

| | |
|-------------|--|
| PROGETTO | PIANO ATTUATIVO - AT.R1.03bis Via Boccaccio-Via Leopardi-Via Cornicione, Novate Milanese (MI) |
| COMMITTENTE | IMMOBILIARE CHIARA s.r.l. Via Bovisasca n.53, Novate Milanese (MI) |
| DESCRIZIONE | DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA (AI SENSI DELLA D.G.R. n. 6/37691 DEL 1998) |
| SCALA | - |
| DATA | DICEMBRE 2023 |
| COD | A51_PA_INTEGR 2.dwg |

A117

ALLEGATO

N

PA
PIANO
ATTUATIVO

IL COMMITTENTE:

IL TECNICO:

L'IMPRESA ESECUTRICE:

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA (ai sensi della D.G.R. n. 6/37691 del 1998)

| | | |
|--|---------------------|-----------|
| Costo base (come da delibera di Giunta Comunale n. 232 del 2007 (dicembre 2006) | €/mq | 1.270,00 |
| Costo base adeguato (adeguamento ISTAT) da dicembre 2006 a ottobre 2023 (calcolato con sistema online RIVALUTA di ISTAT - https://rivaluta.istat.it) | €/mq | 1.733,55 |
| Riepilogo Superfici | | |
| Superficie Lorda (SL) in Edilizia Convenzionata (Sup. MIN da scheda d'ambito) | mq | 500,00 |
| Superficie Utile (SU) - stima sulla base del Progetto Preliminare | mq | 475,00 |
| Superficie Parcheggi (SP) - stima sulla base del Progetto Preliminare | mq | 137,70 |
| Superficie Non Residenziale (SNR) - stima sulla base del Progetto Preliminare - max 45% SU | mq | 165,20 |
| Superficie Complessiva (SC) Edilizia Convenzionata | = SU + 60% (SNR+SP) | mq 656,74 |

VOCI DI COSTO:

| | | VALORI UNITARI | VALORI TOTALI (= SC x VALORE UNITARIO) |
|--|---|----------------|---|
| 1. Costo di realizzazione base dell'intervento (C.R.B.) | | | |
| 1a. Costo di realizzazione tecnica dell'intervento (C.R.N.) | €/mq | 1.733,55 | |
| 1b. Costi per adeguamenti normativi (max 20%) (sottoallegato B2 - Allegato 2 DGR n.9060 del 30 maggio 2003) | = 12% del C.R.B. = | €/mq | 208,03 |
| | Totale Costi di Costruzione (C.R.B.) = 1a + 1b = | €/mq | 1.941,58 |
| 2. Oneri complementari (D.G.R. n.7/13177 del 30 maggio 2003) | | | |
| 2a. Spese tecniche generali (max 12% C.R.B.) | = 7% del C.R.B. = | €/mq | 135,91 |
| 2b. Prospiezioni geognostiche (max 2% C.R.B.) | = 1% del C.R.B. = | €/mq | 19,42 |
| 2c. Accantonamenti per imprevisti (max 5% C.R.B.) | = 2% del C.R.B. = | €/mq | 38,83 |
| 2d. Maggiori oneri per sicurezza cantieri - adeguamento al D.Lgs. N.81/2008 e S.M.I. (max 7% C.R.B.) | = 4% del C.R.B. = | €/mq | 77,66 |
| | Totale Oneri complementari = 2a + 2b + 2c + 2d = | €/mq | 271,82 |
| | Totale (C.R.B. + Oneri complementari) = 1 + 2 = | €/mq | 2.213,40 |
| | | | € 1.453.626,11 |
| 3. Costi vari aggiuntivi | | | |
| Allacciamenti | | | |
| 3a. (costi esclusi, ai sensi dell'Art. 12 comma 5 della Convenzione Urbanistica) | €/mq | esclusi | |
| Sistemazioni suolo | | | |
| 3b. (costi esclusi, ai sensi dell'Art. 12 comma 5 della Convenzione Urbanistica) | €/mq | esclusi | |
| Fondazioni speciali | | | |
| 3c. (costi esclusi, ai sensi dell'Art. 12 comma 5 della Convenzione Urbanistica) | €/mq | esclusi | |
| 3d. Adeguamento norme antismistiche (D.M. 14.01.08 e S.M.I.) | €/mq | 55,00 | |
| 3e. Paratie | €/mq | 0,00 | |
| Atti notarili (escluse le spese notarili per cessione/assegnazione degli immobili realizzati e per la accensione dei 3f. mutui, ai sensi dell'Art. 12 comma 5 della Convenzione Urbanistica) | €/mq | 10,00 | |
| Spese catastali (escluse le spese catastali per frazionamento e accatastamento dei singoli immobili, ai sensi dell'Art. 12 3g. comma 5 della Convenzione Urbanistica) | €/mq | 5,00 | |
| Fidejussioni (D.Lgs. 122/2005) | | | |
| 3h. (costi esclusi, ai sensi dell'Art. 12 comma 5 della Convenzione Urbanistica) | €/mq | esclusi | |
| | Totale Costi vari aggiuntivi = 3a + 3b + 3c + 3d + 3e + 3f + 3g + 3h = | €/mq | 70,00 |
| | | | € 45.971,80 |
| 4. Oneri dovuti al Comune, come definiti dalla Convenzione urbanistica | | | |
| 4a. Oneri Urbanizzazione Primaria (=15,64 €/mc) | €/mq | 46,92 | |
| 4b. Oneri Urbanizzazione Secondaria (=30,04 €/mc) | €/mq | 90,12 | |
| 4c. Contributo Costo Costruzione (non dovuto per Edilizia Conv.) | €/mq | 0,00 | |
| 4d Maggiorazione 5% OUP (art. 43 comma 2-bis L.R. n. 12/2005) | €/mq | 2,35 | |
| 4e Maggiorazione 5% OUS (art. 43 comma 2-bis L.R. n. 12/2005) | €/mq | 4,51 | |
| 4f Monetizzazione Aree per Servizi (Art. 9 Convenzione) | €/mq | 17,15 | |
| | Totale Oneri dovuti al Comune = 4a + 4b + 4c + 4d + 4e + 4f = | €/mq | 161,04 |
| | | | € 105.762,72 |
| 5. Costo dell'area | | | |
| 5a. Max 20% del costo di costruzione C.R.B. (art. 18 DPR n.380/2001) | €/mq | 200,00 | |
| | Totale costo dell'area = 5a = | €/mq | 200,00 |
| | | | € 131.348,00 |
| 6. Incidenza "Contributo al Sistema dei Servizi" (Art. 7 Convenzione) | | | |
| 6a Importo totale opere (da stima preliminare) = € 650.000 | €/mq | 198,55 | |
| | Totale incidenza "Contributo al Sistema dei Servizi" = 6a = | €/mq | 198,55 |
| | | | € 130.397,10 |
| 7. Oneri finanziari | | | |
| 7a. Max 12% del costo di costruzione C.R.B. oppure 20% del capitale investito | = 8% del C.R.B. = | €/mq | 155,33 |
| | Totale oneri finanziari = 7a = | €/mq | 155,33 |
| | | | € 102.008,85 |
| I lu | Costo unitario per mq Sup. Complessiva = 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 = | €/mq | 2.998,32 |
| I l | Costo totale dell'intervento = 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 = | € | 1.969.114,59 |

Superficie Commerciale Edilizia Commerciale

Superficie Commerciale Edilizia Convenzionata
Calcolata quale somma delle seguenti superfici, moltiplicate per i relativi coefficienti di raggruppamento.

- ai ragguagli
(ai sensi del comma 5 Art. 12 della Convenzione Urbanistica)

 - Superficie Lorda (SL) = 100%
 - Superficie balconi/terrazzi/portici privati (< 30mq) = 50%
 - Superficie balconi/terrazzi/portici privati (> 30mq) = 25%
 - Superficie cantine/spazi tecnici privati = 25%
 - Superficie giardini = 15%
 - Superficie autorimessa (box integrati nel corpo edilizio) = 10%

Superficie Commerciale Edilizia Convenzionata TOT = 678,87

P Costo unitario "commerciale" alloggi (Prezzo di Vendita) = $\frac{1}{S_{\text{Comm}}}$ = **€/mq** **2 900,59**

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
MALDINI DANIELA il 22/12/2023 12:31:27, MARTINA STEFANEA LAURA il 22/12/2023 12:25:11

MALDINI DANIELA il 22/12/2023 12:31:27, MARTINA STEFANEA LAURA il 22/12/2023 12:25:11
SCARAMOZZINO GIANCARLO il 20/12/2023 14:20:06, ROSSI ALESSANDRO il 10/12/2023 22:37:44

SCARAMOZZINO GIANCARLO il 20/12/2023 14:20:06, ROSSI ALESSANDRO il 10/12/2023 22:57:44
MICULI FREDERIK il 11/12/2023 08:53:57 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

DELIBERA DI GIUNTA: 2023 / 223 del 21/12/2023

DELIBERA DI GIUNTA: 2023 / 223 del 21/12/2023

