ 697,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 405,00	109,2	0,6805		€ 276,00	
30% OU1	€ 42,00	90	0,7282		€ 31,00	
50% OU1	€ 70,00	106	0,6883		€ 48,00	
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,6805		€ 19,00	
100% OU2	€ 60,00	90	0,7282		€ 44,00	
100% Occ	€ 68,00	90	0,7282		€ 50,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,80	90	0,7282		€ 47,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 108,00	106	0,6883		€ 74,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,20	109,2	0,6805		€ 29,00	
Ct attualizzato					€ 1.757,00	
Ocf attualizzati	€ 165,00	120	0,6551		€ 108,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 954,00	120	0,6551		€ 625,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.490,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 635,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (BTP 10 anni)	% attualizzata
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,320%	13,00%
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	11,25%	4,320%	7,37%
Totale oneri su capitale area attualizzati						20,37%

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8308	€ 528,00
	IN C.T.	€ 528,00
	€/mq di Su	€ 528,00

VALORI VENALI 2010

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2010_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.130,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.695,00
Vm totale					€ 4.695,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2010_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.370,00	€/mq	1,50	€ 2.055,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.055,00
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.055,00	€ 123,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.218,00	€ 44,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.695,00	€ 47,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 214,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.432,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,00%	30	€ 2.055,00	50,00%	€ 32,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,00%	14	€ 2.055,00	50,00%	€ 24,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,00%	10,8	€ 2.055,00	50,00%	€ 7,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	Ou x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,00%	36	€ 163,00	50,00%	€ 10,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,00%	30	€ 214,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,00%	14	€ 214,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,00%	10,8	€ 214,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 80,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 4.695,00	€ 657,00

2010_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	2,254%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.695,00	36	0,9353		€ 4.391,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 616,50	6	0,9889		€ 610,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.027,50	22	0,9600		€ 986,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 411,00	25,2	0,9543		€ 392,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,20	6	0,9889		€ 63,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 107,00	22	0,9600		€ 103,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 42,80	25,2	0,9543		€ 41,00		
Ct attualizzato					€ 2.358,00		
Ofc attualizzati	€ 80,00	36	0,9353		€ 75,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 657,00	36	0,9353		€ 615,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.048,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 1.343,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,254%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	6,24%	36	2,254%	5,84%
Totale oneri su capitale area attualizzati						18,84%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8415	€ 1.130,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 1.130,00

2010_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.130,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.695,00
Vm totale					€ 4.695,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

2010_RES_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.370,00	€/mq	1,50	€ 2.055,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.055,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.055,00	€ 123,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.323,00	€ 46,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.695,00	€ 47,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 216,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.539,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 2,03%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	30	€ 2.055,00	50,00%	€ 32,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	14	€ 2.055,00	50,00%	€ 24,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	10,8	€ 2.055,00	50,00%	€ 7,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	42	€ 216,00	50,00%	€ 5,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	14	€ 216,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	10,8	€ 216,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 84,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 4.695,00	€ 751,00

2010_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	2,646%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.695,00	48	0,9008		€ 4.229,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 616,50	18	0,9616		€ 593,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.027,50	34	0,9287		€ 954,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 411,00	37,2	0,9222		€ 379,00	
30% OU1	€ 42,00	18	0,9616		€ 40,00	
50% OU1	€ 70,00	34	0,9287		€ 65,00	
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9222		€ 26,00	
100% OU2	€ 60,00	18	0,9616		€ 58,00	
100% Occ	€ 68,00	18	0,9616		€ 65,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,80	18	0,9616		€ 62,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 108,00	34	0,9287		€ 100,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,20	37,2	0,9222		€ 40,00	
Ct attualizzato					€ 2.382,00	
Ofc attualizzati	€ 84,00	48	0,9008		€ 76,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 751,00	48	0,9008		€ 677,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.135,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 1.094,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,646%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	48	2,646%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,67%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8427	
IN C.T.					€ 922,00	
€/mq di Su					€ 922,00	

2010_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.130,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.695,00
Vm totale					€ 4.695,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	60			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	60

2010_RES_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.370,00	€/mq	1,50	€ 2.055,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.055,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.055,00	€ 123,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.323,00	€ 46,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.695,00	€ 47,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 216,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.539,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 2,26%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	30	€ 2.055,00	50,00%	€ 34,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	14	€ 2.055,00	50,00%	€ 26,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	10,8	€ 2.055,00	50,00%	€ 8,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	54	€ 216,00	50,00%	€ 7,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	14	€ 216,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,26%	10,8	€ 216,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 91,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 4.695,00	€ 798,00

2010_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	2,974%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.695,00	60	0,8637		€ 4.055,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 616,50	30	0,9294		€ 573,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.027,50	46	0,8937		€ 918,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 411,00	49,2	0,8868		€ 364,00	
30% OU1	€ 42,00	30	0,9294		€ 39,00	
50% OU1	€ 70,00	46	0,8937		€ 63,00	
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,8868		€ 25,00	
100% OU2	€ 60,00	30	0,9294		€ 56,00	
100% Occ	€ 68,00	30	0,9294		€ 63,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,80	30	0,9294		€ 60,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 108,00	46	0,8937		€ 97,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,20	49,2	0,8868		€ 38,00	
Ct attualizzato					€ 2.296,00	
Ofc attualizzati	€ 91,00	60	0,8637		€ 79,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 798,00	60	0,8637		€ 689,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.064,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 991,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,974% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	60	2,974% 5,76%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,76%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,842	€ 834,00
	IN C.T.	€ 834,00
	€/mq di Su	€ 834,00

2010_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.130,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.695,00
Vm totale					€ 4.695,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.370,00	€/mq	1,50	€ 2.055,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.055,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.055,00	€ 123,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.323,00	€ 46,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.695,00	€ 47,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 216,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.539,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 3,05%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	30	€ 2.055,00	50,00%	€ 53,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	14	€ 2.055,00	50,00%	€ 39,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	10,8	€ 2.055,00	50,00%	€ 12,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	30	€ 140,00	50,00%	€ 4,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	14	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	30	€ 60,00	50,00%	€ 5,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	30	€ 68,00	50,00%	€ 6,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	114	€ 216,00	50,00%	€ 27,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	14	€ 216,00	50,00%	€ 4,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,55%	10,8	€ 216,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 155,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 4.695,00	€ 939,00

2010_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	3,933%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.695,00	120	0,6799		€ 3.192,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 616,50	90	0,7488		€ 462,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.027,50	106	0,7112		€ 731,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 411,00	109,2	0,7040		€ 289,00	
30% OU1	€ 42,00	90	0,7488		€ 31,00	
50% OU1	€ 70,00	106	0,7112		€ 50,00	
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,7040		€ 20,00	
100% OU2	€ 60,00	90	0,7488		€ 45,00	
100% Occ	€ 68,00	90	0,7488		€ 51,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,80	90	0,7488		€ 49,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 108,00	106	0,7112		€ 77,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,20	109,2	0,7040		€ 30,00	
Ct attualizzato					€ 1.835,00	
Ofc attualizzati	€ 155,00	120	0,6799		€ 105,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 939,00	120	0,6799		€ 638,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.578,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 614,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	3,933% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	10,48%	120 3,933% 7,13%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					20,13%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8324	€ 511,00
	IN C.T.	€ 511,00
	€/mq di Su	€ 511,00

VALORI VENALI 2011

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2011_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.080,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.620,00
Vm totale					€ 4.620,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2011_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.413,00	€/mq	1,50	€ 2.119,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.119,50
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.119,50	€ 127,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.282,50	€ 46,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.620,00	€ 46,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 219,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.501,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 2,10%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,10%	30	€ 2.119,50	50,00%	€ 34,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,10%	14	€ 2.119,50	50,00%	€ 25,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,10%	10,8	€ 2.119,50	50,00%	€ 8,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	Ou x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,10%	36	€ 163,00	50,00%	€ 10,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,10%	30	€ 219,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,10%	14	€ 219,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,10%	10,8	€ 219,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 84,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 4.620,00	€ 647,00

2011_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	4,161%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.620,00	36	0,8849		€ 4.088,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 635,85	6	0,9798		€ 623,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.059,75	22	0,9280		€ 983,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 423,90	25,2	0,9180		€ 389,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,70	6	0,9798		€ 64,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,50	22	0,9280		€ 102,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,80	25,2	0,9180		€ 40,00		
Ct attualizzato					€ 2.364,00		
Ofc attualizzati	€ 84,00	36	0,8849		€ 74,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 647,00	36	0,8849		€ 573,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.011,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 1.077,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,161%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	6,41%	36	4,161%	5,67%
Totale oneri su capitale area attualizzati						18,67%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8427	€ 908,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 908,00

2011_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.080,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.620,00
Vm totale					€ 4.620,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.413,00	€/mq	1,50	€ 2.119,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.119,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.119,50	€ 127,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.387,50	€ 48,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.620,00	€ 46,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 221,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.608,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 2,33%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	30	€ 2.119,50	50,00%	€ 36,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	14	€ 2.119,50	50,00%	€ 27,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	10,8	€ 2.119,50	50,00%	€ 8,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	42	€ 221,00	50,00%	€ 5,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	14	€ 221,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	10,8	€ 221,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 92,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 4.620,00	€ 739,00

2011_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	4,425%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.620,00	48	0,8410		€ 3.885,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 635,85	18	0,9371		€ 596,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.059,75	34	0,8845		€ 937,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 423,90	37,2	0,8744		€ 371,00		
30% OU1	€ 42,00	18	0,9371		€ 39,00		
50% OU1	€ 70,00	34	0,8845		€ 62,00		
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,8744		€ 24,00		
100% OU2	€ 60,00	18	0,9371		€ 56,00		
100% Occ	€ 68,00	18	0,9371		€ 64,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,30	18	0,9371		€ 62,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,50	34	0,8845		€ 98,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,20	37,2	0,8744		€ 39,00		
Ct attualizzato							€ 2.348,00
Ocf attualizzati	€ 92,00	48	0,8410				€ 77,00
Up (utile promotore) attualizzato	€ 739,00	48	0,8410				€ 621,00
Costo totale attualizzato							€ 3.046,00
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)							€ 839,00
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,425%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	6,78%	4,425%	5,70%	
Totale oneri su capitale area attualizzati							18,70%
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8425	€ 707,00	
					IN C.T.	€ 707,00	
					€/mq di Su	€ 707,00	

2011_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.080,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.620,00
Vm totale					€ 4.620,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	60			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	60

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.413,00	€/mq	1,50	€ 2.119,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.119,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.119,50	€ 127,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.387,50	€ 48,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.620,00	€ 46,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 221,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.608,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 2,50%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	30	€ 2.119,50	50,00%	€ 37,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	14	€ 2.119,50	50,00%	€ 28,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	10,8	€ 2.119,50	50,00%	€ 9,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	54	€ 221,00	50,00%	€ 7,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	14	€ 221,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,50%	10,8	€ 221,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 97,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 4.620,00	€ 785,00

2011_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	4,705%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.620,00	60	0,7946		€ 3.671,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 635,85	30	0,8914		€ 567,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.059,75	46	0,8384		€ 889,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 423,90	49,2	0,8282		€ 351,00	
30% OU1	€ 42,00	30	0,8914		€ 37,00	
50% OU1	€ 70,00	46	0,8384		€ 59,00	
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,8282		€ 23,00	
100% OU2	€ 60,00	30	0,8914		€ 53,00	
100% Occ	€ 68,00	30	0,8914		€ 61,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,30	30	0,8914		€ 59,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,50	46	0,8384		€ 93,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,20	49,2	0,8282		€ 37,00	
Ct attualizzato					€ 2.229,00	
Ocf attualizzati	€ 97,00	60	0,7946		€ 77,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 785,00	60	0,7946		€ 624,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.930,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 741,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,705%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	7,06%	4,705%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,61%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8431	€ 625,00
	IN C.T.	€ 625,00
	€/mq di Su	€ 625,00

2011_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.080,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.620,00
Vm totale					€ 4.620,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

2011_RES_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.413,00	€/mq	1,50	€ 2.119,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.119,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.119,50	€ 127,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.387,50	€ 48,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.620,00	€ 46,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 221,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.608,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 3,11%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	30	€ 2.119,50	50,00%	€ 55,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	14	€ 2.119,50	50,00%	€ 41,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	10,8	€ 2.119,50	50,00%	€ 13,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	30	€ 140,00	50,00%	€ 4,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	14	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	30	€ 60,00	50,00%	€ 5,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	30	€ 68,00	50,00%	€ 6,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	114	€ 221,00	50,00%	€ 28,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	14	€ 221,00	50,00%	€ 4,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,61%	10,8	€ 221,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 161,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 4.620,00	€ 924,00

2011_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	5,290%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.620,00	120	0,5972		€ 2.759,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 635,85	90	0,6794		€ 432,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.059,75	106	0,6342		€ 672,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 423,90	109,2	0,6256		€ 265,00	
30% OU1	€ 42,00	90	0,6794		€ 29,00	
50% OU1	€ 70,00	106	0,6342		€ 44,00	
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,6256		€ 18,00	
100% OU2	€ 60,00	90	0,6794		€ 41,00	
100% Occ	€ 68,00	90	0,6794		€ 46,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,30	90	0,6794		€ 45,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,50	106	0,6342		€ 70,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,20	109,2	0,6256		€ 28,00	
Ct attualizzato					€ 1.690,00	
Ofc attualizzati	€ 161,00	120	0,5972		€ 96,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 924,00	120	0,5972		€ 552,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.338,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 421,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	5,290% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	10,58%	120 5,290% 6,32%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					19,32%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8381	€ 353,00
	IN C.T.	€ 353,00
	€/mq di Su	€ 353,00

VALORI VENALI 2012

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2012_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.080,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.620,00
Vm totale					€ 4.620,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2012_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.445,00	€/mq	1,50	€ 2.167,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.167,50
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.167,50	€ 130,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.330,50	€ 47,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.620,00	€ 46,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 223,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.553,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 1,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,00%	30	€ 2.167,50	50,00%	€ 25,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,00%	14	€ 2.167,50	50,00%	€ 19,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,00%	10,8	€ 2.167,50	50,00%	€ 6,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	Ou x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,00%	36	€ 163,00	50,00%	€ 8,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,00%	30	€ 223,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,00%	14	€ 223,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,00%	10,8	€ 223,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 64,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 4.620,00	€ 647,00

2012_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	3,590%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.620,00	36	0,8996		€ 4.156,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 650,25	6	0,9825		€ 639,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.083,75	22	0,9374		€ 1.016,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 433,50	25,2	0,9286		€ 403,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,90	6	0,9825		€ 66,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 111,50	22	0,9374		€ 105,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,60	25,2	0,9286		€ 41,00		
Ct attualizzato					€ 2.433,00		
Ofc attualizzati	€ 64,00	36	0,8996		€ 58,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 647,00	36	0,8996		€ 582,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.073,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 1.083,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	3,590%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,64%	36	3,590%	4,17%
Totale oneri su capitale area attualizzati						17,17%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8535	€ 924,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 924,00

2012_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.080,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.620,00
Vm totale					€ 4.620,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.445,00	€/mq	1,50	€ 2.167,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.167,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.167,50	€ 130,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.435,50	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.620,00	€ 46,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 225,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.660,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,07%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	30	€ 2.167,50	50,00%	€ 26,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	14	€ 2.167,50	50,00%	€ 19,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	10,8	€ 2.167,50	50,00%	€ 6,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	30	€ 68,00	50,00%	€ 3,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	42	€ 225,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	14	€ 225,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	10,8	€ 225,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 66,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 4.620,00	€ 739,00

2012_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato	
			Redistato	4,048%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.620,00	48	0,8532		€ 3.942,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 650,25	18	0,9422		€ 613,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.083,75	34	0,8937		€ 969,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 433,50	37,2	0,8843		€ 383,00	
30% OU1	€ 42,00	18	0,9422		€ 40,00	
50% OU1	€ 70,00	34	0,8937		€ 63,00	
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,8843		€ 25,00	
100% OU2	€ 60,00	18	0,9422		€ 57,00	
100% Occ	€ 68,00	18	0,9422		€ 64,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 67,50	18	0,9422		€ 64,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 112,50	34	0,8937		€ 101,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 45,00	37,2	0,8843		€ 40,00	
Ct attualizzato					€ 2.419,00	
Ofc attualizzati	€ 66,00	48	0,8532		€ 56,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 739,00	48	0,8532		€ 631,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.106,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 836,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,048% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	48	4,048% 4,05%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					17,05%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt				0,8543	€ 714,00	
				IN C.T.	€ 714,00	
				€/mq di Su	€ 714,00	

2012_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.080,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.620,00
Vm totale					€ 4.620,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	60			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	60

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.445,00	€/mq	1,50	€ 2.167,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.167,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.167,50	€ 130,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.435,50	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.620,00	€ 46,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 225,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.660,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,24%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	30	€ 2.167,50	50,00%	€ 27,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	14	€ 2.167,50	50,00%	€ 21,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	10,8	€ 2.167,50	50,00%	€ 6,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	30	€ 68,00	50,00%	€ 3,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	54	€ 225,00	50,00%	€ 5,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	14	€ 225,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,24%	10,8	€ 225,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 70,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 4.620,00	€ 785,00

2012_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	4,555%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.620,00	60	0,8003		€ 3.698,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 650,25	30	0,8946		€ 582,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.083,75	46	0,8430		€ 914,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 433,50	49,2	0,8331		€ 361,00	
30% OU1	€ 42,00	30	0,8946		€ 38,00	
50% OU1	€ 70,00	46	0,8430		€ 59,00	
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,8331		€ 23,00	
100% OU2	€ 60,00	30	0,8946		€ 54,00	
100% Occ	€ 68,00	30	0,8946		€ 61,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 67,50	30	0,8946		€ 60,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 112,50	46	0,8430		€ 95,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 45,00	49,2	0,8331		€ 37,00	
Ct attualizzato					€ 2.284,00	
Ofc attualizzati	€ 70,00	60	0,8003		€ 56,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 785,00	60	0,8003		€ 628,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.968,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 730,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,555%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	5,02%	60	
Totale oneri su capitale area attualizzati					17,02%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8546	€ 624,00
	IN C.T.	€ 624,00
	€/mq di Su	€ 624,00

2012_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 3.080,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.620,00
Vm totale					€ 4.620,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.445,00	€/mq	1,50	€ 2.167,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.167,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.167,50	€ 130,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.435,50	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.620,00	€ 46,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 225,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.660,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,98%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	30	€ 2.167,50	50,00%	€ 46,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	14	€ 2.167,50	50,00%	€ 35,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	10,8	€ 2.167,50	50,00%	€ 11,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	30	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	30	€ 60,00	50,00%	€ 4,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	30	€ 68,00	50,00%	€ 5,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	114	€ 225,00	50,00%	€ 22,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	14	€ 225,00	50,00%	€ 4,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,48%	10,8	€ 225,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 134,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 4.620,00	€ 924,00

2012_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	5,361%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.620,00	120	0,5932		€ 2.741,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 650,25	90	0,6759		€ 440,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.083,75	106	0,6305		€ 683,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 433,50	109,2	0,6217		€ 270,00		
30% OU1	€ 42,00	90	0,6759		€ 28,00		
50% OU1	€ 70,00	106	0,6305		€ 44,00		
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,6217		€ 17,00		
100% OU2	€ 60,00	90	0,6759		€ 41,00		
100% Occ	€ 68,00	90	0,6759		€ 46,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 67,50	90	0,6759		€ 46,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 112,50	106	0,6305		€ 71,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 45,00	109,2	0,6217		€ 28,00		
Ct attualizzato					€ 1.714,00		
Ofc attualizzati	€ 134,00	120	0,5932		€ 79,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 924,00	120	0,5932		€ 548,00		
Costo totale attualizzato					€ 2.341,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 400,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	5,361%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	8,68%	5,361%	5,15%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						18,15%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8464	€ 339,00
	IN C.T.	€ 339,00
	€/mq di Su	€ 339,00

VALORI VENALI 2013

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2013_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.689,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.034,00
Vm totale					€ 4.034,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		36		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		6	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		22	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		25,2	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0		0	100,00%	
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		6	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		22	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		25,2	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3

2013_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.453,00	€/mq	1,50	€ 2.179,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.179,50
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.179,50	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.342,50	€ 47,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.034,00	€ 40,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 218,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.560,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,80%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	30	€ 2.179,50	50,00%	€ 23,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	14	€ 2.179,50	50,00%	€ 18,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	10,8	€ 2.179,50	50,00%	€ 5,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	36	€ 163,00	50,00%	€ 7,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	30	€ 218,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	14	€ 218,00	50,00%	€ 2,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	10,8	€ 218,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 58,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 4.034,00	€ 565,00

2013_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	2,251%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.034,00	36	0,9354		€ 3.773,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 653,85	6	0,9889		€ 647,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.089,75	22	0,9600		€ 1.046,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 435,90	25,2	0,9543		€ 416,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,40	6	0,9889		€ 65,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,00	22	0,9600		€ 105,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,60	25,2	0,9543		€ 42,00		
Ct attualizzato					€ 2.484,00		
Ofc attualizzati	€ 58,00	36	0,9354		€ 54,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 565,00	36	0,9354		€ 529,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.067,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 706,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,251%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,32%	36	2,251%	4,04%
Totale oneri su capitale area attualizzati						17,04%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8544	€ 603,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 603,00

2013_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.689,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.034,00
Vm totale					€ 4.034,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

2013_RES_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.453,00	€/mq	1,50	€ 2.179,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.179,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.179,50	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.447,50	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.034,00	€ 40,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 220,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.667,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,87%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	30	€ 2.179,50	50,00%	€ 24,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	14	€ 2.179,50	50,00%	€ 18,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	10,8	€ 2.179,50	50,00%	€ 6,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	42	€ 220,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	14	€ 220,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	10,8	€ 220,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 61,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 4.034,00	€ 645,00

2013_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	2,779%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.034,00	48	0,8962		€ 3.615,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 653,85	18	0,9597		€ 628,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.089,75	34	0,9253		€ 1.008,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 435,90	37,2	0,9185		€ 400,00	
30% OU1	€ 42,00	18	0,9597		€ 40,00	
50% OU1	€ 70,00	34	0,9253		€ 65,00	
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9185		€ 26,00	
100% OU2	€ 60,00	18	0,9597		€ 58,00	
100% Occ	€ 68,00	18	0,9597		€ 65,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,00	18	0,9597		€ 63,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,00	34	0,9253		€ 102,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,00	37,2	0,9185		€ 40,00	
Ct attualizzato					€ 2.495,00	
Ofc attualizzati	€ 61,00	48	0,8962		€ 55,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 645,00	48	0,8962		€ 578,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.128,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 487,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,779% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,43%	48 2,779% 3,97%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					16,97%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt				0,8549	€ 416,00	
				IN C.T.	€ 416,00	
				€/mq di Su	€ 416,00	

2013_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.689,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.034,00
Vm totale					€ 4.034,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	60			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	60

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.453,00	€/mq	1,50	€ 2.179,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.179,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.179,50	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.447,50	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.034,00	€ 40,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 220,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.667,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,10%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	30	€ 2.179,50	50,00%	€ 26,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	14	€ 2.179,50	50,00%	€ 20,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	10,8	€ 2.179,50	50,00%	€ 6,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	30	€ 68,00	50,00%	€ 3,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	54	€ 220,00	50,00%	€ 5,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	14	€ 220,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,10%	10,8	€ 220,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 68,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 4.034,00	€ 686,00

2013_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	3,249%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.034,00	60	0,8523		€ 3.438,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 653,85	30	0,9232		€ 604,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.089,75	46	0,8846		€ 964,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 435,90	49,2	0,8771		€ 382,00	
30% OU1	€ 42,00	30	0,9232		€ 39,00	
50% OU1	€ 70,00	46	0,8846		€ 62,00	
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,8771		€ 25,00	
100% OU2	€ 60,00	30	0,9232		€ 55,00	
100% Occ	€ 68,00	30	0,9232		€ 63,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,00	30	0,9232		€ 61,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,00	46	0,8846		€ 97,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,00	49,2	0,8771		€ 39,00	
Ct attualizzato					€ 2.391,00	
Ofc attualizzati	€ 68,00	60	0,8523		€ 58,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 686,00	60	0,8523		€ 585,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.034,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 404,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	3,249%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,80%	3,249%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					17,09%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,854	€ 345,00
	IN C.T.	€ 345,00
	€/mq di Su	€ 345,00

2013_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.689,00	1,00	1,5	1,50	€ 4.034,00
Vm totale					€ 4.034,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.453,00	€/mq	1,50	€ 2.179,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.179,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.179,50	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.447,50	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 4.034,00	€ 40,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 220,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.667,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,92%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	30	€ 2.179,50	50,00%	€ 46,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	14	€ 2.179,50	50,00%	€ 35,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	10,8	€ 2.179,50	50,00%	€ 11,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	30	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	30	€ 60,00	50,00%	€ 4,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	30	€ 68,00	50,00%	€ 5,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	114	€ 220,00	50,00%	€ 21,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	14	€ 220,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,42%	10,8	€ 220,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 132,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 4.034,00	€ 807,00

2013_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	4,253%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 4.034,00	120	0,6593		€ 2.660,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 653,85	90	0,7317		€ 478,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.089,75	106	0,6922		€ 754,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 435,90	109,2	0,6845		€ 298,00	
30% OU1	€ 42,00	90	0,7317		€ 31,00	
50% OU1	€ 70,00	106	0,6922		€ 48,00	
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,6845		€ 19,00	
100% OU2	€ 60,00	90	0,7317		€ 44,00	
100% Occ	€ 68,00	90	0,7317		€ 50,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,00	90	0,7317		€ 48,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,00	106	0,6922		€ 76,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,00	109,2	0,6845		€ 30,00	
Ct attualizzato					€ 1.876,00	
Ofc attualizzati	€ 132,00	120	0,6593		€ 87,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 807,00	120	0,6593		€ 532,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.495,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 165,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,253% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	8,58% 120	4,253% 5,66%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,66%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8427	€ 139,00
	IN C.T.	€ 139,00
	€/mq di Su	€ 139,00

VALORI VENALI 2014

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2014_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.625,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.938,00
Vm totale					€ 3.938,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2014_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.452,00	€/mq	1,50	€ 2.178,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.178,00
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.178,00	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.341,00	€ 47,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.938,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 217,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.558,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,55%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,55%	30	€ 2.178,00	50,00%	€ 21,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,55%	14	€ 2.178,00	50,00%	€ 16,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,55%	10,8	€ 2.178,00	50,00%	€ 5,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,55%	36	€ 163,00	50,00%	€ 6,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,55%	30	€ 217,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,55%	14	€ 217,00	50,00%	€ 2,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,55%	10,8	€ 217,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 52,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 3.938,00	€ 551,00

2014_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,013%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.938,00	36	0,9702		€ 3.821,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 653,40	6	0,9950		€ 650,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.089,00	22	0,9817		€ 1.069,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 435,60	25,2	0,9791		€ 426,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,10	6	0,9950		€ 65,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 108,50	22	0,9817		€ 107,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,40	25,2	0,9791		€ 42,00		
Ct attualizzato					€ 2.522,00		
Ofc attualizzati	€ 52,00	36	0,9702		€ 50,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 551,00	36	0,9702		€ 535,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.107,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 714,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,013%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,92%	36	1,013%	3,81%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,81%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8561	€ 611,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 611,00

2014_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.625,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.938,00
Vm totale					€ 3.938,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		48		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		34	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		37,2	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		34	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		37,2	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		34	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		37,2	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							48

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.452,00	€/mq	1,50	€ 2.178,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.178,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.178,00	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.446,00	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.938,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 219,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.665,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,60% Spread=2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	30	€ 2.178,00	50,00%	€ 22,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	14	€ 2.178,00	50,00%	€ 17,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	10,8	€ 2.178,00	50,00%	€ 5,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	42	€ 219,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	14	€ 219,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	10,8	€ 219,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 56,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 3.938,00	€ 630,00

2014_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	1,323%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.938,00	48	0,9488		€ 3.736,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 653,40	18	0,9805		€ 641,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.089,00	34	0,9634		€ 1.049,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 435,60	37,2	0,9601		€ 418,00	
30% OU1	€ 42,00	18	0,9805		€ 41,00	
50% OU1	€ 70,00	34	0,9634		€ 67,00	
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9601		€ 27,00	
100% OU2	€ 60,00	18	0,9805		€ 59,00	
100% Occ	€ 68,00	18	0,9805		€ 67,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,70	18	0,9805		€ 64,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,50	34	0,9634		€ 105,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,80	37,2	0,9601		€ 42,00	
Ct attualizzato					€ 2.580,00	
Ofc attualizzati	€ 56,00	48	0,9488		€ 53,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 630,00	48	0,9488		€ 598,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.231,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 505,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,323%	13,00%
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,00%	1,323%	3,80%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,80%
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8562	€ 432,00
IN C.T.						€ 432,00
€/mq di Su						€ 432,00

2014_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.625,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.938,00
Vm totale					€ 3.938,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		60		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1		30	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							60

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.452,00	€/mq	1,50	€ 2.178,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.178,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.178,00	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.446,00	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.938,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 219,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.665,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,73%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	30	€ 2.178,00	50,00%	€ 23,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	14	€ 2.178,00	50,00%	€ 17,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	10,8	€ 2.178,00	50,00%	€ 5,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	54	€ 219,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	14	€ 219,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,73%	10,8	€ 219,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 58,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 3.938,00	€ 669,00

2014_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	1,682%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.938,00	60	0,9200		€ 3.623,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 653,40	30	0,9592		€ 627,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.089,00	46	0,9381		€ 1.022,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 435,60	49,2	0,9339		€ 407,00	
30% OU1	€ 42,00	30	0,9592		€ 40,00	
50% OU1	€ 70,00	46	0,9381		€ 66,00	
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,9339		€ 26,00	
100% OU2	€ 60,00	30	0,9592		€ 58,00	
100% Occ	€ 68,00	30	0,9592		€ 65,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,70	30	0,9592		€ 63,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,50	46	0,9381		€ 103,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,80	49,2	0,9339		€ 41,00	
Ct attualizzato					€ 2.518,00	
Ofc attualizzati	€ 58,00	60	0,9200		€ 53,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 669,00	60	0,9200		€ 615,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.186,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 437,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,682%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,21%	1,682%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					16,87%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8557	€ 374,00
	IN C.T.	€ 374,00
	€/mq di Su	€ 374,00

2014_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.625,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.938,00
Vm totale					€ 3.938,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		120		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3 30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		106	50,00%	1/3 n2 + n3 14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		109,2	20,00%	1/5n2+n3 10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3 30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		106	50,00%	1/3 n2 + n3 14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		109,2	20,00%	1/5n2+n3 10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3 30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1		90	100,00%	n2 + n3 30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2 114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		106	50,00%	1/3 n2 + n3 14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		109,2	20,00%	1/5n2+n3 10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3 120

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.452,00	€/mq	1,50	€ 2.178,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.178,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.178,00	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.446,00	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.938,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 219,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.665,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,46%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	30	€ 2.178,00	50,00%	€ 42,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	14	€ 2.178,00	50,00%	€ 32,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	10,8	€ 2.178,00	50,00%	€ 10,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	30	€ 140,00	50,00%	€ 3,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	30	€ 60,00	50,00%	€ 4,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	114	€ 219,00	50,00%	€ 19,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	14	€ 219,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,96%	10,8	€ 219,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 121,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 3.938,00	€ 788,00

2014_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	2,852%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.938,00	120	0,7549		€ 2.973,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 653,40	90	0,8098		€ 529,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.089,00	106	0,7800		€ 849,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 435,60	109,2	0,7742		€ 337,00	
30% OU1	€ 42,00	90	0,8098		€ 34,00	
50% OU1	€ 70,00	106	0,7800		€ 55,00	
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,7742		€ 22,00	
100% OU2	€ 60,00	90	0,8098		€ 49,00	
100% Occ	€ 68,00	90	0,8098		€ 55,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,70	90	0,8098		€ 53,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,50	106	0,7800		€ 85,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,80	109,2	0,7742		€ 34,00	
Ct attualizzato					€ 2.102,00	
Ocf attualizzati	€ 121,00	120	0,7549		€ 91,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 788,00	120	0,7549		€ 595,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.788,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 185,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,852% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	7,82%	120 2,852% 5,90%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,90%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,841	€ 156,00
	IN C.T.	€ 156,00
	€/mq di Su	€ 156,00

VALORI VENALI 2015

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2015_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.537,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.806,00
Vm totale					€ 3.806,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2015_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.458,00	€/mq	1,50	€ 2.187,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.187,00
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.187,00	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.350,00	€ 47,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.806,00	€ 38,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 216,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.566,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,18%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	30	€ 2.187,00	50,00%	€ 18,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	14	€ 2.187,00	50,00%	€ 14,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	10,8	€ 2.187,00	50,00%	€ 4,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	Ou x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	36	€ 163,00	50,00%	€ 5,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	30	€ 216,00	50,00%	€ 2,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	14	€ 216,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	10,8	€ 216,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 44,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 3.806,00	€ 533,00

2015_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	0,369%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.806,00	36	0,9890		€ 3.764,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 656,10	6	0,9982		€ 655,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.093,50	22	0,9933		€ 1.086,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 437,40	25,2	0,9923		€ 434,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 64,80	6	0,9982		€ 65,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 108,00	22	0,9933		€ 107,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,20	25,2	0,9923		€ 43,00		
Ct attualizzato					€ 2.553,00		
Ofc attualizzati	€ 44,00	36	0,9890		€ 44,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 533,00	36	0,9890		€ 527,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.124,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 640,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,369%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,34%	0,369%	3,31%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,31%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8598	€ 550,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 550,00

2015_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.537,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.806,00
Vm totale					€ 3.806,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

2015_RES_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.458,00	€/mq	1,50	€ 2.187,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.187,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.187,00	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.455,00	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.806,00	€ 38,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 218,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.673,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,21%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	30	€ 2.187,00	50,00%	€ 18,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	14	€ 2.187,00	50,00%	€ 14,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	10,8	€ 2.187,00	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	42	€ 218,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	14	€ 218,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	10,8	€ 218,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 46,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 3.806,00	€ 609,00

2015_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	0,578%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.806,00	48	0,9772		€ 3.719,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 656,10	18	0,9914		€ 650,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.093,50	34	0,9838		€ 1.076,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 437,40	37,2	0,9823		€ 430,00	
30% OU1	€ 42,00	18	0,9914		€ 42,00	
50% OU1	€ 70,00	34	0,9838		€ 69,00	
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9823		€ 28,00	
100% OU2	€ 60,00	18	0,9914		€ 59,00	
100% Occ	€ 68,00	18	0,9914		€ 67,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,40	18	0,9914		€ 65,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,00	34	0,9838		€ 107,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,60	37,2	0,9823		€ 43,00	
Ct attualizzato					€ 2.636,00	
Ofc attualizzati	€ 46,00	48	0,9772		€ 45,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 609,00	48	0,9772		€ 595,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.276,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 443,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,578%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,39%	0,578%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					16,31%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt				0,8598	€ 381,00	
				IN C.T.	€ 381,00	
				€/mq di Su	€ 381,00	

2015_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.537,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.806,00
Vm totale					€ 3.806,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		60		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3 30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3 14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3 10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3 30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3 14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3 10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3 30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1		30	100,00%	n2 + n3 30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2 54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3 14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3 10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3 60

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.458,00	€/mq	1,50	€ 2.187,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.187,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.187,00	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.455,00	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.806,00	€ 38,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 218,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.673,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,36%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 2.187,00	50,00%	€ 20,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	14	€ 2.187,00	50,00%	€ 15,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	10,8	€ 2.187,00	50,00%	€ 5,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	54	€ 218,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	14	€ 218,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	10,8	€ 218,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 52,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 3.806,00	€ 647,00

2015_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	0,945%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.806,00	60	0,9541		€ 3.631,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 656,10	30	0,9768		€ 641,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.093,50	46	0,9646		€ 1.055,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 437,40	49,2	0,9622		€ 421,00	
30% OU1	€ 42,00	30	0,9768		€ 41,00	
50% OU1	€ 70,00	46	0,9646		€ 68,00	
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,9622		€ 27,00	
100% OU2	€ 60,00	30	0,9768		€ 59,00	
100% Occ	€ 68,00	30	0,9768		€ 66,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,40	30	0,9768		€ 64,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,00	46	0,9646		€ 105,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,60	49,2	0,9622		€ 42,00	
Ct attualizzato					€ 2.589,00	
Ofc attualizzati	€ 52,00	60	0,9541		€ 50,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 647,00	60	0,9541		€ 617,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.256,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 375,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,945%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,62%	60	
Totale oneri su capitale area attualizzati					16,46%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8587	€ 322,00
	IN C.T.	€ 322,00
	€/mq di Su	€ 322,00

2015_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.537,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.806,00
Vm totale					€ 3.806,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.458,00	€/mq	1,50	€ 2.187,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.187,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.187,00	€ 131,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.455,00	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.806,00	€ 38,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 218,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.673,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,89%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	30	€ 2.187,00	50,00%	€ 37,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	14	€ 2.187,00	50,00%	€ 28,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	10,8	€ 2.187,00	50,00%	€ 9,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	114	€ 218,00	50,00%	€ 16,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	14	€ 218,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	10,8	€ 218,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 106,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 3.806,00	€ 761,00

2015_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	1,741%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.806,00	120	0,8415		€ 3.203,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 656,10	90	0,8786		€ 576,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.093,50	106	0,8586		€ 939,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 437,40	109,2	0,8546		€ 374,00	
30% OU1	€ 42,00	90	0,8786		€ 37,00	
50% OU1	€ 70,00	106	0,8586		€ 60,00	
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,8546		€ 24,00	
100% OU2	€ 60,00	90	0,8786		€ 53,00	
100% Occ	€ 68,00	90	0,8786		€ 60,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,40	90	0,8786		€ 57,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,00	106	0,8586		€ 94,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,60	109,2	0,8546		€ 37,00	
Ct attualizzato					€ 2.311,00	
Ocf attualizzati	€ 106,00	120	0,8415		€ 89,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 761,00	120	0,8415		€ 640,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.040,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 163,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,741% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	6,88%	120 1,741% 5,79%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,79%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8418	€ 137,00
	IN C.T.	€ 137,00
	€/mq di Su	€ 137,00

VALORI VENALI 2016

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2016_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.575,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.863,00
Vm totale					€ 3.863,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2016_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.462,00	€/mq	1,50	€ 2.193,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.193,00
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.193,00	€ 132,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.356,00	€ 47,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.863,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 218,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.574,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	-Eurirs = - 0,10%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,90%	30	€ 2.193,00	50,00%	€ 16,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,90%	14	€ 2.193,00	50,00%	€ 12,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,90%	10,8	€ 2.193,00	50,00%	€ 4,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,90%	36	€ 163,00	50,00%	€ 5,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,90%	30	€ 218,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,90%	14	€ 218,00	50,00%	€ 1,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,90%	10,8	€ 218,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 40,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 3.863,00	€ 541,00

2016_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	0,105%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.863,00	36	0,9969		€ 3.851,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 657,90	6	0,9995		€ 658,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.096,50	22	0,9981		€ 1.094,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 438,60	25,2	0,9978		€ 438,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,40	6	0,9995		€ 65,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,00	22	0,9981		€ 109,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,60	25,2	0,9978		€ 44,00		
Ct attualizzato					€ 2.571,00		
Ofc attualizzati	€ 40,00	36	0,9969		€ 40,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 541,00	36	0,9969		€ 539,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.150,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 701,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,105%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	2,90%	36	0,105%	2,90%
Totale oneri su capitale area attualizzati						15,90%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8628	€ 605,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 605,00

2016_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.575,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.863,00
Vm totale					€ 3.863,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.462,00	€/mq	1,50	€ 2.193,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.193,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.193,00	€ 132,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.461,00	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.863,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 220,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.681,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	-Eurirs = 0,07% Spread=2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	30	€ 2.193,00	50,00%	€ 16,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	14	€ 2.193,00	50,00%	€ 12,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	10,8	€ 2.193,00	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	30	€ 60,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	42	€ 220,00	50,00%	€ 2,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	14	€ 220,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	10,8	€ 220,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 40,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 3.863,00	€ 618,00

2016_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	0,257%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.863,00	48	0,9898		€ 3.824,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 657,90	18	0,9962		€ 655,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.096,50	34	0,9928		€ 1.089,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 438,60	37,2	0,9921		€ 435,00	
30% OU1	€ 42,00	18	0,9962		€ 42,00	
50% OU1	€ 70,00	34	0,9928		€ 69,00	
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9921		€ 28,00	
100% OU2	€ 60,00	18	0,9962		€ 60,00	
100% Occ	€ 68,00	18	0,9962		€ 68,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,00	18	0,9962		€ 66,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,00	34	0,9928		€ 109,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,00	37,2	0,9921		€ 44,00	
Ct attualizzato					€ 2.665,00	
Ofc attualizzati	€ 40,00	48	0,9898		€ 40,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 618,00	48	0,9898		€ 612,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.317,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 507,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,257%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	2,95%	0,257%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					15,92%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8627	
IN C.T.					€ 437,00	
€/mq di Su					€ 437,00	

2016_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.575,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.863,00
Vm totale					€ 3.863,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		60		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1		30	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onerari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							60

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.462,00	€/mq	1,50	€ 2.193,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.193,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.193,00	€ 132,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.461,00	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.863,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 220,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.681,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,01% Spread=2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	30	€ 2.193,00	50,00%	€ 17,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	14	€ 2.193,00	50,00%	€ 13,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	10,8	€ 2.193,00	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	54	€ 220,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	14	€ 220,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,01%	10,8	€ 220,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 44,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 3.863,00	€ 657,00

2016_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	0,593%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.863,00	60	0,9709		€ 3.750,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 657,90	30	0,9853		€ 648,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.096,50	46	0,9776		€ 1.072,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 438,60	49,2	0,9761		€ 428,00	
30% OU1	€ 42,00	30	0,9853		€ 41,00	
50% OU1	€ 70,00	46	0,9776		€ 68,00	
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,9761		€ 27,00	
100% OU2	€ 60,00	30	0,9853		€ 59,00	
100% Occ	€ 68,00	30	0,9853		€ 67,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,00	30	0,9853		€ 65,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,00	46	0,9776		€ 108,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,00	49,2	0,9761		€ 43,00	
Ct attualizzato					€ 2.626,00	
Ofc attualizzati	€ 44,00	60	0,9709		€ 43,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 657,00	60	0,9709		€ 638,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.307,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 443,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,593%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,08%	0,593%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					15,99%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8621	€ 382,00
	IN C.T.	€ 382,00
	€/mq di Su	€ 382,00

2016_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.575,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.863,00
Vm totale					€ 3.863,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3			120	
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		106	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		109,2	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		106	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		109,2	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1		90	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		106	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		109,2	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							120

2016_RES_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.462,00	€/mq	1,50	€ 2.193,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.193,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.193,00	€ 132,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.461,00	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.863,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 220,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.681,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,53%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	30	€ 2.193,00	50,00%	€ 34,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	14	€ 2.193,00	50,00%	€ 26,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	10,8	€ 2.193,00	50,00%	€ 8,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	114	€ 220,00	50,00%	€ 15,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	14	€ 220,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	10,8	€ 220,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 99,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 3.863,00	€ 773,00

2016_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	1,464%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.863,00	120	0,8647		€ 3.340,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 657,90	90	0,8967		€ 590,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.096,50	106	0,8795		€ 964,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 438,60	109,2	0,8761		€ 384,00	
30% OU1	€ 42,00	90	0,8967		€ 38,00	
50% OU1	€ 70,00	106	0,8795		€ 62,00	
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,8761		€ 25,00	
100% OU2	€ 60,00	90	0,8967		€ 54,00	
100% Occ	€ 68,00	90	0,8967		€ 61,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,00	90	0,8967		€ 59,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 110,00	106	0,8795		€ 97,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,00	109,2	0,8761		€ 39,00	
Ct attualizzato					€ 2.373,00	
Ocf attualizzati	€ 99,00	120	0,8647		€ 86,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 773,00	120	0,8647		€ 668,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.127,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 213,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,464%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	6,29%	1,464%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,44%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8443	€ 180,00
	IN C.T.	€ 180,00
	€/mq di Su	€ 180,00

VALORI VENALI 2017

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2017_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.550,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.825,00
Vm totale					€ 3.825,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2017_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.471,00	€/mq	1,50	€ 2.206,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.206,50
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.206,50	€ 132,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.369,50	€ 47,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.825,00	€ 38,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 217,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.586,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,00%	30	€ 2.206,50	50,00%	€ 17,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,00%	14	€ 2.206,50	50,00%	€ 13,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,00%	10,8	€ 2.206,50	50,00%	€ 4,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,00%	36	€ 163,00	50,00%	€ 5,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,00%	30	€ 217,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,00%	14	€ 217,00	50,00%	€ 1,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,00%	10,8	€ 217,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 42,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 3.825,00	€ 536,00

2017_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	0,202%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.825,00	36	0,9940		€ 3.802,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 661,95	6	0,9990		€ 661,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.103,25	22	0,9963		€ 1.099,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 441,30	25,2	0,9958		€ 439,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,10	6	0,9990		€ 65,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 108,50	22	0,9963		€ 108,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,40	25,2	0,9958		€ 43,00		
Ct attualizzato					€ 2.578,00		
Ofc attualizzati	€ 42,00	36	0,9940		€ 42,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 536,00	36	0,9940		€ 533,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.153,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 649,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,202%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,06%	36	0,202%	3,04%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,04%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8618	€ 559,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 559,00

2017_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.550,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.825,00
Vm totale					€ 3.825,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.471,00	€/mq	1,50	€ 2.206,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.206,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.206,50	€ 132,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.474,50	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.825,00	€ 38,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 219,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.693,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,06% Spread=2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	30	€ 2.206,50	50,00%	€ 17,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	14	€ 2.206,50	50,00%	€ 13,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	10,8	€ 2.206,50	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	42	€ 219,00	50,00%	€ 2,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	14	€ 219,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	10,8	€ 219,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 43,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 3.825,00	€ 612,00

2017_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	0,500%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.825,00	48	0,9802		€ 3.749,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 661,95	18	0,9925		€ 657,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.103,25	34	0,9860		€ 1.088,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 441,30	37,2	0,9847		€ 435,00		
30% OU1	€ 42,00	18	0,9925		€ 42,00		
50% OU1	€ 70,00	34	0,9860		€ 69,00		
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9847		€ 28,00		
100% OU2	€ 60,00	18	0,9925		€ 60,00		
100% Occ	€ 68,00	18	0,9925		€ 67,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,70	18	0,9925		€ 65,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,50	34	0,9860		€ 108,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,80	37,2	0,9847		€ 43,00		
Ct attualizzato					€ 2.662,00		
Ofc attualizzati	€ 43,00	48	0,9802		€ 42,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 612,00	48	0,9802		€ 600,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.304,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 445,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,500%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,15%	0,500%	3,09%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,09%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8614	€ 383,00	
					IN C.T.		€ 383,00
					€/mq di Su		€ 383,00

2017_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.550,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.825,00
Vm totale					€ 3.825,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		60		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3 30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3 14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3 10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3 30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3 14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3 10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3 30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1		30	100,00%	n2 + n3 30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2 54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		46	50,00%	1/3 n2 + n3 14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		49,2	20,00%	1/5n2+n3 10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3 60

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.471,00	€/mq	1,50	€ 2.206,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.206,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.206,50	€ 132,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.474,50	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.825,00	€ 38,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 219,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.693,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,20%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	30	€ 2.206,50	50,00%	€ 19,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	14	€ 2.206,50	50,00%	€ 14,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	10,8	€ 2.206,50	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	54	€ 219,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	14	€ 219,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	10,8	€ 219,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 47,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 3.825,00	€ 650,00

2017_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	0,997%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.825,00	60	0,9516		€ 3.640,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 661,95	30	0,9755		€ 646,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.103,25	46	0,9627		€ 1.062,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 441,30	49,2	0,9601		€ 424,00	
30% OU1	€ 42,00	30	0,9755		€ 41,00	
50% OU1	€ 70,00	46	0,9627		€ 67,00	
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,9601		€ 27,00	
100% OU2	€ 60,00	30	0,9755		€ 59,00	
100% Occ	€ 68,00	30	0,9755		€ 66,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,70	30	0,9755		€ 64,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,50	46	0,9627		€ 105,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,80	49,2	0,9601		€ 42,00	
Ct attualizzato					€ 2.603,00	
Ofc attualizzati	€ 47,00	60	0,9516		€ 45,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 650,00	60	0,9516		€ 619,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.267,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 373,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,997%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,37%	60	
Totale oneri su capitale area attualizzati					16,21%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8605	€ 321,00
	IN C.T.	€ 321,00
	€/mq di Su	€ 321,00

2017_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.550,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.825,00
Vm totale					€ 3.825,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		120		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		106	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		109,2	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		106	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		109,2	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1		90	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		106	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		109,2	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							120

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.471,00	€/mq	1,50	€ 2.206,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.206,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.206,50	€ 132,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.474,50	€ 49,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.825,00	€ 38,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 219,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.693,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,83%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	30	€ 2.206,50	50,00%	€ 37,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	14	€ 2.206,50	50,00%	€ 28,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	10,8	€ 2.206,50	50,00%	€ 9,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	114	€ 219,00	50,00%	€ 16,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	14	€ 219,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	10,8	€ 219,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 106,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 3.825,00	€ 765,00

2017_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	2,088%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.825,00	120	0,8133		€ 3.111,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 661,95	90	0,8564		€ 567,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.103,25	106	0,8332		€ 919,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 441,30	109,2	0,8286		€ 366,00	
30% OU1	€ 42,00	90	0,8564		€ 36,00	
50% OU1	€ 70,00	106	0,8332		€ 58,00	
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,8286		€ 23,00	
100% OU2	€ 60,00	90	0,8564		€ 51,00	
100% Occ	€ 68,00	90	0,8564		€ 58,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 65,70	90	0,8564		€ 56,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 109,50	106	0,8332		€ 91,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 43,80	109,2	0,8286		€ 36,00	
Ct attualizzato					€ 2.261,00	
Ocf attualizzati	€ 106,00	120	0,8133		€ 86,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 765,00	120	0,8133		€ 622,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.969,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 142,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,088% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	6,78%	120 2,088% 5,51%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,51%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8438	€ 120,00
	IN C.T.	€ 120,00
	€/mq di Su	€ 120,00

VALORI VENALI 2018

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

2018_RES_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.600,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.900,00
Vm totale					€ 3.900,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	36			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		36
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	30
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	22	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	25,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	14,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	36

2018_RES_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
OU1				€ 35,00	€/mq	1	€ 35,00
OU2				€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
OCC				€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 163,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.413,00	€ 48,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.900,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 222,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.635,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,18%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 19,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 14,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 4,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	Ou x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	36	€ 163,00	50,00%	€ 5,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	30	€ 222,00	50,00%	€ 2,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	14	€ 222,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	10,8	€ 222,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 45,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	14,00%				€ 3.900,00	€ 546,00

2018_RES_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	1,005%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.900,00	36	0,9704		€ 3.785,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	6	0,9950		€ 672,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	22	0,9818		€ 1.105,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	25,2	0,9792		€ 441,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 163,00	0	1,0000		€ 163,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 66,60	6	0,9950		€ 66,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 111,00	22	0,9818		€ 109,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,40	25,2	0,9792		€ 43,00		
Ct attualizzato					€ 2.599,00		
Ofc attualizzati	€ 45,00	36	0,9704		€ 44,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 546,00	36	0,9704		€ 530,00		
Costo totale attualizzato					€ 3.173,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 612,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,005%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,34%	36	1,005%	3,24%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,24%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8603	€ 527,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 527,00

2018_RES_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.600,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.900,00
Vm totale					€ 3.900,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	18	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	18	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	18	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	34	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	37,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	16,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

2018_RES_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.518,00	€ 50,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.900,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 224,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.742,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,20%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 19,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 14,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	42	€ 224,00	50,00%	€ 3,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	14	€ 224,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,20%	10,8	€ 224,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 47,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%				€ 3.900,00	€ 624,00

2018_RES_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE								
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato			
			Redistato	1,370%				
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.900,00	48	0,9470		€ 3.693,00			
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	18	0,9798		€ 661,00			
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	34	0,9622		€ 1.082,00			
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	37,2	0,9587		€ 431,00			
30% OU1	€ 42,00	18	0,9798		€ 41,00			
50% OU1	€ 70,00	34	0,9622		€ 67,00			
20% OU1	€ 28,00	37,2	0,9587		€ 27,00			
100% OU2	€ 60,00	18	0,9798		€ 59,00			
100% Occ	€ 68,00	18	0,9798		€ 67,00			
30% Cg (costi di gestione)	€ 67,20	18	0,9798		€ 66,00			
50% Cg (costi di gestione)	€ 112,00	34	0,9622		€ 108,00			
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,80	37,2	0,9587		€ 43,00			
Ct attualizzato					€ 2.652,00			
Ofc attualizzati	€ 47,00	48	0,9470		€ 45,00			
Up (utile promotore) attualizzato	€ 624,00	48	0,9470		€ 591,00			
Costo totale attualizzato					€ 3.288,00			
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 405,00			
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata		
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,370%	13,00%		
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,37%	1,370%	3,19%		
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,19%		
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8607	€ 349,00		
					IN C.T.		€ 349,00	
					€/mq di Su		€ 349,00	

2018_RES_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.600,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.900,00
Vm totale					€ 3.900,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	60			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	30	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	54
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	46	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	49,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	60

2018_RES_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.518,00	€ 50,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.900,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 224,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.742,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,36%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 20,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 16,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 5,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	14	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 60,00	50,00%	€ 2,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	30	€ 68,00	50,00%	€ 2,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	54	€ 224,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	14	€ 224,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,36%	10,8	€ 224,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 53,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 3.900,00	€ 663,00

2018_RES_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	1,787%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.900,00	60	0,9152		€ 3.569,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	30	0,9567		€ 646,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	46	0,9344		€ 1.051,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	49,2	0,9300		€ 418,00	
30% OU1	€ 42,00	30	0,9567		€ 40,00	
50% OU1	€ 70,00	46	0,9344		€ 65,00	
20% OU1	€ 28,00	49,2	0,9300		€ 26,00	
100% OU2	€ 60,00	30	0,9567		€ 57,00	
100% Occ	€ 68,00	30	0,9567		€ 65,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 67,20	30	0,9567		€ 64,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 112,00	46	0,9344		€ 105,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,80	49,2	0,9300		€ 42,00	
Ct attualizzato					€ 2.579,00	
Ofc attualizzati	€ 53,00	60	0,9152		€ 49,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 663,00	60	0,9152		€ 607,00	
Costo totale attualizzato					€ 3.235,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 334,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,787%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,62%	60	
Totale oneri su capitale area attualizzati					16,32%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8597	€ 287,00
	IN C.T.	€ 287,00
	€/mq di Su	€ 287,00

2018_RES_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Residenziale	€ 2.600,00	1,00	1,5	1,50	€ 3.900,00
Vm totale					€ 3.900,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Costo di Costruzione	OCC		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	114
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	106	50,00%	1/3 n2 + n3	14
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	109,2	20,00%	1/5n2+n3	10,8
Utile Promotore	Up= % Vm	20,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 1.500,00	€/mq	1,50	€ 2.250,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 2.250,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 140,00	€/mq	1	€ 140,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 60,00	€/mq	1	€ 60,00
Oneri Costo di Costruzione	OCC			€ 68,00	€/mq	1	€ 68,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 268,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 2.250,00	€ 135,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 2.518,00	€ 50,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 3.900,00	€ 39,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 224,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 2.742,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,98%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=3,50%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	30	€ 2.250,00	50,00%	€ 39,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	14	€ 2.250,00	50,00%	€ 30,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	10,8	€ 2.250,00	50,00%	€ 9,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	30	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	14	€ 140,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	10,8	€ 140,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	30	€ 60,00	50,00%	€ 3,00
Sugli Oneri Costo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	30	€ 68,00	50,00%	€ 4,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	114	€ 224,00	50,00%	€ 17,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	14	€ 224,00	50,00%	€ 3,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,48%	10,8	€ 224,00	50,00%	€ 1,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 111,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	20,00%				€ 3.900,00	€ 780,00

2018_RES_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	2,615%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 3.900,00	120	0,7725		€ 3.013,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 675,00	90	0,8240		€ 556,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 1.125,00	106	0,7961		€ 896,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 450,00	109,2	0,7906		€ 356,00	
30% OU1	€ 42,00	90	0,8240		€ 35,00	
50% OU1	€ 70,00	106	0,7961		€ 56,00	
20% OU1	€ 28,00	109,2	0,7906		€ 22,00	
100% OU2	€ 60,00	90	0,8240		€ 49,00	
100% Occ	€ 68,00	90	0,8240		€ 56,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 67,20	90	0,8240		€ 55,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 112,00	106	0,7961		€ 89,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 44,80	109,2	0,7906		€ 35,00	
Ct attualizzato					€ 2.205,00	
Ocf attualizzati	€ 111,00	120	0,7725		€ 86,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 780,00	120	0,7725		€ 603,00	
Costo totale attualizzato					€ 2.894,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 119,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,615% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	7,03%	120 2,615% 5,43%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,43%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8444	€ 100,00
	IN C.T.	€ 100,00
	€/mq di Su	€ 100,00

VALORI VENALI 2010

**DESTINAZIONE D'USO
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**

2010_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 993	1,00	1,05	1,05	€ 1.043,00
Vm totale					€ 1.043,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

2010_PROD_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 365,00	€/mq	1,05	€ 383,25
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 383,25
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 383,25	€ 23,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 406,25	€ 8,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.043,00	€ 10,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 41,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 447,25
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 1,50%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,50%	18	€ 383,25	50,00%	€ 3,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,50%	10	€ 383,25	50,00%	€ 3,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,50%	8,4	€ 383,25	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,50%	24	€ 23,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,50%	18	€ 41,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,50%	10	€ 41,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,50%	8,4	€ 41,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 8,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 1.043,00	€ 177,00

2010_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,905%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.043,00	24	0,9630		€ 1.004,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 114,98	6	0,9906		€ 114,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 191,63	14	0,9782		€ 187,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 76,65	15,6	0,9758		€ 75,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,30	6	0,9906		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 20,50	14	0,9782		€ 20,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,20	15,6	0,9758		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 439,00		
Ofc attualizzati	€ 8,00	24	0,9630		€ 8,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 177,00	24	0,9630		€ 170,00		
Costo totale attualizzato					€ 617,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 387,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,905%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	5,44%	24	1,905%	5,23%
Totale oneri su capitale area attualizzati						18,23%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8458	€ 327,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 327,00

2010_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 993,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.043,00
Vm totale					€ 1.043,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		36		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							36

2010_PROD_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 365,00	€/mq	1,05	€ 383,25
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 383,25
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 383,25	€ 23,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 444,25	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.043,00	€ 10,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 486,25
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,80%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	18	€ 383,25	50,00%	€ 3,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	10	€ 383,25	50,00%	€ 3,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	8,4	€ 383,25	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	$U2 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	$(D+S) \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	30	€ 42,00	50,00%	€ 1,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,80%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 8,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 1.043,00	€ 177,00

2010_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	2,254%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.043,00	36	0,9353		€ 976,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 114,98	18	0,9671		€ 111,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 191,63	26	0,9529		€ 183,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 76,65	27,6	0,9500		€ 73,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9671		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9529		€ 24,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9500		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9671		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9671		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	18	0,9671		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	26	0,9529		€ 20,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	27,6	0,9500		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 467,00		
Ofc attualizzati	€ 8,00	36	0,9353		€ 7,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 177,00	36	0,9353		€ 166,00		
Costo totale attualizzato					€ 640,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 336,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,254%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	5,92%	36	2,254%	5,54%
Totale oneri su capitale area attualizzati						18,54%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8436	€ 283,00	
					IN C.T.		€ 283,00
					€/mq di Su		€ 283,00

2010_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 993,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.043,00
Vm totale					€ 1.043,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		48		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3 18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3 10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3 8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3 18
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3 10
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3 8,4
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3 18
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		30	100,00%	n2 + n3 18
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2 42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3 10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3 8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3 48

2010_PROD_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 365,00	€/mq	1,05	€ 383,25
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 383,25
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 383,25	€ 23,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 444,25	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.043,00	€ 10,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 486,25
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 2,03%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	18	€ 383,25	50,00%	€ 4,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	10	€ 383,25	50,00%	€ 3,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	8,4	€ 383,25	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	42	€ 42,00	50,00%	€ 1,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,03%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 9,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 1.043,00	€ 188,00

2010_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	2,646%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.043,00	48	0,9008		€ 940,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 114,98	30	0,9368		€ 108,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 191,63	38	0,9206		€ 176,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 76,65	39,6	0,9174		€ 70,00	
30% OU1	€ 15,00	30	0,9368		€ 14,00	
50% OU1	€ 25,00	38	0,9206		€ 23,00	
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,9174		€ 9,00	
100% OU2	€ 4,00	30	0,9368		€ 4,00	
100% D+S	€ 7,00	30	0,9368		€ 7,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	30	0,9368		€ 12,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	38	0,9206		€ 19,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	39,6	0,9174		€ 8,00	
Ct attualizzato					€ 450,00	
Ofc attualizzati	€ 9,00	48	0,9008		€ 8,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 188,00	48	0,9008		€ 169,00	
Costo totale attualizzato					€ 627,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 313,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,646%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	6,29%	2,646%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,67%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8427	€ 264,00
	IN C.T.	€ 264,00
	€/mq di Su	€ 264,00

2010_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 993,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.043,00
Vm totale					€ 1.043,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		120		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		90	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3

2010_PROD_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 365,00	€/mq	1,05	€ 383,25
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 383,25
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 383,25	€ 23,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 444,25	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.043,00	€ 10,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 486,25
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 3,05%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	30	€ 383,25	50,00%	€ 12,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	18	€ 383,25	50,00%	€ 12,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	15,6	€ 383,25	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	30	€ 50,00	50,00%	€ 2,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	18	€ 50,00	50,00%	€ 2,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	108	€ 42,00	50,00%	€ 6,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	18	€ 42,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	8,05%	15,6	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 41,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 1.043,00	€ 261,00

2010_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	3,933%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.043,00	120	0,6799		€ 709,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 114,98	90	0,7488		€ 86,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 191,63	102	0,7204		€ 138,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 76,65	104,4	0,7149		€ 55,00		
30% OU1	€ 15,00	90	0,7488		€ 11,00		
50% OU1	€ 25,00	102	0,7204		€ 18,00		
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,7149		€ 7,00		
100% OU2	€ 4,00	90	0,7488		€ 3,00		
100% D+S	€ 7,00	90	0,7488		€ 5,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	90	0,7488		€ 9,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	102	0,7204		€ 15,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	104,4	0,7149		€ 6,00		
Ct attualizzato					€ 353,00		
Ofc attualizzati	€ 41,00	120	0,6799		€ 28,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 261,00	120	0,6799		€ 177,00		
Costo totale attualizzato					€ 558,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 151,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	3,933%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	13,07%	3,933%	8,89%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						21,89%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8204	€ 124,00
	IN C.T.	€ 124,00
	€/mq di Su	€ 124,00

VALORI VENALI 2011

**DESTINAZIONE D'USO
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**

2011_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 981,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.030,00
Vm totale					€ 1.030,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 + 4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

2011_PROD_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 377,00	€/mq	1,05	€ 395,85
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 395,85
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 395,85	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 418,85	€ 8,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.030,00	€ 10,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 460,85
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 1,40%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,40%	18	€ 395,85	50,00%	€ 3,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,40%	10	€ 395,85	50,00%	€ 3,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,40%	8,4	€ 395,85	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,40%	24	€ 23,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,40%	18	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,40%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	3,40%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 8,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 1.030,00	€ 175,00

2011_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	3,730%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.030,00	24	0,9294		€ 957,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 118,76	6	0,9819		€ 117,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 197,93	14	0,9582		€ 190,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 79,17	15,6	0,9535		€ 75,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	6	0,9819		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	14	0,9582		€ 20,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	15,6	0,9535		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 445,00		
Ofc attualizzati	€ 8,00	24	0,9294		€ 7,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 175,00	24	0,9294		€ 163,00		
Costo totale attualizzato					€ 615,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 342,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	3,730%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	5,28%	24	3,730%	4,90%
Totale oneri su capitale area attualizzati						17,90%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8482	€ 290,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 290,00

2011_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 981,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.030,00
Vm totale					€ 1.030,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3			36	
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							36

2011_PROD_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 377,00	€/mq	1,05	€ 395,85
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 395,85
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 395,85	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 456,85	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.030,00	€ 10,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 499,85
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	18	€ 395,85	50,00%	€ 4,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	10	€ 395,85	50,00%	€ 3,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	8,4	€ 395,85	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	$U2 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	$(D+S) \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	30	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	4,00%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 9,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 1.030,00	€ 175,00

2011_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	4,161%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.030,00	36	0,8849		€ 911,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 118,76	18	0,9407		€ 112,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 197,93	26	0,9155		€ 181,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 79,17	27,6	0,9105		€ 72,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9407		€ 14,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9155		€ 23,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9105		€ 9,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9407		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9407		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	18	0,9407		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	26	0,9155		€ 20,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	27,6	0,9105		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 462,00		
Ofc attualizzati	€ 9,00	36	0,8849		€ 8,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 175,00	36	0,8849		€ 155,00		
Costo totale attualizzato					€ 625,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 286,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,161%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	6,24%	4,161%	5,52%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						18,52%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8437	€ 241,00	
					IN C.T.	€ 241,00	
					€/mq di Su	€ 241,00	

2011_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 981,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.030,00
Vm totale					€ 1.030,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	38	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	39,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	18
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	38	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	39,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	18
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1	30	100,00%	n2 + n3	18
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	38	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	39,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

2011_PROD_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 377,00	€/mq	1,05	€ 395,85
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 395,85
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 395,85	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 456,85	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.030,00	€ 10,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 499,85
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 2,33%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	18	€ 395,85	50,00%	€ 4,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	10	€ 395,85	50,00%	€ 4,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	8,4	€ 395,85	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	42	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,33%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 10,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 1.030,00	€ 185,00

2011_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	4,425%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.030,00	48	0,8410		€ 866,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 118,76	30	0,8974		€ 107,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 197,93	38	0,8719		€ 173,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 79,17	39,6	0,8669		€ 69,00	
30% OU1	€ 15,00	30	0,8974		€ 13,00	
50% OU1	€ 25,00	38	0,8719		€ 22,00	
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,8669		€ 9,00	
100% OU2	€ 4,00	30	0,8974		€ 4,00	
100% D+S	€ 7,00	30	0,8974		€ 6,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	30	0,8974		€ 12,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	38	0,8719		€ 19,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	39,6	0,8669		€ 7,00	
Ct attualizzato					€ 441,00	
Ofc attualizzati	€ 10,00	48	0,8410		€ 8,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 185,00	48	0,8410		€ 156,00	
Costo totale attualizzato					€ 605,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 261,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,425% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	6,78%	48 4,425% 5,70%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					18,70%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8425	€ 220,00
	IN C.T.	€ 220,00
	€/mq di Su	€ 220,00

2011_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 981,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.030,00
Vm totale					€ 1.030,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3			120	
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		90	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onerari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							120

2011_PROD_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 377,00	€/mq	1,05	€ 395,85
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 395,85
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 395,85	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 456,85	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.030,00	€ 10,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 499,85
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 3,11%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	30	€ 395,85	50,00%	€ 13,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	18	€ 395,85	50,00%	€ 12,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	15,6	€ 395,85	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	30	€ 50,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	18	€ 50,00	50,00%	€ 2,00
	20%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	$U2 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	$(D+S) \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	108	€ 43,00	50,00%	€ 7,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	18	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	8,11%	15,6	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 43,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 1.030,00	€ 258,00

2011_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	5,290%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.030,00	120	0,5972		€ 615,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 118,76	90	0,6794		€ 81,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 197,93	102	0,6452		€ 128,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 79,17	104,4	0,6386		€ 51,00		
30% OU1	€ 15,00	90	0,6794		€ 10,00		
50% OU1	€ 25,00	102	0,6452		€ 16,00		
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,6386		€ 6,00		
100% OU2	€ 4,00	90	0,6794		€ 3,00		
100% D+S	€ 7,00	90	0,6794		€ 5,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	90	0,6794		€ 9,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	102	0,6452		€ 14,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	104,4	0,6386		€ 5,00		
Ct attualizzato					€ 328,00		
Ofc attualizzati	€ 43,00	120	0,5972		€ 26,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 258,00	120	0,5972		€ 154,00		
Costo totale attualizzato					€ 508,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 107,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	5,290%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	13,18%	5,290%	7,87%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						20,87%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8273	€ 89,00
	IN C.T.	€ 89,00
	€/mq di Su	€ 89,00

VALORI VENALI 2012

**DESTINAZIONE D'USO
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**

2012_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 962,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.010,00
Vm totale					€ 1.010,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n			n	
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 + 4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

2012_PROD_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 385,00	€/mq	1,05	€ 404,25
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 404,25
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 404,25	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 427,25	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.010,00	€ 10,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 470,25
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,80%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	18	€ 404,25	50,00%	€ 3,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	10	€ 404,25	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	8,4	€ 404,25	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	24	€ 23,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	18	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,80%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 7,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 1.010,00	€ 172,00

2012_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	3,120%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.010,00	24	0,9404		€ 950,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 121,28	6	0,9848		€ 119,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 202,13	14	0,9648		€ 195,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 80,85	15,6	0,9608		€ 78,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	6	0,9848		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	14	0,9648		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	15,6	0,9608		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 457,00		
Ofc attualizzati	€ 7,00	24	0,9404		€ 7,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 172,00	24	0,9404		€ 162,00		
Costo totale attualizzato					€ 626,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 324,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	3,120%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,32%	24	3,120%	4,06%
Totale oneri su capitale area attualizzati						17,06%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8543	€ 277,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 277,00

2012_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 962,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.010,00
Vm totale					€ 1.010,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		36		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							36

2012_PROD_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 385,00	€/mq	1,05	€ 404,25
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 404,25
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 404,25	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 465,25	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.010,00	€ 10,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 508,25
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,90%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	18	€ 404,25	50,00%	€ 3,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	10	€ 404,25	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	8,4	€ 404,25	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	$U2 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	$(D+S) \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	30	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,90%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 6,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 1.010,00	€ 172,00

2012_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	3,590%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.010,00	36	0,8996		€ 909,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 121,28	18	0,9485		€ 115,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 202,13	26	0,9264		€ 187,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 80,85	27,6	0,9221		€ 75,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9485		€ 14,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9264		€ 23,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9221		€ 9,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9485		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9485		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	18	0,9485		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	26	0,9264		€ 20,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	27,6	0,9221		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 474,00		
Ofc attualizzati	€ 6,00	36	0,8996		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 172,00	36	0,8996		€ 155,00		
Costo totale attualizzato					€ 634,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 275,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	3,590%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,48%	36	3,590%	4,03%
Totale oneri su capitale area attualizzati						17,03%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8545	€ 235,00	
					IN C.T.	€ 235,00	
					€/mq di Su	€ 235,00	

2012_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 962,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.010,00
Vm totale					€ 1.010,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		48		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		30	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							48

2012_PROD_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 385,00	€/mq	1,05	€ 404,25
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 404,25
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 404,25	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 465,25	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.010,00	€ 10,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 508,25
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,07%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	18	€ 404,25	50,00%	€ 3,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	10	€ 404,25	50,00%	€ 3,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	8,4	€ 404,25	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	42	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	3,07%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 8,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 1.010,00	€ 182,00

2012_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	4,048%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.010,00	48	0,8532		€ 862,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 121,28	30	0,9056		€ 110,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 202,13	38	0,8819		€ 178,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 80,85	39,6	0,8773		€ 71,00	
30% OU1	€ 15,00	30	0,9056		€ 14,00	
50% OU1	€ 25,00	38	0,8819		€ 22,00	
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,8773		€ 9,00	
100% OU2	€ 4,00	30	0,9056		€ 4,00	
100% D+S	€ 7,00	30	0,9056		€ 6,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	30	0,9056		€ 12,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	38	0,8819		€ 19,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	39,6	0,8773		€ 8,00	
Ct attualizzato					€ 453,00	
Ofc attualizzati	€ 8,00	48	0,8532		€ 7,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 182,00	48	0,8532		€ 155,00	
Costo totale attualizzato					€ 615,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 247,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,048% 13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,75%	48 4,048% 4,05%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					17,05%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8543	€ 211,00
	IN C.T.	€ 211,00
	€/mq di Su	€ 211,00

2012_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 962,00	1,00	1,05	1,05	€ 1.010,00
Vm totale					€ 1.010,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		120		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		90	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onerari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							120

2012_PROD_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 385,00	€/mq	1,05	€ 404,25
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 404,25
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 404,25	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 465,25	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 1.010,00	€ 10,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 508,25
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,98%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	30	€ 404,25	50,00%	€ 11,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	18	€ 404,25	50,00%	€ 11,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	15,6	€ 404,25	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	30	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	18	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	108	€ 43,00	50,00%	€ 5,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	18	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,98%	15,6	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 35,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 1.010,00	€ 253,00

2012_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	5,361%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 1.010,00	120	0,5932		€ 599,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 121,28	90	0,6759		€ 82,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 202,13	102	0,6415		€ 130,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 80,85	104,4	0,6349		€ 51,00		
30% OU1	€ 15,00	90	0,6759		€ 10,00		
50% OU1	€ 25,00	102	0,6415		€ 16,00		
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,6349		€ 6,00		
100% OU2	€ 4,00	90	0,6759		€ 3,00		
100% D+S	€ 7,00	90	0,6759		€ 5,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	90	0,6759		€ 9,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	102	0,6415		€ 14,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	104,4	0,6349		€ 5,00		
Ct attualizzato					€ 331,00		
Ofc attualizzati	€ 35,00	120	0,5932		€ 21,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 253,00	120	0,5932		€ 150,00		
Costo totale attualizzato					€ 502,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 97,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	5,361%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	11,22%	5,361%	6,65%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						19,65%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8358	€ 81,00
	IN C.T.	€ 81,00
	€/mq di Su	€ 81,00

VALORI VENALI 2013

**DESTINAZIONE D'USO
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**

2013_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 831,00	1,00	1,05	1,05	€ 873,00
Vm totale					€ 873,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 + 4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

2013_PROD_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 388,00	€/mq	1,05	€ 407,40
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 407,40
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 407,40	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 430,40	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 873,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 472,40
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,50%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,50%	18	€ 407,40	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,50%	10	€ 407,40	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,50%	8,4	€ 407,40	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	Ou x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,50%	24	€ 23,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,50%	18	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,50%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,50%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 6,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 873,00	€ 148,00

2013_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,742%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 873,00	24	0,9660		€ 843,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,22	6	0,9914		€ 121,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 203,70	14	0,9801		€ 200,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,48	15,6	0,9778		€ 80,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	6	0,9914		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	14	0,9801		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	15,6	0,9778		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 465,00		
Ofc attualizzati	€ 6,00	24	0,9660		€ 6,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 148,00	24	0,9660		€ 143,00		
Costo totale attualizzato					€ 614,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 229,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,742%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,84%	1,742%	3,71%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,71%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8568	€ 196,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 196,00

2013_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 831,00	1,00	1,05	1,05	€ 873,00
Vm totale					€ 873,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		36		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							36

2013_PROD_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 388,00	€/mq	1,05	€ 407,40
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 407,40
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 407,40	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 468,40	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 873,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 510,40
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,70%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	18	€ 407,40	50,00%	€ 2,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	10	€ 407,40	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	8,4	€ 407,40	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	$U2 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	$(D+S) \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	30	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,70%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 873,00	€ 148,00

2013_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	2,251%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 873,00	36	0,9354		€ 817,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,22	18	0,9672		€ 118,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 203,70	26	0,9529		€ 194,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,48	27,6	0,9501		€ 77,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9672		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9529		€ 24,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9501		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9672		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9672		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	18	0,9672		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	26	0,9529		€ 20,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	27,6	0,9501		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 489,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	36	0,9354		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 148,00	36	0,9354		€ 138,00		
Costo totale attualizzato					€ 632,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 185,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,251%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,16%	36	2,251%	3,89%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,89%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt						0,8555	€ 158,00
IN C.T.						€ 158,00	
€/mq di Su						€ 158,00	

2013_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 831,00	1,00	1,05	1,05	€ 873,00
Vm totale					€ 873,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		48		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		30	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							48

2013_PROD_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 388,00	€/mq	1,05	€ 407,40
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 407,40
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 407,40	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 468,40	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 873,00	€ 9,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 510,40
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,87%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	18	€ 407,40	50,00%	€ 3,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	10	€ 407,40	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	8,4	€ 407,40	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	42	€ 42,00	50,00%	€ 1,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,87%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 7,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 873,00	€ 157,00

2013_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	2,779%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 873,00	48	0,8962		€ 782,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,22	30	0,9338		€ 114,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 203,70	38	0,9169		€ 187,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,48	39,6	0,9135		€ 74,00		
30% OU1	€ 15,00	30	0,9338		€ 14,00		
50% OU1	€ 25,00	38	0,9169		€ 23,00		
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,9135		€ 9,00		
100% OU2	€ 4,00	30	0,9338		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	30	0,9338		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	30	0,9338		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	38	0,9169		€ 19,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	39,6	0,9135		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 471,00		
Ofc attualizzati	€ 7,00	48	0,8962		€ 6,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 157,00	48	0,8962		€ 141,00		
Costo totale attualizzato					€ 618,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 164,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,779%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,43%	2,779%	3,97%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,97%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8549	€ 140,00
	IN C.T.	€ 140,00
	€/mq di Su	€ 140,00

2013_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 831,00	1,00	1,05	1,05	€ 873,00
Vm totale					€ 873,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	102	50,00%	1/3 n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	104,4	20,00%	1/5n2+n3	15,6
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	102	50,00%	1/3 n2 + n3	18
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	104,4	20,00%	1/5n2+n3	15,6
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	108
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	102	50,00%	1/3 n2 + n3	18
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	104,4	20,00%	1/5n2+n3	15,6
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

2013_PROD_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 388,00	€/mq	1,05	€ 407,40
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 407,40
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 407,40	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 468,40	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 873,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 510,40
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,92%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	30	€ 407,40	50,00%	€ 11,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	18	€ 407,40	50,00%	€ 11,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	15,6	€ 407,40	50,00%	€ 4,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	30	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	18	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	108	€ 42,00	50,00%	€ 5,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	18	€ 42,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,92%	15,6	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 35,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 873,00	€ 218,00

2013_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	4,253%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 873,00	120	0,6593		€ 576,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,22	90	0,7317		€ 89,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 203,70	102	0,7019		€ 143,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,48	104,4	0,6960		€ 57,00		
30% OU1	€ 15,00	90	0,7317		€ 11,00		
50% OU1	€ 25,00	102	0,7019		€ 18,00		
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,6960		€ 7,00		
100% OU2	€ 4,00	90	0,7317		€ 3,00		
100% D+S	€ 7,00	90	0,7317		€ 5,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	90	0,7317		€ 9,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	102	0,7019		€ 15,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	104,4	0,6960		€ 6,00		
Ct attualizzato					€ 363,00		
Ofc attualizzati	€ 35,00	120	0,6593		€ 23,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 218,00	120	0,6593		€ 144,00		
Costo totale attualizzato					€ 530,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 46,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	4,253%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	11,11%	4,253%	7,33%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						20,33%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,831	€ 38,00
	IN C.T.	€ 38,00
	€/mq di Su	€ 38,00

VALORI VENALI 2014

**DESTINAZIONE D'USO
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**

2014_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 862,00	1,00	1,05	1,05	€ 905,00
Vm totale					€ 905,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n			n	
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 + 4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

2014_PROD_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 387,00	€/mq	1,05	€ 406,35
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 406,35
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 406,35	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 429,35	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 905,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 471,35
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,35%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,35%	18	€ 406,35	50,00%	€ 2,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,35%	10	€ 406,35	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,35%	8,4	€ 406,35	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,35%	24	€ 23,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,35%	18	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,35%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,35%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 6,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 905,00	€ 154,00

2014_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	0,723%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 905,00	24	0,9857		€ 892,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 121,91	6	0,9964		€ 121,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 203,18	14	0,9916		€ 201,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,27	15,6	0,9907		€ 81,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	6	0,9964		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	14	0,9916		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	15,6	0,9907		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 468,00		
Ofc attualizzati	€ 6,00	24	0,9857		€ 6,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 154,00	24	0,9857		€ 152,00		
Costo totale attualizzato					€ 626,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 266,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,723%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,61%	24	0,723%	3,56%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,56%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8579	€ 228,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 228,00

2014_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 862,00	1,00	1,05	1,05	€ 905,00
Vm totale					€ 905,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		36		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							36

2014_PROD_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 387,00	€/mq	1,05	€ 406,35
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 406,35
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 406,35	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 467,35	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 905,00	€ 9,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 509,35
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,50%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	18	€ 406,35	50,00%	€ 2,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	10	€ 406,35	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	8,4	€ 406,35	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	$U2 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	$(D+S) \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	30	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,50%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 905,00	€ 154,00

2014_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,101%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 905,00	36	0,9677		€ 876,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 121,91	18	0,9837		€ 120,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 203,18	26	0,9765		€ 198,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,27	27,6	0,9751		€ 79,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9837		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9765		€ 24,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9751		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9837		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9837		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	18	0,9837		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	26	0,9765		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	27,6	0,9751		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 498,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	36	0,9677		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 154,00	36	0,9677		€ 149,00		
Costo totale attualizzato					€ 652,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 224,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,101%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	36	1,101%	3,72%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,72%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8568	€ 192,00	
					IN C.T.	€ 192,00	
					€/mq di Su	€ 192,00	

2014_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 862,00	1,00	1,05	1,05	€ 905,00
Vm totale					€ 905,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		48		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		30	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							48

2014_PROD_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 387,00	€/mq	1,05	€ 406,35
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 406,35
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 406,35	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 467,35	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 905,00	€ 9,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 509,35
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,60% Spread=2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	18	€ 406,35	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	10	€ 406,35	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	8,4	€ 406,35	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	42	€ 42,00	50,00%	€ 1,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,60%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 6,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 905,00	€ 163,00

2014_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	1,323%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 905,00	48	0,9488		€ 859,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 121,91	30	0,9677		€ 118,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 203,18	38	0,9592		€ 195,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,27	39,6	0,9576		€ 78,00	
30% OU1	€ 15,00	30	0,9677		€ 15,00	
50% OU1	€ 25,00	38	0,9592		€ 24,00	
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,9576		€ 10,00	
100% OU2	€ 4,00	30	0,9677		€ 4,00	
100% D+S	€ 7,00	30	0,9677		€ 7,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	30	0,9677		€ 12,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	38	0,9592		€ 20,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	39,6	0,9576		€ 8,00	
Ct attualizzato					€ 491,00	
Ofc attualizzati	€ 6,00	48	0,9488		€ 6,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 163,00	48	0,9488		€ 155,00	
Costo totale attualizzato					€ 652,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 207,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,323%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	4,00%	1,323%	
Totale oneri su capitale area attualizzati					16,80%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8562	€ 177,00
	IN C.T.	€ 177,00
	€/mq di Su	€ 177,00

2014_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 862,00	1,00	1,05	1,05	€ 905,00
Vm totale					€ 905,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3			120	
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		90	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							120

2014_PROD_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 387,00	€/mq	1,05	€ 406,35
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 406,35
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 406,35	€ 24,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 467,35	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 905,00	€ 9,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 509,35
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 1,46%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	30	€ 406,35	50,00%	€ 10,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	18	€ 406,35	50,00%	€ 10,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	15,6	€ 406,35	50,00%	€ 3,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	30	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	18	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	108	€ 42,00	50,00%	€ 5,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	18	€ 42,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	6,46%	15,6	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 32,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 905,00	€ 226,00

2014_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	2,852%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 905,00	120	0,7549		€ 683,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 121,91	90	0,8098		€ 99,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 203,18	102	0,7874		€ 160,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,27	104,4	0,7830		€ 64,00		
30% OU1	€ 15,00	90	0,8098		€ 12,00		
50% OU1	€ 25,00	102	0,7874		€ 20,00		
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,7830		€ 8,00		
100% OU2	€ 4,00	90	0,8098		€ 3,00		
100% D+S	€ 7,00	90	0,8098		€ 6,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	90	0,8098		€ 10,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	102	0,7874		€ 17,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	104,4	0,7830		€ 7,00		
Ct attualizzato					€ 406,00		
Ocf attualizzati	€ 32,00	120	0,7549		€ 24,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 226,00	120	0,7549		€ 171,00		
Costo totale attualizzato					€ 601,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 82,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,852%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	10,33%	2,852%	7,80%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						20,80%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8278	€ 68,00
	IN C.T.	€ 68,00
	€/mq di Su	€ 68,00

VALORI VENALI 2015

**DESTINAZIONE D'USO
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**

2015_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 837,00	1,00	1,05	1,05	€ 879,00
Vm totale					€ 879,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 + 4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

2015_PROD_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 389,00	€/mq	1,05	€ 408,45
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 408,45
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 408,45	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 431,45	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 879,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 474,45
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = - 0,05%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,05%	18	€ 408,45	50,00%	€ 2,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,05%	10	€ 408,45	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,05%	8,4	€ 408,45	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,05%	24	€ 23,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,05%	18	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,05%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,05%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 879,00	€ 149,00

2015_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	0,195%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 879,00	24	0,9961		€ 876,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,54	6	0,9990		€ 122,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 204,23	14	0,9977		€ 204,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,69	15,6	0,9975		€ 81,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	6	0,9990		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	14	0,9977		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	15,6	0,9975		€ 9,00		
Ct attualizzato					€ 473,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	24	0,9961		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 149,00	24	0,9961		€ 148,00		
Costo totale attualizzato					€ 626,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 250,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,195%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,14%	24	0,195%	3,13%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,13%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8611	€ 215,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 215,00

2015_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 837,00	1,00	1,05	1,05	€ 879,00
Vm totale					€ 879,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		36		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							36

2015_PROD_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 389,00	€/mq	1,05	€ 408,45
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 408,45
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 408,45	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 469,45	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 879,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 512,45
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,17%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	18	€ 408,45	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	10	€ 408,45	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	8,4	€ 408,45	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	30	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,17%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 879,00	€ 149,00

2015_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	0,369%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 879,00	36	0,9890		€ 869,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,54	18	0,9945		€ 122,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 204,23	26	0,9921		€ 203,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,69	27,6	0,9916		€ 81,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9945		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9921		€ 25,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9916		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9945		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9945		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	18	0,9945		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	26	0,9921		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	27,6	0,9916		€ 9,00		
Ct attualizzato					€ 510,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	36	0,9890		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 149,00	36	0,9890		€ 147,00		
Costo totale attualizzato					€ 662,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 207,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,369%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,33%	36	0,369%	3,29%
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,29%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8599	€ 178,00	
IN C.T.						€ 178,00	
€/mq di Su						€ 178,00	

2015_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 837,00	1,00	1,05	1,05	€ 879,00
Vm totale					€ 879,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		48		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		30	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							48

2015_PROD_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 389,00	€/mq	1,05	€ 408,45
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 408,45
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 408,45	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 469,45	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 879,00	€ 9,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 512,45
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,21%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	18	€ 408,45	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	10	€ 408,45	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	8,4	€ 408,45	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	42	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,21%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 6,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 879,00	€ 158,00

2015_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	0,578%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 879,00	48	0,9772		€ 859,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,54	30	0,9857		€ 121,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 204,23	38	0,9819		€ 201,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,69	39,6	0,9812		€ 80,00		
30% OU1	€ 15,00	30	0,9857		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	38	0,9819		€ 25,00		
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,9812		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	30	0,9857		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	30	0,9857		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	30	0,9857		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	38	0,9819		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	39,6	0,9812		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 505,00		
Ofc attualizzati	€ 6,00	48	0,9772		€ 6,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 158,00	48	0,9772		€ 154,00		
Costo totale attualizzato					€ 665,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 194,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,578%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,39%	0,578%	3,31%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,31%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8598	€ 167,00
	IN C.T.	€ 167,00
	€/mq di Su	€ 167,00

2015_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 837,00	1,00	1,05	1,05	€ 879,00
Vm totale					€ 879,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		120		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		90	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							120

2015_PROD_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 389,00	€/mq	1,05	€ 408,45
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 408,45
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 408,45	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 469,45	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 879,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 512,45
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,89%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	30	€ 408,45	50,00%	€ 9,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	18	€ 408,45	50,00%	€ 9,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	15,6	€ 408,45	50,00%	€ 3,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	30	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	50%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	18	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	20%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	$U2 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	$(D+S) \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	108	€ 43,00	50,00%	€ 4,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	18	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	5,89%	15,6	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 29,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 879,00	€ 220,00

2015_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,741%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 879,00	120	0,8415		€ 740,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,54	90	0,8786		€ 108,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 204,23	102	0,8635		€ 176,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,69	104,4	0,8606		€ 70,00		
30% OU1	€ 15,00	90	0,8786		€ 13,00		
50% OU1	€ 25,00	102	0,8635		€ 22,00		
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,8606		€ 9,00		
100% OU2	€ 4,00	90	0,8786		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	90	0,8786		€ 6,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	90	0,8786		€ 11,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	102	0,8635		€ 19,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	104,4	0,8606		€ 7,00		
Ct attualizzato					€ 445,00		
Ofc attualizzati	€ 29,00	120	0,8415		€ 24,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 220,00	120	0,8415		€ 185,00		
Costo totale attualizzato					€ 654,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 86,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,741%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	9,37%	1,741%	7,88%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						20,88%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8273	€ 71,00
	IN C.T.	€ 71,00
	€/mq di Su	€ 71,00

VALORI VENALI 2016

**DESTINAZIONE D'USO
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**

2016_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 825,00	1,00	1,05	1,05	€ 866,00
Vm totale					€ 866,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n			n	
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 + 4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

2016_PROD_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 390,00	€/mq	1,05	€ 409,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 409,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 409,50	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 432,50	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 866,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 475,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	-Eurirs = -0,15%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,85%	18	€ 409,50	50,00%	€ 2,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,85%	10	€ 409,50	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,85%	8,4	€ 409,50	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,85%	24	€ 23,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,85%	18	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,85%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,85%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 866,00	€ 147,00

2016_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	-0,004%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 866,00	24	1,0001		€ 866,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,85	6	1,0000		€ 123,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 204,75	14	1,0000		€ 205,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,90	15,6	1,0001		€ 82,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	6	1,0000		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	14	1,0000		€ 22,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	15,6	1,0001		€ 9,00		
Ct attualizzato					€ 477,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	24	1,0001		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 147,00	24	1,0001		€ 147,00		
Costo totale attualizzato					€ 629,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 237,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	-0,004%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	2,83%	24	-0,004%	2,83%
Totale oneri su capitale area attualizzati						15,83%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8633	€ 205,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 205,00

2016_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 825,00	1,00	1,05	1,05	€ 866,00
Vm totale					€ 866,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		36		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							36

2016_PROD_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 390,00	€/mq	1,05	€ 409,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 409,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 409,50	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 470,50	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 866,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 513,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	-Eurirs = 0,08% Spread=2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	18	€ 409,50	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	10	€ 409,50	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	8,4	€ 409,50	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	30	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 866,00	€ 147,00

2016_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione $1/q^n$		Valore attualizzato		
			Redistato	0,105%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 866,00	36	0,9969		€ 863,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,85	18	0,9984		€ 123,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 204,75	26	0,9977		€ 204,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,90	27,6	0,9976		€ 82,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9984		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9977		€ 25,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9976		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9984		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9984		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	18	0,9984		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	26	0,9977		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	27,6	0,9976		€ 9,00		
Ct attualizzato					€ 513,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	36	0,9969		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 147,00	36	0,9969		€ 147,00		
Costo totale attualizzato					€ 665,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 198,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,105%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	2,94%	36	0,105%	2,93%
Totale oneri su capitale area attualizzati						15,93%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8626	€ 171,00	
					IN C.T.	€ 171,00	
					€/mq di Su	€ 171,00	

2016_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 825,00	1,00	1,05	1,05	€ 866,00
Vm totale					€ 866,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	48			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	30	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	38	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	39,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	30	30,00%	n2 + n3	18
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	38	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	39,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	30	100,00%	n2 + n3	18
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1	30	100,00%	n2 + n3	18
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	30	30,00%	n1+n2	42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	38	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	39,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	48

2016_PROD_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 390,00	€/mq	1,05	€ 409,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 409,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 409,50	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 470,50	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 866,00	€ 9,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 513,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	-Eurirs = 0,07% Spread=2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	18	€ 409,50	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	10	€ 409,50	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	8,4	€ 409,50	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	42	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,93%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 866,00	€ 156,00

2016_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	0,257%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 866,00	48	0,9898		€ 857,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,85	30	0,9936		€ 122,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 204,75	38	0,9919		€ 203,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,90	39,6	0,9916		€ 81,00		
30% OU1	€ 15,00	30	0,9936		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	38	0,9919		€ 25,00		
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,9916		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	30	0,9936		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	30	0,9936		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	30	0,9936		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	38	0,9919		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	39,6	0,9916		€ 9,00		
Ct attualizzato					€ 510,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	48	0,9898		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 156,00	48	0,9898		€ 154,00		
Costo totale attualizzato					€ 669,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 188,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,257%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	2,95%	0,257%	2,92%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						15,92%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8627	€ 162,00
	IN C.T.	€ 162,00
	€/mq di Su	€ 162,00

2016_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 825,00	1,00	1,05	1,05	€ 866,00
Vm totale					€ 866,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		120		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		90	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							120

2016_PROD_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 390,00	€/mq	1,05	€ 409,50
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 409,50
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 409,50	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 470,50	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 866,00	€ 9,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 513,50
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,53%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	30	€ 409,50	50,00%	€ 9,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	18	€ 409,50	50,00%	€ 9,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	15,6	€ 409,50	50,00%	€ 3,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	30	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	18	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	108	€ 43,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	18	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,53%	15,6	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 29,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 866,00	€ 217,00

2016_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,464%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 866,00	120	0,8647		€ 749,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 122,85	90	0,8967		€ 110,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 204,75	102	0,8838		€ 181,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 81,90	104,4	0,8812		€ 72,00		
30% OU1	€ 15,00	90	0,8967		€ 13,00		
50% OU1	€ 25,00	102	0,8838		€ 22,00		
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,8812		€ 9,00		
100% OU2	€ 4,00	90	0,8967		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	90	0,8967		€ 6,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	90	0,8967		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	102	0,8838		€ 19,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	104,4	0,8812		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 456,00		
Ofc attualizzati	€ 29,00	120	0,8647		€ 25,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 217,00	120	0,8647		€ 188,00		
Costo totale attualizzato					€ 669,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 80,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,464%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	8,76%	1,464%	7,58%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						20,58%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8293	€ 66,00
	IN C.T.	€ 66,00
	€/mq di Su	€ 66,00

VALORI VENALI 2017

**DESTINAZIONE D'USO
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**

2017_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 + 4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

2017_PROD_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 392,00	€/mq	1,05	€ 411,60
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 411,60
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 411,60	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 434,60	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 476,60
Oneri finanziari	quote costi	simboli	-Eurirs = -0,15%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,85%	18	€ 411,60	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,85%	10	€ 411,60	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,85%	8,4	€ 411,60	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	Ou x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,85%	24	€ 23,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,85%	18	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,85%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,85%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 840,00	€ 143,00

2017_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	-0,045%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	24	1,0009		€ 841,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 123,48	6	1,0002		€ 124,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 205,80	14	1,0005		€ 206,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 82,32	15,6	1,0006		€ 82,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	6	1,0002		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	14	1,0005		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	15,6	1,0006		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 477,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	24	1,0009		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 143,00	24	1,0009		€ 143,00		
Costo totale attualizzato					€ 625,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 216,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	-0,045%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	2,83%	-0,045%	2,83%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						15,83%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8633	€ 186,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 186,00

2017_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		36		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							36

2017_PROD_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 392,00	€/mq	1,05	€ 411,60
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 411,60
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 411,60	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 472,60	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 514,60
Oneri finanziari	quote costi	simboli	-Eurirs = 0,08% Spread=2,00%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	18	€ 411,60	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	10	€ 411,60	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	8,4	€ 411,60	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	30	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	1,92%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 840,00	€ 143,00

2017_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	0,202%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	36	0,9940		€ 835,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 123,48	18	0,9970		€ 123,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 205,80	26	0,9956		€ 205,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 82,32	27,6	0,9954		€ 82,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9970		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9956		€ 25,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9954		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9970		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9970		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	18	0,9970		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	26	0,9956		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	27,6	0,9954		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 513,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	36	0,9940		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 143,00	36	0,9940		€ 142,00		
Costo totale attualizzato					€ 660,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 175,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,202%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	2,94%	0,202%	2,92%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						15,92%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt				0,8627	€ 151,00		
				IN C.T.	€ 151,00		
				€/mq di Su	€ 151,00		

2017_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		48		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3 18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3 10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3 8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3 18
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3 10
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3 8,4
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3 18
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		30	100,00%	n2 + n3 18
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2 42
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3 10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3 8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3 48

2017_PROD_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 392,00	€/mq	1,05	€ 411,60
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 411,60
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 411,60	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 472,60	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 514,60
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,06%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	18	€ 411,60	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	10	€ 411,60	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	8,4	€ 411,60	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	42	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,06%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 840,00	€ 151,00

2017_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	0,500%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	48	0,9802		€ 823,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 123,48	30	0,9876		€ 122,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 205,80	38	0,9843		€ 203,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 82,32	39,6	0,9837		€ 81,00		
30% OU1	€ 15,00	30	0,9876		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	38	0,9843		€ 25,00		
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,9837		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	30	0,9876		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	30	0,9876		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	30	0,9876		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	38	0,9843		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	39,6	0,9837		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 508,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	48	0,9802		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 151,00	48	0,9802		€ 148,00		
Costo totale attualizzato					€ 661,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 162,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,500%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,15%	0,500%	3,09%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,09%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8614	€ 140,00
	IN C.T.	€ 140,00
	€/mq di Su	€ 140,00

2017_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	120			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	102	50,00%	1/3 n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2	104,4	20,00%	1/5n2+n3	15,6
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1	90	30,00%	n2 + n3	30
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2	102	50,00%	1/3 n2 + n3	18
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2	104,4	20,00%	1/5n2+n3	15,6
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1	90	100,00%	n2 + n3	30
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	90	30,00%	n1+n2	108
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	102	50,00%	1/3 n2 + n3	18
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	104,4	20,00%	1/5n2+n3	15,6
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	120

2017_PROD_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 392,00	€/mq	1,05	€ 411,60
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 411,60
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 411,60	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 472,60	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 514,60
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,83%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	30	€ 411,60	50,00%	€ 9,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	18	€ 411,60	50,00%	€ 9,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	15,6	€ 411,60	50,00%	€ 3,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	30	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	18	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	108	€ 42,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	18	€ 42,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,83%	15,6	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 29,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 840,00	€ 210,00

2017_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato	
			Redistato	2,088%		
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	120	0,8133		€ 683,00	
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 123,48	90	0,8564		€ 106,00	
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 205,80	102	0,8389		€ 173,00	
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 82,32	104,4	0,8354		€ 69,00	
30% OU1	€ 15,00	90	0,8564		€ 13,00	
50% OU1	€ 25,00	102	0,8389		€ 21,00	
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,8354		€ 8,00	
100% OU2	€ 4,00	90	0,8564		€ 3,00	
100% D+S	€ 7,00	90	0,8564		€ 6,00	
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	90	0,8564		€ 11,00	
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	102	0,8389		€ 18,00	
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	104,4	0,8354		€ 7,00	
Ct attualizzato					€ 435,00	
Ofc attualizzati	€ 29,00	120	0,8133		€ 24,00	
Up (utile promotore) attualizzato	€ 210,00	120	0,8133		€ 171,00	
Costo totale attualizzato					€ 630,00	
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 53,00	
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato) % attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,088%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	9,26%	120	
Totale oneri su capitale area attualizzati					20,54%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8296	€ 44,00
	IN C.T.	€ 44,00
	€/mq di Su	€ 44,00

VALORI VENALI 2018

**DESTINAZIONE D'USO
ARTIGIANALE/PRODUTTIVA**

2018_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di Slv	Mq di Su	SLV/Su	Mq di SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3	24			
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n			n	
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	18
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 + 4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou		n0	0	100,00%		24
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1	6	30,00%	n1+n2	18
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	14	50,00%	1/3 n2 + n3	10
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2	15,6	20,00%	1/5n2+n3	8,4
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%			100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot= % Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt				n1+n2+n3	24

2018_PROD_LIVELLO_01

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 400,00	€/mq	1,05	€ 420,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 420,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 12,00	€/mq	1	€ 12,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 23,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 420,00	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 443,00	€ 9,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 42,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 485,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	-Eurirs = -0,14%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	18	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	10	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	8,4	€ 420,00	50,00%	€ 1,00
sugli oneri di urbanizzazione	100%	$Ou \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	24	€ 23,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	18	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	10	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	1,86%	8,4	€ 42,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 840,00	€ 143,00

2018_PROD_LIVELLO_01

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	0,598%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	24	0,9881		€ 830,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 126,00	6	0,9970		€ 126,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 210,00	14	0,9931		€ 209,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 84,00	15,6	0,9923		€ 83,00		
100% Costo Oneri/Opere	€ 23,00	0	1,0000		€ 23,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,60	6	0,9970		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,00	14	0,9931		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,40	15,6	0,9923		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 483,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	24	0,9881		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 143,00	24	0,9881		€ 141,00		
Costo totale attualizzato					€ 629,00		
RICAVI (Vm Att.) – COSTI (C.T. Att.)					€ 201,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	0,598%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	2,84%	0,598%	2,81%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						15,81%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt		0,8635	€ 174,00
	IN C.T.	€/mq di Su	€ 174,00

2018_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		36		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		18	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		18	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		18	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		18	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		18	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		26	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		27,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	17,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							36

2018_PROD_LIVELLO_02

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 400,00	€/mq	1,05	€ 420,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 420,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 420,00	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 481,00	€ 10,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 524,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,18%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	18	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	10	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	8,4	€ 420,00	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	30	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	2,18%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 5,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	17,00%				€ 840,00	€ 143,00

2018_PROD_LIVELLO_02

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,005%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	36	0,9704		€ 815,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 126,00	18	0,9851		€ 124,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 210,00	26	0,9786		€ 205,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 84,00	27,6	0,9773		€ 82,00		
30% OU1	€ 15,00	18	0,9851		€ 15,00		
50% OU1	€ 25,00	26	0,9786		€ 24,00		
20% OU1	€ 10,00	27,6	0,9773		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	18	0,9851		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	18	0,9851		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	18	0,9851		€ 13,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	26	0,9786		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	27,6	0,9773		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 513,00		
Ofc attualizzati	€ 5,00	36	0,9704		€ 5,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 143,00	36	0,9704		€ 139,00		
Costo totale attualizzato					€ 657,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 158,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,005%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	36	1,005%	3,24%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,24%	
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt					0,8603	€ 136,00	
					IN C.T.	€ 136,00	
					€/mq di Su	€ 136,00	

2018_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3		48		
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		30	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		30	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		30	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		30	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		30	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		38	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		39,6	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	18,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							48

2018_PROD_LIVELLO_03

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti. etc)	Csc + Cse			€ 400,00	€/mq	1,05	€ 420,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 420,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 420,00	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 481,00	€ 10,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totale costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 524,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,20%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=2,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	18	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	50%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	10	€ 420,00	50,00%	€ 2,00
	20%	$Ctc \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	8,4	€ 420,00	50,00%	€ 1,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	18	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	50%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	10	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$U1 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	8,4	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	$U2 \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	18	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	$(D+S) \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	18	€ 7,00	50,00%	€ 0,00
sui costi di gestione Cg	30%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	42	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	50%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	10	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
	20%	$Cg \times d \times ((1+i)^n - 1)$	2,20%	8,4	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 6,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	18,00%				€ 840,00	€ 151,00

2018_PROD_LIVELLO_03

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	1,370%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	48	0,9470		€ 796,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 126,00	30	0,9666		€ 122,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 210,00	38	0,9578		€ 201,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 84,00	39,6	0,9561		€ 80,00		
30% OU1	€ 15,00	30	0,9666		€ 14,00		
50% OU1	€ 25,00	38	0,9578		€ 24,00		
20% OU1	€ 10,00	39,6	0,9561		€ 10,00		
100% OU2	€ 4,00	30	0,9666		€ 4,00		
100% D+S	€ 7,00	30	0,9666		€ 7,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	30	0,9666		€ 12,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	38	0,9578		€ 21,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	39,6	0,9561		€ 8,00		
Ct attualizzato					€ 503,00		
Ofc attualizzati	€ 6,00	48	0,9470		€ 6,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 151,00	48	0,9470		€ 143,00		
Costo totale attualizzato					€ 652,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 144,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	1,370%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	3,37%	1,370%	3,19%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						16,19%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8607	€ 124,00
	IN C.T.	€ 124,00
	€/mq di Su	€ 124,00

2018_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DEI RICAVI					
Tipologia Prevalente	valore unitario €/mq di SLV	Su	SLV/Su	SLV	€/mq di Su
Produttivo	€ 800,00	1,00	1,05	1,05	€ 840,00
Vm totale					€ 840,00

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n3			120	
Fattori produttivi (costi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc		n	mesi		n	mesi
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1		90	30,00%	n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Anticipo	n1		90	30,00%	n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	SAL	n1 + 2/3 n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1	Saldo	N1 +4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2		n1		90	100,00%	n2 + n3
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S		n1		90	100,00%	n2 + n3
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op= % x Ctc	6,00%	n1		90	30,00%	n1+n2
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2		102	50,00%	1/3 n2 + n3
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%	N1+4/5n2		104,4	20,00%	1/5n2+n3
Utile Promotore	Up= % Vm	25,00%				100,00%	
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot	13% Vt					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa	Sul 50% di Vt					n1+n2+n3
							120

2018_PROD_LIVELLO_04

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi(mesi)	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 400,00	€/mq	1,05	€ 420,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 420,00
Oneri Urbanizzazione Primaria	OU1			€ 50,00	€/mq	1	€ 50,00
Oneri Urbanizzazione Secondaria	OU2			€ 4,00	€/mq	1	€ 4,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	D+S			€ 7,00	€/mq	1	€ 7,00
Totale Oneri/opere di Urbanizzazione							€ 61,00
Oneri professionali	Op= % x Ctc	6,00%			%	€ 420,00	€ 25,00
Spese generali e amministrazione	Sg= % x (Ctc+Ou)	2,00%			%	€ 481,00	€ 10,00
Spese di Commercializzazione	Sc= % x Vm	1,00%			%	€ 840,00	€ 8,00
Totali costi di gestione	Cg=(Op+Sg+Sc)						€ 43,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	Ct						€ 524,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs = 0,98%	Tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=5,00%				
sul costo tecnico di costruzione Ctc	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	30	€ 420,00	50,00%	€ 10,00
	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	18	€ 420,00	50,00%	€ 10,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	15,6	€ 420,00	50,00%	€ 3,00
sulle opere di urbanizzazione U1	30%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	30	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	50%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	18	€ 50,00	50,00%	€ 1,00
	20%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	15,6	€ 50,00	50,00%	€ 0,00
Sugli Oneri Urbanizzazione Secondaria	100%	U2 x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	30	€ 4,00	50,00%	€ 0,00
Oneri Disinquinamento Sistemazione	100%	(D+S) x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	30	€ 7,00	50,00%	€ 1,00
sui costi di gestione Cg	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	108	€ 43,00	50,00%	€ 4,00
	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	18	€ 43,00	50,00%	€ 1,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	5,98%	15,6	€ 43,00	50,00%	€ 0,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 31,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota				Valore Bene Trasformato	utile
Sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	25,00%				€ 840,00	€ 210,00

2018_PROD_LIVELLO_04

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo	Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q ⁿ		Valore attualizzato		
			Redistato	2,615%			
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm	€ 840,00	120	0,7725		€ 649,00		
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 126,00	90	0,8240		€ 104,00		
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 210,00	102	0,8030		€ 169,00		
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)	€ 84,00	104,4	0,7989		€ 67,00		
30% OU1	€ 15,00	90	0,8240		€ 12,00		
50% OU1	€ 25,00	102	0,8030		€ 20,00		
20% OU1	€ 10,00	104,4	0,7989		€ 8,00		
100% OU2	€ 4,00	90	0,8240		€ 3,00		
100% D+S	€ 7,00	90	0,8240		€ 6,00		
30% Cg (costi di gestione)	€ 12,90	90	0,8240		€ 11,00		
50% Cg (costi di gestione)	€ 21,50	102	0,8030		€ 17,00		
20% Cg (costi di gestione)	€ 8,60	104,4	0,7989		€ 7,00		
Ct attualizzato					€ 424,00		
Ofc attualizzati	€ 31,00	120	0,7725		€ 24,00		
Up (utile promotore) attualizzato	€ 210,00	120	0,7725		€ 162,00		
Costo totale attualizzato					€ 610,00		
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)					€ 39,00		
Costi iniziali	simboli	Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata	
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot		13,00%	0	2,615%	13,00%	
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	$(1+(\text{Eurirs} + \text{Spread})) \times d \times (q^n - 1)$	50,00%	9,52%	2,615%	7,35%	
Totale oneri su capitale area attualizzati						20,35%	

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA Vt	0,8309	€ 32,00
	IN C.T.	€ 32,00
	€/mq di Su	€ 32,00

ALLEGATO 1 - VALORI

RESIDENZIALE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	%
CAPOLUOGO_1 (area urb. Intervento diretto)	€ 1.027	€ 1.183	€ 1.130	€ 908	€ 924	€ 603	€ 611	€ 550	€ 605	€ 559	€ 527	€ 555	€ 555	-
CAPOLUOGO_2 (area in PUA convenzionato)	€ 842	€ 989	€ 922	€ 707	€ 714	€ 416	€ 432	€ 381	€ 437	€ 383	€ 349	€ 367	€ 367	66,22%
CAPOLUOGO_3 (area in PUA da convenzionare)	€ 770	€ 864	€ 834	€ 625	€ 624	€ 345	€ 374	€ 322	€ 382	€ 321	€ 287	€ 302	€ 302	54,46%
CAPOLUOGO_4 (area in PSC)	€ 480	€ 528	€ 511	€ 353	€ 339	€ 139	€ 156	€ 137	€ 180	€ 120	€ 100	€ 105	€ 105	18,98%
TREBBO_1 (area urb. Intervento diretto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 420	€ 422	€ 422	-
TREBBO_2 (area in PUA convenzionato)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 238	€ 239	€ 239	56,67%
TREBBO_3 (area in PUA da convenzionare)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 192	€ 193	€ 193	45,71%
TREBBO_4 (area in PSC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 46	€ 46	€ 46	10,95%
SABBIUNO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 114	€ 114	€ 114	-
TORRE VERDE_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 114	€ 114	€ 114	-

RESIDENZIALE CONVENZIONATO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	%
CAPOLUOGO_1 (area urb. Intervento diretto)	€ 822	€ 946	€ 904	€ 726	€ 739	€ 482	€ 489	€ 440	€ 484	€ 447	€ 422	€ 444	€ 444	-
CAPOLUOGO_2 (area in PUA convenzionato)	€ 674	€ 791	€ 738	€ 566	€ 571	€ 333	€ 346	€ 305	€ 350	€ 306	€ 279	€ 294	€ 294	66,22%
CAPOLUOGO_3 (area in PUA da convenzionare)	€ 616	€ 691	€ 667	€ 500	€ 499	€ 276	€ 299	€ 258	€ 306	€ 257	€ 230	€ 242	€ 242	54,46%
CAPOLUOGO_4 (area in PSC)	€ 384	€ 422	€ 409	€ 282	€ 271	€ 111	€ 125	€ 110	€ 144	€ 96	€ 80	€ 84	€ 84	18,98%
TREBBO_1 (area urb. Intervento diretto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 336	€ 338	€ 338	-
TREBBO_2 (area in PUA convenzionato)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 190	€ 191	€ 191	56,67%
TREBBO_3 (area in PUA da convenzionare)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 154	€ 154	€ 154	45,71%
TREBBO_4 (area in PSC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 37	€ 37	€ 37	10,95%
SABBIUNO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 91	€ 91	€ 91	-
TORRE VERDE_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 91	€ 91	€ 91	-

COMMERCIALE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	%
CAPOLUOGO_1 (area urb. Intervento diretto)	€ 873	€ 1.006	€ 961	€ 772	€ 785	€ 513	€ 519	€ 468	€ 514	€ 475	€ 448	€ 448	€ 448	-
CAPOLUOGO_2 (area in PUA convenzionato)	€ 716	€ 841	€ 784	€ 601	€ 607	€ 354	€ 367	€ 324	€ 371	€ 326	€ 297	€ 297	€ 297	66,22%
CAPOLUOGO_3 (area in PUA da convenzionare)	€ 655	€ 734	€ 709	€ 531	€ 530	€ 293	€ 318	€ 274	€ 325	€ 273	€ 244	€ 244	€ 244	54,46%
CAPOLUOGO_4 (area in PSC)	€ 408	€ 449	€ 434	€ 300	€ 288	€ 118	€ 133	€ 116	€ 153	€ 102	€ 85	€ 85	€ 85	18,98%
TREBBO_1 (area urb. Intervento diretto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 357	€ 357	€ 357	-
TREBBO_2 (area in PUA convenzionato)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 202	€ 202	€ 202	56,67%
TREBBO_3 (area in PUA da convenzionare)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 163	€ 163	€ 163	45,71%
TREBBO_4 (area in PSC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 39	€ 39	€ 39	10,95%
SABBIUNO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TORRE VERDE_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TERZIARIO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	%
CAPOLUOGO_1 (area urb. Intervento diretto)	€ 719	€ 828	€ 791	€ 636	€ 647	€ 422	€ 428	€ 385	€ 424	€ 391	€ 369	€ 369	€ 369	-
CAPOLUOGO_2 (area in PUA convenzionato)	€ 589	€ 692	€ 645	€ 495	€ 500	€ 291	€ 302	€ 267	€ 306	€ 268	€ 244	€ 244	€ 244	66,22%
CAPOLUOGO_3 (area in PUA da convenzionare)	€ 539	€ 605	€ 584	€ 438	€ 437	€ 242	€ 262	€ 225	€ 267	€ 225	€ 201	€ 201	€ 201	54,46%
CAPOLUOGO_4 (area in PSC)	€ 336	€ 370	€ 358	€ 247	€ 237	€ 97	€ 109	€ 96	€ 126	€ 84	€ 70	€ 70	€ 70	18,98%
TREBBO_1 (area urb. Intervento diretto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 294	€ 294	€ 294	-
TREBBO_2 (area in PUA convenzionato)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 167	€ 167	€ 167	56,67%
TREBBO_3 (area in PUA da convenzionare)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 134	€ 134	€ 134	45,71%
TREBBO_4 (area in PSC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 32	€ 32	€ 32	10,95%
SABBIUNO_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TORRE VERDE_1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

PRODUTTIVO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	%
TUTTO IL TERRITORIO_1 (area urb. Intervento diretto)			€ 327	€ 290	€ 277	€ 196	€ 228	€ 215	€ 205	€ 186	€ 174	€ 184	€ 184	-
TUTTO IL TERRITORIO_2 (area in PUA convenzionato)			€ 283	€ 241	€ 235	€ 158	€ 192	€ 178	€ 171	€ 151	€ 136	€ 144	€ 144	78,16%
TUTTO IL TERRITORIO_3 (area in PUA da convenzionare)			€ 264	€ 220	€ 211	€ 140	€ 177	€ 167	€ 162	€ 140	€ 124	€ 131	€ 131	71,26%
TUTTO IL TERRITORIO_4 (area in PSC)			€ 124	€ 89	€ 81	€ 38	€ 68	€ 71	€ 66	€ 44	€ 32	€ 34	€ 34	18,39%