

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 - <a href="https://rivaluta.istat.it">https://rivaluta.istat.it</a> )	€/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 genrali (max 12% C.R.B.)	= 7% del C.R.B. = €/mq 135,91	
2b. Prospezioni 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 antisismiche (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
lu Costo unitario per mq Sup. Complessiva = 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 =	€/mq 2.998,32	
I Costo totale dell'intervento = 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 =		€ 1.969.114,59

Superficie Commerciale Edilizia Convenzionata

Calcolata quale somma delle seguenti superfici, moltiplicate per i relativi coefficienti di ragguaglio

(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%
- Superfici cantine/spazi tecnici privati = 25%
- Superfici giardini = 15%
- Superfici autorimesse (box integrati nel corpo edilizio = 40%

S. comm. Superficie Commerciale Edilizia Convenzionata TOT = mq 678,87

P. Costo unitario "commerciale" alloggi (Prezzo di Vendita) = I/S.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

SCARAMOZZINO GIANCARLO il 20/12/2023 14:20:06, ROSSI ALESSANDRO il 10/12/2023 22:37:44

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

