



La monetizzazione delle dotazioni aggiuntive di parcheggi privati

Determinazione dei valori

Comune di Sesto Fiorentino
Servizio Pianificazione Territoriale

Fascicolo SCHEDE PER ZONE E TIPOLOGIE OMI

Dati in entrata

TIPOLOGIA ABITAZIONI CIVILI

Superficie edificabile		mq	1,00
SE realizzabile (SU + 60% SNR)		mq	1,00
Ksup	(Coeff. Trasf. SU+SNR)		1

Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)

DEMOLIZIONE (voce TOS25_01.A03.001.001 Prezziario RT) Eseguita con qualsiasi mezzo, ad esclusione delle mine. Compresi gli oneri per le opere provvisorie tra cui: - puntellature; - ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di 2,00 m. L'accatastamento nell'ambito del cantiere così come il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento possono essere compresi o esclusi dalla lavorazione. Esclusi: - costi di accesso per il loro conferimento ed eventuali tributi.		€/mc	10,68
con struttura portante in calcestruzzo armato.		€/mc	13,75
COSTO PER IL CONFERIMENTO DEI RIFIUTI A IMPIANTO AUTORIZZATO AI FINI DEL LORO RECUPERO. (voce TOS25_PPREC.P17.001.001 Prezziario RT) Codici attribuiti secondo l'elenco europeo dei rifiuti (EER). Escluso il costo del trasporto, salvo diversamente indicato. RIFIUTI DALLE ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE - COMPRESO IL TERRENO PRELEVATO DA SITI CONTAMINATI.			
prezzo €/t 17,58 - (€/mc 17,58x1,2)		€/mc	21,096

Coi-a	Costo €/mc strutture normali	€/mc	31,78
Coi-b	Costo €/mc strutture c.a.	€/mc	34,85

Valore dell'edificio realizzabile Vm

Valore di mercato del prodotto della trasformazione	€/m ²	Valore variabile
---	------------------	-------------------------

Costo Tecnico di costruzione Ctc

Csc costo di trasformazione superfici coperte	€/m ²	1.536,00
Cse costo di trasformazione superfici scoperte		
<i>Parcheggio, strade e marciapiedi</i>	€/m ²	180,00
<i>Verde</i>	€/m ²	90,00

Costi Indiretti di Trasformazione Cit

Ou Oneri di urbanizzazione		
Unitario oneri di urbanizzazione primaria (rif. 3 mc)	€/m ³	72,06
Unitario oneri di urbanizzazione secondaria (rif. 3 mc)	€/m ³	166,32
Oups oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/m ³	238,38
Oucc contributi concessori sul costo di costruzione COSTO BASE al mq per nuova edificazione/ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia	€/m ²	32,40

Cg costi di gestione

Op onorari professionali	10,00%	aliquota del Ctc
Oai oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	1,00%	aliquota del Ctc
Sg spese generali	2,00%	aliquota del Ctc+Oups+Oucc
Sc spese di commercializzazione	1,00%	aliquota del Vm

Capitali mezzi terzi Banche

Quota debito q	40,00%
IRS 3A 13/03/2025	2,36%
Spread	1,60%
Totale	3,96%

Capitali mezzi propri

Rendimento lordo BTP a 3 anni	2,77%
Rendimento netto, dedotte le imposte	2,72%
Rischio asset	2,00%
Rischio contrattuale	1,00%
Rischio mercato	1,50%
Totale	7,22%
Saggio di capitalizzazione (media)	5,59%
Saggio di debito q^n	1,1772
Saggio di sconto r^n	1,0838

Of Oneri per interessi passivi dell'investimento

Ofc oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (CT)	5,59%
Ofc oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare (VT)	5,59%
Ot Altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare sul valore dell'area)	
Oneri fiscali - Spese ipotecarie, catastali e di registro	3,00%
Oneri di mediazione	3,00%
Oneri per consulenze	1,00%
Spese notarili e/o passaggio di quote	1,50%
Totale	8,50%

Utile del promotore Up

10,00%

aliquota dei ricavi Vm

Tempi di erogazione di costi e ricavi

	%	mesi	
Vm valore di mercato del prodotto della trasformazione	100%	36	$n = n_1 + n_2 + n_3$
Ctc costo tecnico di costruzione e Cg costi di gestione	25%	14	$n_1 + (1/3) n_2$
Ctc costo tecnico di costruzione e Cg costi di gestione	75%	22	$n_1 + (2/3) n_2$
Ou oneri di urbanizzazione	100%	14	$n_1 + (1/3) n_2$
Ofc su 60% di Ct	100%	24	$(2/3) * n$
Ot Oneri di trasferimento relativi al capitale area	100%	0	momento iniziale
Ofc oneri finanziari sull'acquisto area	100%	18	$(1/2) * n$

Tempistica

Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 = \text{mesi}$	6
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	6
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	36

Dati in entrata

Superficie edificabile	mq	1,00
SE realizzabile (SU + 60% SNR)	mq	1,00
Ksup	(Coeff. Trasf. SU+SNR)	1

Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)

DEMOLIZIONE (voce TOS25_01.A03.001.001 Prezziario RT) Eseguita con qualsiasi mezzo, ad esclusione delle mine. Compresi gli oneri per le opere provvisorie tra cui: - puntellature; - ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di 2,00 m. L'accatastamento nell'ambito del cantiere così come il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento possono essere compresi o esclusi dalla lavorazione. Esclusi: - costi di accesso per il loro conferimento ed eventuali tributi.	€/mc	10,68
con struttura portante in calcestruzzo armato.	€/mc	13,75
COSTO PER IL CONFERIMENTO DEI RIFIUTI A IMPIANTO AUTORIZZATO AI FINI DEL LORO RECUPERO. (voce TOS25_PPREC.P17.001.001 Prezziario RT) Codici attribuiti secondo l'elenco europeo dei rifiuti (EER). Escluso il costo del trasporto, salvo diversamente indicato. RIFIUTI DALLE ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE - COMPRESO IL TERRENO PRELEVATO DA SITI CONTAMINATI.		
prezzo €/t 17,58 - (€/mc 17,58x1,2)	€/mc	21,096

Coi-a	Costo €/mc strutture normali	€/mc	31,78
Coi-b	Costo €/mc strutture c.a.	€/mc	34,85

Valore dell'edificio realizzabile Vm

Valore di mercato del prodotto della trasformazione	€/m ²	Valore variabile
---	------------------	-------------------------

Costo Tecnico di costruzione Ctc

Csc costo di trasformazione superfici coperte	€/m ²	1.536,00
Cse costo di trasformazione superfici scoperte		
<i>Parcheggio, strade e marciapiedi</i>	€/m ²	180,00
<i>Verde</i>	€/m ²	90,00

Costi Indiretti di Trasformazione Cit

Ou Oneri di urbanizzazione		
Unitario oneri di urbanizzazione primaria (rif. 3 mc)	€/m ³	72,06
Unitario oneri di urbanizzazione secondaria (rif. 3 mc)	€/m ³	166,32
Oups oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/m ³	238,38
Oucc contributi concessori sul costo di costruzione COSTO BASE al mq per nuova edificazione/ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia	€/m ²	32,40

Cg costi di gestione

Op onorari professionali	10,00%	aliquota del Ctc
Oai oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	1,00%	aliquota del Ctc
Sg spese generali	2,00%	aliquota del Ctc+Oups+Oucc
Sc spese di commercializzazione	1,00%	aliquota del Vm

Capitali mezzi terzi Banche

Quota debito q	40,00%
IRS 3A 13/03/2025	2,36%
Spread	1,60%
Totale	3,96%

Capitali mezzi propri

Rendimento lordo BTP a 3 anni	2,77%
Rendimento netto, dedotte le imposte	2,72%
Rischio asset	2,00%
Rischio contrattuale	1,00%
Rischio mercato	1,50%
Totale	7,22%
Saggio di capitalizzazione (media)	5,59%
Saggio di debito q^n	1,1772
Saggio di sconto r^n	1,0838

Of Oneri per interessi passivi dell'investimento

Ofc oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (CT)	5,59%
Ofc oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare (VT)	5,59%
Ot Altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare sul valore dell'area)	
Oneri fiscali - Spese ipotecarie, catastali e di registro	3,00%
Oneri di mediazione	3,00%
Oneri per consulenze	1,00%
Spese notarili e/o passaggio di quote	1,50%
Totale	8,50%

Utile del promotore Up

10,00%

aliquota dei ricavi Vm

Tempi di erogazione di costi e ricavi

	%	mesi	
Vm valore di mercato del prodotto della trasformazione	100%	36	$n = n_1 + n_2 + n_3$
Ctc costo tecnico di costruzione e Cg costi di gestione	25%	14	$n_1 + (1/3) n_2$
Ctc costo tecnico di costruzione e Cg costi di gestione	75%	22	$n_1 + (2/3) n_2$
Ou oneri di urbanizzazione	100%	14	$n_1 + (1/3) n_2$
Ofc su 60% di Ct	100%	24	$(2/3) * n$
Ot Oneri di trasferimento relativi al capitale area	100%	0	momento iniziale
Ofc oneri finanziari sull'acquisto area	100%	18	$(1/2) * n$

Tempistica

Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 =$ mesi	6
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	6
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	36

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	B1 EDIFICI CIVILI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	3.835,00	€/mq	1,00	3.835,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.536,00	m²	1,00	1.536,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,3		180,00	m²	1,00	54,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,064		90,00	m²	1,00	5,76
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1.700,62
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1700,62	170,06
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1700,62	17,01
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2420,01	48,40
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	3835,00	38,35
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						273,82
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								2.693,83

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	1.700,62	25%	40%	17,83
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	1.700,62	75%	40%	33,43
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	273,82	25%	40%	2,87
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	273,82	75%	40%	5,38
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						89,69

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	3.835	383,50

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione 1/q^n	Valore attualizzato €/mq		B1 EDIFICI CIVILI
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	3.835	36	0,93241	3.576,00		
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						3.576,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	425	14	0,97315	414,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.275	22	0,95814	1.222,00		
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Ouucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	68	14	0,97315	67,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	205	22	0,95814	197,00		
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.600,00		
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		90	24	0,95442	86,00		
Utile del promotore	Up		384	36	0,93241	358,00		
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.044,00		
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt	
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt	
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt	
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					458,90			
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					459,00			
Valore unitario incidenza area					459,00			
Percentuale incidenza area					12,84%			

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	C2 EDIFICI CIVILI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	4.192,00	€/mq	1,00	4.192,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.536,00	m²	1,00	1.536,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,25		180,00	m²	1,00	45,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,21		90,00	m²	1,00	18,90
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1.704,76
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1704,76	170,48
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1704,76	17,05
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2424,15	48,48
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	4192,00	41,92
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						277,93
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								2.702,08

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	1.704,76	25%	40%	17,88
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	1.704,76	75%	40%	33,51
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	277,93	25%	40%	2,91
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	277,93	75%	40%	5,46
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						89,94

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	4.192	419,20

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione 1/q^n	Valore attualizzato €/mq		C2 EDIFICI CIVILI
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	4.192	36	0,93241	3.909,00		
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						3.909,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	426	14	0,97315	415,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.279	22	0,95814	1.225,00		
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Oucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	69	14	0,97315	68,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	208	22	0,95814	200,00		
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.608,00		
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		90	24	0,95442	86,00		
Utile del promotore	Up		419	36	0,93241	391,00		
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.085,00		
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt	
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt	
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt	
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					710,79			
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					711,00			
Valore unitario incidenza area					711,00			
Percentuale incidenza area					18,19%			

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	D1 EDIFICI CIVILI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	3.786,00	€/mq	1,00	3.786,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.536,00	m²	1,00	1.536,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,20		180,00	m²	1,00	36,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,19		90,00	m²	1,00	17,10
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1.693,96
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1693,96	169,40
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1693,96	16,94
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2413,35	48,27
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	3786,00	37,86
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						272,46
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								2.685,82

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso I %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	1.693,96	25%	40%	17,76
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	1.693,96	75%	40%	33,29
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	272,46	25%	40%	2,86
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	272,46	75%	40%	5,36
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						89,45

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	3.789	378,60

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione 1/q^n	Valore attualizzato €/mq		D1 EDIFICI CIVILI
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	3.786	36	0,93241	3.530,00		
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						3.530,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	423	14	0,97315	412,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.270	22	0,95814	1.217,00		
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Ouucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	68	14	0,97315	66,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	204	22	0,95814	196,00		
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2591,00		
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		89	24	0,95442	85,00		
Utile del promotore	Up		379	36	0,93241	353,00		
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.029,00		
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt	
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt	
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt	
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					432,16			
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					432,00			
Valore unitario incidenza area					432,00			
Percentuale incidenza area					12.24%			

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	D4 EDIFICI CIVILI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	4.030,00	€/mq	1,00	4.030,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.536,00	m²	1,00	1.536,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,23		180,00	m²	1,00	41,40
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,10		90,00	m²	1,00	9,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1691,26
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1691,26	169,13
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1691,26	19,91
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2410,65	48,21
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	4030,00	40,30
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						274,55
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								2.685,21

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	1.691,26	25%	40%	17,74
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	1.691,26	75%	40%	33,24
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	274,55	25%	40%	2,88
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	274,55	75%	40%	5,40
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						89,43

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	4.030	403,00

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo da erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione 1/q^n	Valore attualizzato €/mq		D4 EDIFICI CIVILI
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	4.030	36	0,93241	3.758,00		
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						3.758,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	423	14	0,97315	411,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.268	22	0,95814	1.215,00		
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Oucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	69	14	0,97315	67,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	206	22	0,95814	197,00		
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.590,00		
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		89	24	0,95442	85,00		
Utile del promotore	Up		403	36	0,93241	376,00		
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.051,00		
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt	
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt	
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt	
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					609,86			
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					610,00			
Valore unitario incidenza area					610,00			
Percentuale incidenza area					16.23%			

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	D5 EDIFICI CIVILI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	3.900,00	€/mq	1,00	3.900,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.536,00	m²	1,00	1.536,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,17		180,00	m²	1,00	30,60
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,30		90,00	m²	1,00	27,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1698,46
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1698,46	169,85
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1698,46	16,98
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2417,85	48,36
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	3900,00	39,00
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						274,19
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								2.691,04

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	1.698,46	25%	40%	17,81
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	1.698,46	75%	40%	33,38
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	274,19	25%	40%	2,88
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	274,19	75%	40%	5,39
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc	89,63					

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	3.900	390,00

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione 1/q^n	Valore attualizzato €/mq		D5 EDIFICI CIVILI
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	3.900	36	0,93241	3.636,00		
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						3.636,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	425	14	0,97315	413,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.274	22	0,95814	1.221,00		
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Ouucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	69	14	0,97315	67,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	206	22	0,95814	197,00		
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.598,00		
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		90	24	0,95442	86,00		
Utile del promotore	Up		390	36	0,93241	364,00		
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.048,00		
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt	
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt	
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt	
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					507,21			
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					507,00			
Valore unitario incidenza area					507,00			
Percentuale incidenza area					13,94%			

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	R1 EDIFICI CIVILI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	3.640,00	€/mq	1,00	3.640,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.536,00	m²	1,00	1.536,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,07		180,00	m²	1,00	12,60
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,02		90,00	m²	1,00	1,80
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1655,26
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1655,26	165,53
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1655,26	16,55
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2374,65	47,49
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	3640,00	36,40
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						265,97
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								2.640,63

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	1.655,26	25%	40%	17,36
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	1.655,26	75%	40%	32,53
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	265,97	25%	40%	2,79
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	265,97	75%	40%	5,23
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						88,08

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	3.640	364,00

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione 1/q^n	Valore attualizzato €/mq		R1 EDIFICI CIVILI
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	3.640	36	0,93241	3.394,00		
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						3.394,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	414	14	0,97315	403,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.241	22	0,95814	1.189,00		
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Oucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	66	14	0,97315	65,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	199	22	0,95814	191,00		
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.548,00		
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		88	24	0,95442	84,00		
Utile del promotore	Up		364	36	0,93241	339,00		
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						2.971,00		
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt	
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt	
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt	
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					364,88			
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					365,00			
Valore unitario incidenza area					365,00			
Percentuale incidenza area					10,75%			

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	R2 EDIFICI CIVILI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	3.705,00	€/mq	1,00	3.705,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.536,00	m²	1,00	1.536,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,07		180,00	m²	1,00	12,60
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,02		90,00	m²	1,00	1,80
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1655,26
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1655,26	165,53
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1655,26	16,55
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2374,65	47,49
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	3705,00	37,05
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						266,62
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								2.641,28

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	1.655,26	25%	40%	17,36
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	1.655,26	75%	40%	32,53
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	266,62	25%	40%	2,80
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	266,62	75%	40%	5,24
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						88,10

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	3.705	370,50

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo da erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione 1/q^n	Valore attualizzato €/mq		R2 EDIFICI CIVILI
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	3.705	36	0,93241	3.455,00		
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						3.455,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	414	14	0,97315	403,00		
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.241	22	0,95814	1.189,00		
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Oucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	67	14	0,97315	65,00		
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	200	22	0,95814	192,00		
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.549,00		
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		88	24	0,95442	84,00		
Utile del promotore	Up		371	36	0,93241	345,00		
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						2.978,00		
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt	
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt	
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt	
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					411,46			
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					411,00			
Valore unitario incidenza area					411,00			
Percentuale incidenza area					11,90%			

Dati in entrata

TIPOLOGIA VILLE-VILLINI

Superficie edificabile		mq	1,00
SE realizzabile (SU + 60% SNR)		mq	1,00
Ksup	(Coeff. Trasf. SU+SNR)		1

Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)

DEMOLIZIONE (voce TOS25_01.A03.001.001 Prezziario RT) Eseguita con qualsiasi mezzo, ad esclusione delle mine. Compresi gli oneri per le opere provvisorie tra cui: - puntellature; - ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di 2,00 m. L'accatastamento nell'ambito del cantiere così come il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento possono essere compresi o esclusi dalla lavorazione. Esclusi: - costi di accesso per il loro conferimento ed eventuali tributi.		€/mc	10,68
con struttura portante in calcestruzzo armato.		€/mc	13,75
COSTO PER IL CONFERIMENTO DEI RIFIUTI A IMPIANTO AUTORIZZATO AI FINI DEL LORO RECUPERO. (voce TOS25_PPREC.P17.001.001 Prezziario RT) Codici attribuiti secondo l'elenco europeo dei rifiuti (EER). Escluso il costo del trasporto, salvo diversamente indicato. RIFIUTI DALLE ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE - COMPRESO IL TERRENO PRELEVATO DA SITI CONTAMINATI.			
prezzo €/t 17,58 - (€/mc 17,58x1,2)		€/mc	21,096

Coi-a	Costo €/mc strutture normali	€/mc	31,78
Coi-b	Costo €/mc strutture c.a.	€/mc	34,85

Valore dell'edificio realizzabile Vm

Valore di mercato del prodotto della trasformazione	€/m ²	Valore variabile
---	------------------	------------------

Costo Tecnico di costruzione Ctc

Csc costo di trasformazione superfici coperte	€/m ²	1.842,00
Cse costo di trasformazione superfici scoperte		
<i>Parcheggio, strade e marciapiedi</i>	€/m ²	180,00
Verde	€/m ²	90,00

Costi Indiretti di Trasformazione Cit

Ou Oneri di urbanizzazione		
Unitario oneri di urbanizzazione primaria (rif. 3 mc)	€/m ³	72,06
Unitario oneri di urbanizzazione secondaria (rif. 3 mc)	€/m ³	166,32
Oups oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/m ³	238,38
Oucc contributi concessori sul costo di costruzione COSTO BASE al mq per nuova edificazione/ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia	€/m ²	32,40

Cg costi di gestione

Op onorari professionali	10,00%	aliquota del Ctc
Oai oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	1,00%	aliquota del Ctc
Sg spese generali	2,00%	aliquota del Ctc+Oups+Oucc
Sc spese di commercializzazione	1,00%	aliquota del Vm

Capitali mezzi terzi Banche

Quota debito q	40,00%
IRS 3A 13/03/2025	2,36%
Spread	1,60%
Totale	3,96%

Capitali mezzi propri

Rendimento lordo BTP a 3 anni	2,77%
Rendimento netto, dedotte le imposte	2,72%
Rischio asset	2,00%
Rischio contrattuale	1,00%
Rischio mercato	1,50%
Totale	7,22%
Saggio di capitalizzazione (media)	5,59%
Saggio di debito q^n	1,1772
Saggio di sconto r^n	1,0838

Of Oneri per interessi passivi dell'investimento

Ofc oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (CT)	5,59%
Ofc oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare (VT)	5,59%
Ot Altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare sul valore dell'area)	
Oneri fiscali - Spese ipotecarie, catastali e di registro	3,00%
Oneri di mediazione	3,00%
Oneri per consulenze	1,00%
Spese notarili e/o passaggio di quote	1,50%
Totale	8,50%

Utile del promotore Up

10,00%

aliquota dei ricavi Vm

Tempi di erogazione di costi e ricavi

	%	mesi	
Vm valore di mercato del prodotto della trasformazione	100%	36	$n = n_1 + n_2 + n_3$
Ctc costo tecnico di costruzione e Cg costi di gestione	25%	14	$n_1 + (1/3) n_2$
Ctc costo tecnico di costruzione e Cg costi di gestione	75%	22	$n_1 + (2/3) n_2$
Ou oneri di urbanizzazione	100%	14	$n_1 + (1/3) n_2$
Ofc su 60% di Ct	100%	24	$(2/3) * n$
Ot Oneri di trasferimento relativi al capitale area	100%	0	momento iniziale
Ofc oneri finanziari sull'acquisto area	100%	18	$(1/2) * n$

Tempistica

Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 = \text{mesi}$	6
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	6
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	36

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	B1 VILLE VILLINI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	4.368,00	€/mq	1,00	4.368,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.842,00	m²	1,00	1.842,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,3		180,00	m²	1,00	54,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,064		90,00	m²	1,00	5,76
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						2.006,62
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	2006,62	200,66
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	2006,62	20,07
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2726,01	54,52
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	4368,00	43,68
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						318,93
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								3.044,94

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	2.006,62	25%	40%	21,04
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	2.006,62	75%	40%	39,44
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	318,93	25%	40%	3,34
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	318,93	75%	40%	6,27
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						100,27

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	4.368	436,80

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione $1/q^n$	Valore attualizzato €/mq	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	4.368	36	0,93241	4.073,00	
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						4.073,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	502	14	0,97315	488,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.505	22	0,95814	1.442,00	
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Oucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	80	14	0,97315	78,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	239	22	0,95814	229,00	
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.937,00	
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		100	24	0,95442	96,00	
Utile del promotore	Up		437	36	0,93241	407,00	
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.440,00	
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					546,03		
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					546,00		
Valore unitario incidenza area					546,00		
Percentuale incidenza area					13,41%		

B1
VILLE
VILLINI

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	C2 VILLE VILLINI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	4.654,00	€/mq	1,00	4.654,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.842,00	m²	1,00	1.842,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,25		180,00	m²	1,00	45,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,21		90,00	m²	1,00	18,90
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						2.010,76
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	2010,76	201,08
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	2010,76	20,11
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2730,15	54,60
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	4654,00	46,54
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						322,33
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								3.052,48

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	2.010,76	25%	40%	21,09
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	2.010,76	75%	40%	39,52
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	322,33	25%	40%	3,38
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	322,33	75%	40%	6,34
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						100,50

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	4.654	465,40

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione $1/q^n$	Valore attualizzato €/mq	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	4.654	36	0,93241	4.3399,00	
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						4.339,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	503	14	0,97315	489,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.508	22	0,95814	1.445,00	
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Oucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	81	14	0,97315	78,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	242	22	0,95814	232,00	
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.944,00	
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		100	24	0,95442	96,00	
Utile del promotore	Up		465	36	0,93241	434,00	
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.474,00	
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					746,15		
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					746,00		
Valore unitario incidenza area					746,00		
Percentuale incidenza area					17,19%		

C2
VILLE
VILLINI

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	D3 VILLE VILLINI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	4.498,00	€/mq	1,00	4.498,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.842,00	m²	1,00	1.842,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,27		180,00	m²	1,00	48,60
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,05		90,00	m²	1,00	4,50
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1.999,96
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1999,96	200,00
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1999,96	20,00
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2719,35	54,39
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	4498,00	44,98
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						319,36
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								3.038,72

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	1.999,96	25%	40%	20,97
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	1.999,96	75%	40%	39,31
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	319,36	25%	40%	3,35
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	319,36	75%	40%	6,28
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						100,08

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	4.498	449,80

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione $1/q^n$	Valore attualizzato €/mq	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	4.498	36	0,93241	4.194,00	
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						4.194,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	500	14	0,97315	487,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.500	22	0,95814	1.437,00	
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Oucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	80	14	0,97315	78,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	240	22	0,95814	229,00	
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.931,00	
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		89	24	0,95442	96,00	
Utile del promotore	Up		379	36	0,93241	419,00	
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.446,00	
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]					645,23		
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda					645,00		
Valore unitario incidenza area					645,00		
Percentuale incidenza area					15.38%		

D3
VILLE
VILLINI

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	D4 VILLE VILLINI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	4.461,00	€/mq	1,00	4.461,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.842,00	m²	1,00	1.842,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,23		180,00	m²	1,00	41,40
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,10		90,00	m²	1,00	9,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1.997,26
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,30
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1997,26	199,73
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1997,26	19,97
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2716,56	54,33
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	4461,00	44,61
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						318,64
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								3.035,20

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	Of1 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	1.997,26	25%	40%	20,94
		Of2 = a %(Ctc)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	1.997,26	75%	40%	39,26
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	Of3 = a %(Ou)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	719,30	100%	40%	30,17
	sui costi di gestione Cg	Of4 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	22	318,64	25%	40%	3,34
		Of5 = a %(Cg)xdx [(1+ i) ⁿ -1]	5,59%	14	318,64	75%	40%	6,26
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						99,98

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	4.461	446,10

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione $1/q^n$	Valore attualizzato €/mq	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	4.461	36	0,93241	4.159,00	
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						4.159,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	499	14	0,97315	486,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.498	22	0,95814	1.435,00	
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Oucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	80	14	0,97315	78,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	239	22	0,95814	229,00	
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.928,00	
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		100	24	0,95442	95,00	
Utile del promotore	Up		446	36	0,93241	416,00	
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.439,00	
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]						621,07	
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda						621,00	
Valore unitario incidenza area						621,00	
Percentuale incidenza area						14.93%	

D4
VILLE
VILLINI

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO		Simboli	Tasso o aliquota %	Ksup	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Valore €/mq	R1 VILLE VILLINI
RICAVI	Valore di mercato del prodotto finito	Vm		1	4.264,00	€/mq	1,00	4.264,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI		Simboli	Tasso o aliquota %	TEMPI	Prezzo unitario €	unità di misura	quantità	Costo €/mq
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi-a			31,78	m³	3,30	104,86
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra	Csc			1.842,00	m²	1,00	1.536,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggi, strade, marciapiedi (incidenza)	Cse	0,07		180,00	m²	1,00	12,60
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde (incidenza)	Cse	0,02		90,00	m²	1,00	1,80
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Ctc = (Coi+Csc+Cse)						1.961,26
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups			238,38	m³	3,00	715,14
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc			32,40	m²	1,00	4,25
	Monetizzazioni aree a standard	Ma						0,00
	Opere a scomputo	Osc						0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Ou= (Oups+Oucc+Ma+Osc)						719,39
COSTI	Onorari professionali	Op = op% x Ctc	10%			€	1961,26	196,13
	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	Oai = oai% x Ctc	1%			€	1961,26	19,61
	Spese generali e amministrazione	Sg = sg% x (SCsc+SCse+SOu)	2%			€	2680,65	53,61
	Spese di commercializzazione	Sc = sc% x Vm	1%			€	4264,00	42,64
COSTI DI GESTIONE		Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)						311,99
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]								2.992,65

ONERI FINANZIARI		Simboli	Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €/mq
ONERI	sul costo tecnico di costruzione Ctc	$Of1 = a \% (Ctc) \times dx \left[(1 + i)^n - 1 \right]$	5,59%	22	1.961,26	25%	40%	20,57
		$Of2 = a \% (Ctc) \times dx \left[(1 + i)^n - 1 \right]$	5,59%	14	1.961,26	75%	40%	38,55
	sugli oneri di urbanizzazione Ou	$Of3 = a \% (Ou) \times dx \left[(1 + i)^n - 1 \right]$	5,59%	22	719,39	100%	40%	30,18
	sui costi di gestione Cg	$Of4 = a \% (Cg) \times dx \left[(1 + i)^n - 1 \right]$	5,59%	22	311,99	25%	40%	3,27
		$Of5 = a \% (Cg) \times dx \left[(1 + i)^n - 1 \right]$	5,59%	14	311,99	75%	40%	6,13
totale oneri finanziari sulla quota d dei costi di trasformazione finanziata del debito		Ofc						98,69

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	aliquota p %			unità di misura	valore bene trasformato €	Utile €/mq
COSTI	sul valore del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10%			€	4.264	426,40

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione $1/q^n$	Valore attualizzato €/mq	
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm	100%	4.264	36	0,93241	3.976,00	
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						3.976,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	25,00%	490	14	0,97315	477,00	
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	75,00%	1.471	22	0,95814	1.409,00	
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Oucc)	100,00%	719	14	0,97315	700,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	25,00%	78	14	0,97315	76,00	
Costi di gestione	Cg = (Op+Oai+Sg+Sc)	75,00%	234	22	0,95814	224,00	
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						2.886,00	
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (%) del Ct	d x Ofc		99	24	0,95442	94,00	
Utile del promotore	Up		426	36	0,93241	338,00	
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]]						3.378,00	
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	Ot	8,50%	Vt	0	1,00000	8,50%	Vt
Oneri finanziari relativi al bene da trasformare	Ofa	7,69%	Vt+Ot	18	0,96562	7,43%	Vt
ONERI SU CAPITALE AREA ATTUALIZZATI						15,93%	Vt
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt]						515,84	
VALORE DI TRASFORMAZIONE [Vt] in cifra tonda						516,00	
Valore unitario incidenza area						516,00	
Percentuale incidenza area						12,98%	

R1
VILLE
VILLINI