

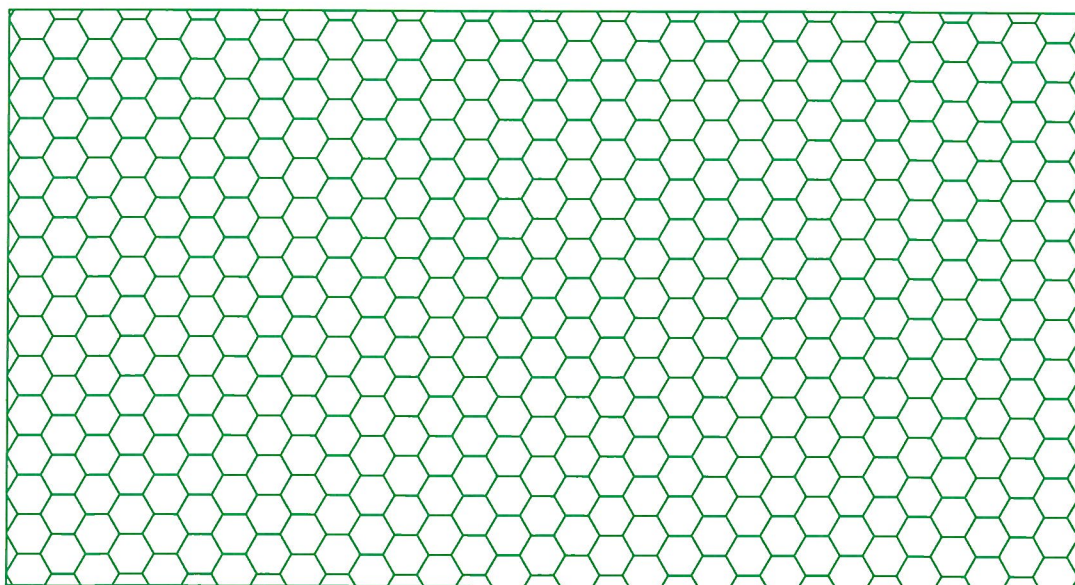
AREA DI PARTENZA

LOTTO ARTIGIANALE IN ZONA OMI D1

SUPERFICIE FONDIARIA = 3000 mq

VOLUME ESISTENTE = 12000 mc

SUPERFICIE COPERTA = 1500 mq



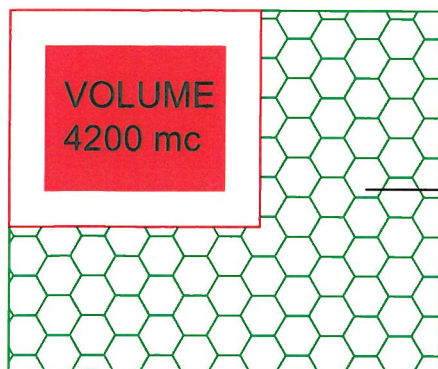
AREA DI ATTERRAGGIO

AREA A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE

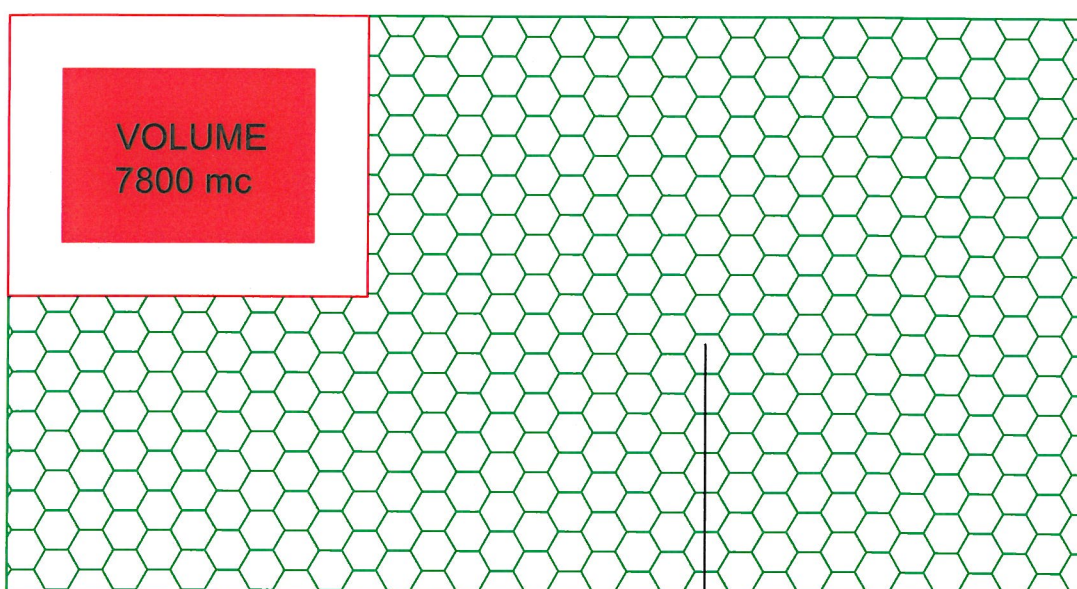
SUPERFICIE TERRITORIALE = 12000 mq

VALORE AREA (carta del valore dei suoli) = 80 € al mq

INDICE DI ATTERRAGGIO = 0.65 mc/mq



VERDE PUBBLICO
DA CEDERE
1950 mq



VERDE PUBBLICO
DA CEDERE
10050 mq

IPOTESI DI INTERVENTO

VOLUME DI ATTERRAGGIO = $12000 \times 0.65 = 7800$ mc

SUPERFICIE FONDIARIA = $7800 : 4$ (if max) = 1950 mq

AREA A VERDE PUBBLICO RESIDUA = $12000 - 1950 = 10050$ mq

AREA DA RECUPERARE A STANDARD DI P.R.G. = 12000 mq - $10050 = 1950$ mq

AREA EDIFICABILE RESIDUA DI PARTENZA = $3000 - 1950 = 1050$ mq

SUPERFICIE FONDIARIA RESIDUA = 1050 mq

VOLUME EDIFICABILE AREA DI PARTENZA = 1050×4 (if max) = 4200 mc

VOLUME TOTALE EDIFICABILE = 7800 mc + 4200 mc = 12000 mc

VALUTAZIONE ANTE

IPOSTESI DI INTERVENTO

SUPERFICIE FONDIARIA = 3000 mq
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA = 1500 mq (50% del lotto)
SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE = 1500 x 3 (n. piani) = 4500 mq
SUPERFICIE CENTRO COMMERCIALE = 2250 (50% della SUL)
SUPERFICIE LABORATORIO ARTIGIANALI = 2250 (50% della SUL)
VALORE OMI CENTRO COMMERCIALE ZONA D1 = 1600 € /mq
VALORE OMI LABORATORIO ARTIGIANALE ZONA D1 = 1200 € /mq

RICAVO LORDO

CENTRO COMMERCIALE = 2250 x 1600 € = 3600000 €
LABORATORIO ARTIGIANALE = 2250 x 1200 € = 2700000 €
TOTALE RICAVO LORDO = 3600000 € + 2700000 € = 6300000 €

SPESE

VALORE AREA = 3000 x 170 € (valore ici) = 510000 €
COSTO DI COSTRUZIONE = 4500 x 850 € = 3825000 €
DEMOLIZIONE CAPANNONE ESISTENTE = 12000 x 20 € = 240000 €
SPESE TECNICHE = 8% di 4065000 € = 325200 €
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE = 4500 x 30 €/mq = 135000 €
TOTALE SPESE = 5035200 €

UTILE LORDO = 6300000 € - 5035200 € = 1264800 €

UTILE NETTO = 1264800 € x 0.55 = 695640 €

VALUTAZIONE POST - EDIFICIO SU AREA DI PARTENZA

IPOSTESI DI INTERVENTO

VOLUME DI PROGETTO = 4200 mc

SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE = $4200 : 3 (H) = 1400$ mq

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE = 40% di 1400 mq = 560 mq

VALORE OMI RESIDENZIALE D1 = 1850 € /mq

RICAVO LORDO

SUPERFICIE UTILE LORDA = $1400 \times 1850 \text{ €} = 2590000 \text{ €}$

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE = $560 \times 1850/2 \text{ €} = 518000 \text{ €}$

TOTALE RICAVO LORDO = $2590000 \text{ €} + 518000 \text{ €} = 3108000 \text{ €}$

SPESE

VALORE AREA = $1050 \times 170 \text{ € (valore ici)} = 178500 \text{ €}$

COSTO DI COSTRUZIONE SUL = $1400 \times 1050 \text{ €} = 1470000 \text{ €}$

COSTO DI COSTRUZIONE SNR = $560 \times 550 \text{ €} = 308000 \text{ €}$

DEMOLIZIONE CAPANNONE ESISTENTE = $12000 \times 20 \text{ €} = 240000 \text{ €}$

SPESE TECNICHE = 8% di 2018000 € = 161440 €

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE = $4200 \times 60 \text{ €/mq} = 252000 \text{ €}$

TOTALE SPESE = 2609940 €

UTILE LORDO = $3108000 \text{ €} - 2609940 \text{ €} = 498060 \text{ €}$

UTILE NETTO = $498060 \text{ €} \times 0.55 = 273933 \text{ €}$

VALUTAZIONE POST

- EDIFICIO SU AREA DI ATTERRAGGIO

IPOSTESI DI INTERVENTO

VOLUME DI PROGETTO = 7800 mc
SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE = $7800 : 3 (H) = 2600 \text{ mq}$
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE = 40% di 2600 mq = 1040 mq
VALORE OMI RESIDENZIALE C1 = 2425 €/mq
VALORE OMI RESIDENZIALE C1 RIDOTTO = $2425 \text{ €/mq} \times 0.85 = 2060 \text{ €}$

RICAVO LORDO

SUPERFICIE UTILE LORDA = $2600 \times 2060 \text{ €} = 5356000 \text{ €}$
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE = $1040 \times 1000 \text{ €} = 1040000 \text{ €}$
TOTALE RICAVO LORDO = $5356000 \text{ €} + 1040000 \text{ €} = 6396000 \text{ €}$

SPESE

VALORE AREA = $1950 \times 80 \text{ € (carta del valore dei suoli)} = 156000 \text{ €}$
COSTO DI COSTRUZIONE SUL = $2600 \times 1100 \text{ €} = 2860000 \text{ €}$
COSTO DI COSTRUZIONE SNR = $1040 \times 550 \text{ €} = 572000 \text{ €}$
SPESE TECNICHE = 8% di 3432000 € = 274560 €
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE = $2600 \times 75 \text{ €/mq} = 195000 \text{ €}$
TOTALE SPESE = 4057560 €

UTILE LORDO = $6396000 \text{ €} - 4057560 \text{ €} = 2338440 \text{ €}$

UTILE NETTO = $2338440 \text{ €} \times 0.55 = 1286142 \text{ €}$

VALUTAZIONE FINALE

VALORE ANTE = 695640 €
 VALORE POST = 273933 € + 1286142 € = 1560075 €
 PLUSVALORE = 1560075 € - 695640 € = 864435 €
 BENEFICIO PUBBLICO = 864435 € x 45% = 388995 €

VALORE AREE CEDUTE e MONETIZZAZIONI

AREE CEDUTE:

AREA DI PARTENZA 1950 mq x 50 €/mq = 97500 €
 AREA DI ATTERRAGGIO 10050 x 80 €/mq = 804000 €
 VALORE AREE CEDUTE = 97500 € + 804000 € = 901500 €

MONETIZZAZIONI:

AREA DI PARTENZA

(4200:120) x 18 = 630 mq x 50 €/mq = 31500 €

AREA DI ATTERRAGGIO

(7800:120) x 18 = 1170 mq x 80 €/mq = 93600 €

VALORE MONETIZZAZIONI = 31500 € + 93600 € = 125100 €

VALORE TOTALE = 901500 € + 125100 € = 1026600 €

1026600 € > 388995 €

N.B. Il beneficio pubblico è interamente coperto dal valore delle aree cedute quali standard di P.R.G. esistente e pertanto aree da recuperare totalmente rispetto alla situazione di partenza (bilancio dello standard).

N.B. Sull'area di partenza vanno reperiti 630 mq di standard per il cambio di destinazione di parte della volumetria esistente. Dalle linee guida tale superficie può essere monetizzata per una quota pari al 50%, e l'altra metà va garantita sul lotto (per le altre possibilità vedere le linee guida). Nell'esempio illustrato, per la valutazione economica, la monetizzazione è stata pari al 100% dello standard necessario.