

**STUDIO DI PROGETTAZIONE Dott. Ing. EDMONDO PAPILE Via Pescara, 6
Tel.- Fax. 085 8562374 cell. 338-4982130 Manoppello Scalo (PE)
e-mail : edmondo.papile@gmail.com**

COMUNE DI MARTINSICURO (TE)

DITTA : DELTA COSTRUZIONI s.r.l.

**OGGETTO : REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA
DI VENDITA (SUPERMERCATO ALIMENTARE)
PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE
AL P.R.G. IN ATTUAZIONE PROGRAMMI
URBANI COMPLESSI**

TAV.

5

**ELABORATI GRAFICI :
- RELAZIONE FINANZIARIA**

COMMITTENTE

**IL PROGETTISTA
DOTT. ING. EDMONDO PAPILE**

PREMESSA

La presente relazione finanziaria, allegata alla proposta definitiva conseguente a quella preliminare già approvata, viene redatta allo scopo di determinare la minima offerta al pubblico in relazione alla iniziativa volta alla realizzazione di un opificio a destinazione d'uso commerciale ora definito già nei dettagli (media struttura di vendita di prodotti alimentari e non) alla Via Roma (angolo Via Bolzano) su un lotto attualmente costituito da n°04 proprietà diverse e destinato dal vigente strumento urbanistico in parte a zona agricola, in parte a zona B4 e B1 con una modesta fascia a parcheggio pubblico e viabilità pedonale ed allargamento stradale; il tutto identificato in catasto come segue:

- a) proprietà n°1: Foglio di mappa n°12 mappale n°2662 di mq. 1000 (interamente destinato a zona B1);
- b) proprietà n°2: - Foglio di mappa n°12 mappali n°2944,2945,2946 di complessivi mq. 1620 destinati per mq. 1190 a zona B4, per mq. 216 ad allargamento stradale/parcheggio pubblico e per mq. 214 a zona agricola;
- c) proprietà n°3: Foglio di mappa n°12 mappale n°1817 di mq. 1870 destinato per mq. 1125 a zona B4, per mq. 430 a Zona B1 e per mq. 315 a zona agricola;
- d) proprietà n°4: Foglio di mappa n°12 mappali n°2947-2661 di complessivi mq. 1920 destinati per mq. 60 a zona B1 e per mq. 1860 a zona agricola.

Complessivamente il lotto su cui si interviene ha una estensione di mq. 6410 ed è così destinato dal vigente strumento urbanistico:

- zona B1:	mq. 1.490
- zona B4:	mq. 2.315
- parcheggio e/o allargamento stradale:	mq. 216
- zona agricola:	<u>mq. 2.389</u>
Totale	mq. 6.410

Di seguito vengono analizzati i costi a carico dell'operatore, i ricavi previsti e in conseguenza la minima offerta al pubblico precisando che i valori ai fini IMU dei terreni coinvolti vengono determinati con le modalità di calcolo stabilite nella delibera G.C. n. 336/2000 e con i valori unitari attualizzati secondo la delibera G.C. n. 72/2012, il tutto come dettagliato in seguito.

Al fine di determinare correttamente tale entità (essendo una porzione del terreno ricompresa in Zona B1 e zona B4 – ambito B – edificabilità ordinaria - e la restante in zona agricola – ambito C - trasformazione condizionata), l'intervento complessivo viene rapportato ai due ambiti secondo le Se calcolate con il criterio di seguito descritto.

La potenzialità edificatoria dell'intero lotto è determinata dalle sole Zone B1 e B4 come di seguito:

Zona B1: mq. 1.490 x 2,00 mc/mq = mc. 2.980
Zona B4: mq. 2.315 x 1,00 mc/mq = <u>mc. 2.315</u>
Totale mc. 5.295

Anche ai fini del calcolo degli standard urbanistici reperiti si determina il potere edificatorio del lotto disponibile (sulla base della destinazione urbanistica attuale, ossia B1+B4); la relativa volumetria consentita, dividendola per l'altezza di progetto (ml. 4,20), darà luogo alla quota di Se riferibile (per la proposta attuale) alla detta zona; nel caso specifico:

- Zona B1 + B4: Se = mc. 5.295/4,20 = mq. 1.260,71

Corrispondentemente, la relativa quota di standard (reperita) sarà:

mq. 1.260,71x0,80 = mq. 1.008,57

La quota di standard complessivamente necessaria per la proposta sarà:

mq. 1.851,15x0,80 = mq. 1.480,92

e quindi quella da reperire (monetizzata) sarà:

mq. 1.480,92 – mq. 1.008,57 = mq. 472,35

che verrebbe così riferita alla quota di Se (mq. 590,44) di competenza della zona agricola:

mq. 590,44x0,80 = mq. 472,35

Nel seguito, i costi di realizzazione dell'intervento (e quindi la determinazione della minima offerta al pubblico) verranno separati e rapportati alle superfici ricomprese negli ambiti B (edificabilità ordinaria) – e C (zona agricola - trasformazione condizionata) in forma percentuale per quanto riguarda le sistemazioni esterne e posti auto scoperti, mentre invece si farà riferimento alle Se di competenza di ciascun ambito per la determinazione relativa all'opificio, ossia:

- Ambito B: Se = mq. 1.260,71

- Ambito C: Se = mq. 590,44

Relativamente invece alle sistemazioni esterne e posti auto scoperti, la ripartizione avverrà come di seguito:

- Ambito B: Superficie: mq. 4.021/mq. 6.410x100 = 62,73%

- Ambito C (zona agricola): Superficie: mq. 2.389/mq. 6.410x100 = 37,27%

Per quanto riguarda invece la determinazione del valore del terreno si fa riferimento a:

a) delibera G.C. n. 336/2000:

● **tabella “B”**

Destinazione urbanistica	Coefficiente
zona B1	$C_B = 1,00$
zona B4	$C_B = 1,00$
parcheggio ed allargamento stradale	$C_B = 1,00$

● **tabella “C1”**

Destinazione urbanistica	Coefficiente
zona B1	$C_{C1} = 1,10$
zona B4	$C_{C1} = 1,00$
parcheggio ed allargamento stradale	$C_{C1} = 0,20$

● **tabella “D”**

Destinazione urbanistica	Coefficiente
zona B1	$C_D = 1,00$
zona B4	$C_D = 1,00$
parcheggio ed allargamento stradale	$C_D = 0,00$

● **tabella “E” – zona omogenea A2 - Martinsicuro**

Destinazione urbanistica	Coefficiente
zona B1	$C_E = 1,00$
zona B4	$C_E = 1,00$
parcheggio ed allargamento stradale	$C_E = 1,00$

● **tabella “F” – urbanizzazioni primarie esistenti**

Destinazione urbanistica	Coefficiente
zona B1	$C_F = 1,00$
zona B4	$C_F = 1,00$
parcheggio ed allargamento stradale	$C_F = 1,00$

● **tabella “G” – determinazione coefficiente differenziale**

Destinazione urbanistica	Tab. B	Tab. C	Tab. D	+	Tab. E	Tab. F	:	Fisso	Coefficiente differenziale
Zona B1	1,00	1,10	1,00		1,00	1,00		5	1,02
Zona B4	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00		5	1,00
parcheggio ed allargamento stradale	1,00	0,20	0		1,00	1,00		5	0,64

• **tabella “H” – determinazione valore di mercato dell’area**

delibera G.C. n. 72/2012: valori unitari dal 01/01/2012:

- zona B1: €. 146,16/mq x C=1,02 = 149,08
- zona B4: €. 73,08/mq x C=1,00 = 73,08
- parcheggio ed allargamento stradale: €. 3,65/mq x C=0,64 = 2,34

Per quanto riguarda invece la zona agricola si fa riferimento al valore agricolo medio che per la Provincia di Teramo è fissato in €. 19.960/ha nel 2012 - semin. arbor.

**1) DETERMINAZIONI PER L’AMBITO B (zone B1 e B4) Se = mq.
1.260,71**

A) COSTI A CARICO DELL’OPERATORE

A1 - Costo dell’area

Come prima accennato, ai fini della determinazione del costo dell’area si è fatto riferimento ai valori unitari determinati dal Comune di Martinsicuro ai fini IMU (rivalutati con delibera di giunta comunale n° 336 del 15 dicembre 2000 ed aggiornati nel 2012).

Tabella A1: Costo dell’area					
destinazione urbanistica	unità di misura	quantità	costo unitario	totale parziale	totale complessivo Euro
zona B1	mq.	1.490	149,08	222.129,20	
zona B4	mq.	2.315	73,08	169.180,20	
Parcheggio e/o allargamento stradale	mq.	216	2,34	505,44	
					391.814,84

A2 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell’area e di cantierizzazione

Non sono previste opere relative.

A3 - Oneri d’urbanizzazione primaria e secondaria

Tabella A3.c					
Destinazione d’uso	Zone di intervento	Tipo d’intervento	Incidenza oneri €/mc	Volume Mc	Importo Euro
Commerciale	Completamento	Intervento di nuova costruzione	1,90x1,10 = 2,09	1.260,71x4,00= 5.042,84	10.539,54

Tabella A3bis.n non sono previste opere di urbanizzazione con esecuzione a cura diretta dell’operatore

A4 - Oneri d’urbanizzazione aggiuntive

Non sono previste opere di urbanizzazione aggiuntive

A5 – Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato in base ai parametri e coefficienti stabiliti con apposita Delibera di Consiglio Comunale.

	Parametri di definizione degli interventi	Comune di II ^a Classe	NC	ES
A				
B				
C				

quindi:

TABELLA A5				
CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE				
Superficie Se mq.	Costo di Costruzione	Percentuale d'incidenza $K = (A+B+C)/3/100$	Contributo dovuto	Totale
Commerciale Se = mq. 1.260,71	€. 198,07/mq	$(0,12+0,12+0,10)/3 = 0,11333$	€. 22,45/mq	€. 28.302,94

A6 – Standard

A6.1 Standard urbanistici dovuti

Il fabbricato proposto ha una superficie edificabile $Se = \text{mq. } 1.851,15$; la superficie fondiaria Sf viene determinata detraendo dalla superficie totale, ossia $\text{mq. } 6.410$, quella corrispondente al mappale n°2946 di $\text{mq. } 216$ in quanto allargamento stradale/parcheggio; pertanto, $Sf = \text{mq. } 6.410 - \text{mq. } 216 = \text{mq. } 6.194$; corrispondentemente si determina l'indice di utilizzazione fondiario $Uf = \text{mq. } 1.851,15/6.194 = 0,299 \text{ mq/mq}$. La quota di standard urbanistici complessivamente da reperire per la proposta sarà determinata in base al valore di Se di progetto, ossia $\text{mq. } 1.851,15$. Per l'ambito B – $Se = \text{mq. } 1.260,07$ (v. calcolo precedente) sarà pari a:

TABELLA A6.1			
STANDARD URBANISTICI DOVUTI			
Destinazione d'uso	Superficie edificabile Se prevista mq.	Area a standard % SE mq.	Aree a standard
Commerciale	1.260,71	$\text{mq. } 1.260,71 \times 0,80$	1.008,57
Parcheggio privato ad uso parcheggio pubblico su Via Bolzano mediante utilizzo di Aree a standard con vincolo decaduto funzionale alla verifica di indici edificatori della zona Commerciale - monetizzazione per la quota del 50% in luogo della cessione			$\text{mq. } 164 \times 50\% = \text{mq. } 82$

A6.2 Standard urbanistici reperiti

Per l'ambito B, come da determinazioni di cui alla premessa, la quota di standard reperita è identica a quella necessaria.

TABELLA A6.2					
STANDARD URBANISTICI REPERITI					
Destinazione urbanistica	Superficie fondiaria Mq.	Indice fondiario mc/mq	Potere edificatorio mc.	Se raggugliata alla volumetria	Standard reperito Se x 0,80 Mq.
B1	1.490	2,00	2.980	2.980/4,20 = mq. 709,52	567,62
B4	2.315	1,00	2.315	2.315/4,20 = mq. 551,19	440,95
TOTALI			5.295	1.260,71	1.008,57

A6.3 Monetizzazione dello standard

TABELLA A6.3				
MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD				
	Zona urbanistica	Mq.	Euro/mq	Importo totale Euro
Standard da monetizzare	Zona B1 e Zona B4	1.008,57 – 1.008,57 = 0,00	58,46	0,00
Aree a standard con vincolo decaduto - Monetizzazione mancata cessione	Allargamento stradale/parcheggi o	82	58,46	4.793,72

A6.4 Standard qualitativo

Non previsto

A6.5 Tabella di raffronto

TABELLA DI RAFFRONTO A6.5			
		Mq	Mq
A6.1	Standard dovuto	1.008,57+108	1.090,57
A6.2	Standard reperito	1.008,57	
A6.3	Aree a standard con vincolo decaduto - Monetizzazione mancata cessione	82,00	
A6.4	Standard qualitativo	0.000	
B	Totale standard previsto (A6.2+A6.3+A6.4)	1.090,57	1.090,57

A7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Per quanto schematizzato e determinato in premessa, le spese riferibili ai due ambiti, soprattutto per quanto riguarda le sistemazioni esterne e posti auto allo scoperto (le relative Se sono univocamente determinate) verranno calcolate come di seguito:

- Zona B1 + Zona B4: Se = mq. 1.260,71 (ambito B edificabilità ordinaria)

- Zona agricola: Se = mq. 590,44 (ambito C – trasformazione condizionata)

E quindi:

- Zona B1 + Zona B4: mq. $1.260,71/1.851,15 \times 100 = 68,10\%$

- Zona agricola: mq. $590,44/1.851,15 \times 100 = 31,90\%$

A7.1 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio nelle zone B1 e B4 – Se = mq. 1.260,71

TABELLA A7				
	Destinazione d'uso	Costo a mq.	Superficie (mq)	Importo Euro
1	Opificio commerciale: Se = mq. 1.260,71	665	1.260,71	838.372,15
2	Sistemazione esterna	20	$2.933,85 \times 62,73\% = 1.840,40$	36.808,00
3	Posti auto scoperti	150	$[1.490+135 \text{ (uso pubblico)}] \times 68,10\% = 1.625 \times 62,73\% = 1.019,36$	152.904,00
TOTALE				1.028.084,15

A8.1 - Spese tecniche e complementari

Trattandosi di importo lavori superiore a €. 774.685,35, le spese tecniche sono quantificate nella misura del 12%. Sono invece determinati nella misura del 4% gli oneri previdenziali.

TABELLA A8				
SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI				
Spese tecniche				
		IMPORTO DEI LAVORI	Incidenza %	Importo Euro
	Per importi superiori a €. 774.685,35	1.028.084,15	12%	123.370,10
A	Totale			123.370,10
Spese complementari				
B1	Oneri previdenziali	$123.370,10 \times 4\%$		4.934,80
Totale Spese tecniche e complementari (A+B1)				128.304,90

A9.1 – Costi d'impresa e oneri finanziari

L'incidenza degli oneri inerenti ai costi d'impresa e all'immobilizzo del capitale va determinata nella misura del 7% del valore dell'intervento trattandosi di investimento inferiore a €. 3.000.000.

TABELLA A9			
COSTI D'IMPRESA E ONERI FINANZIARI			
	Costi complessivi	Incidenza %	Importo Euro
1	€. 391.814,84	7%	27.427,04
2	€. 10.539,54	7%	737,77
3	€. 28.302,94	7%	1.981,21
4	€. 0.000,00	7%	0,00
5	€. 1.028.084,15	7%	71.965,89
6	€. 128.304,90	7%	8.981,34
TOTALE			111.093,25

A10.1 – Totale costi dell'intervento

TABELLA A10.1

COSTI DELL'INTERVENTO		
Tab. A	Tipologia di costo	Importo Euro
Rif		
A1	Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	0,00
A2	Costo dell'area	391.814,84
A3	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	10.539,54
A4	Opere di urbanizzazione aggiuntive	0,00
A5	Contributo commisurato al costo di Costruzione	28.302,94

A6	Standard: monetizzazione dello standard e Standard qualitativo	4.793,72
A7	Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	1.028.084,15
A8	Spese tecniche e complementari	128.304,90
A9	Costi d'impresa e oneri finanziari	111.093,25
A10.1	TOTALE COSTI DI INTERVENTO	1.702.933,64

Pertanto il totale costo dell'intervento (relativamente alle zone B1 e B4) è determinato in € **1.702.933,64** (Euro unmilionesettecentoquattromilaquattrocentocinquantatre/60).

B) RICAVI PREVISTI (relativamente alle zone B1 e B4) Se = mq. 1.260,71

I ricavi presunti dell'operazione vengono determinati in base alla tipologia dell'intervento ed alla zona di intervento come da tabella sottostante:

DESCRIZIONE ZONA	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE DI MERCATO (€/mq)
AMBITO "B"	<i>Locali Commerciali - Negozi</i>	1.140,00

In considerazione del valore sopra definito si determinano i ricavi previsti dall'attuazione dell'intervento in complessivi € 1.761.910,20 come da sottostante tabella "B".

TABELLA B

Tab. B RICAVI DELL'INTERVENTO				
	Destinazione d'uso	Prezzo parametrico Euro/mq	mq.	Importo Euro
1	Commerciale	1.140,00	1.260,71	1.437.209,40
2	Posti auto scoperti	320,00	1.490x62,73% = 934,68	299.097,60
TOTALE				1.736.307,00

C) CONTO ECONOMICO

Nella tabella sottostante viene determinato il plusvalore della operazione immobiliare.

Tab. C CONTO ECONOMICO		
		Importo Euro
A	Totale costi presunti dell'intervento	1.702.933,64
B	Totale ricavi previsti	1.736.307,00
PLS-VALORE GENERATO (B-A)		33.373,36

D) DETERMINAZIONE DELLA MINIMA OFFERTA AL PUBBLICO (Zona B1 e Zona B4) – Ambito B

La minima offerta al pubblico viene determinata in base alla tipologia di intervento ed all'ambito di localizzazione dell'intervento come da sottostante tabella:

Tab. D	
Destinazione	Percentuale di minima dell'intervento
<i>Ambito di edificabilità ordinaria</i>	
<i>Commerciale</i>	30%

Tab. E OFFERTA AL PUBBLICO				
	Destinazione d'uso	Importo plus-valore generato (tabella C)	Incidenza % dell'offerta (tabella D)	Importo in Euro
1	Commerciale	33.373,36	30%	10.012,01

2) DETERMINAZIONI PER L'AMBITO C (zona agricola) Se = mq. 590,44

A) COSTI A CARICO DELL'OPERATORE

A1 - Costo dell'area

Per la zona agricola si è fatto riferimento valore agricolo medio che per la Provincia di Teramo è fissato in €. 19.960/ha nel 2012 - semin. arbor.

Tabella A1: Costo dell'area					
destinazione urbanistica	unità di misura	quantità	costo unitario	totale parziale	totale complessivo Euro
zona agricola	mq.	2.389	1,996	4.768,44	
					4.768,44

A2 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

Non sono previste opere relative.

A3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

Tabella A3.c					
Destinazione d'uso	Zone di intervento	Tipo d'intervento	Incidenza oneri €/mc	Volume Mc	Importo Euro
Commerciale	Agricola	Intervento di nuova costruzione	1,90x1,10 = 2,09	590,44x4,00= 2.361,76	4.936,08

Tabella A3bis.n non sono previste opere di urbanizzazione con esecuzione a cura diretta dell'operatore

A4 - Oneri d'urbanizzazione aggiuntive

Non sono previste opere di urbanizzazione aggiuntive

A5 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato in base ai parametri e coefficienti stabiliti con apposita Delibera di Consiglio Comunale.

	Parametri di definizione degli interventi	Comune di II^ Classe	NC	ES
A				
B				
C				

quindi:

TABELLA A5				
CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE				
Superficie Se mq.	Costo di Costruzione	Percentuale d'incidenza $K = (A+B+C)/3/100$	Contributo dovuto	Totale
Commerciale Se = mq. 590,44	€. 198,07/mq	$(0,12+0,12+0,10)/3 = 0,11333$	€. 22,45/mq	€. 13.255,38

A6 – Standard

A6.1 Standard urbanistici dovuti

Il fabbricato proposto ha una superficie edificabile $Se = mq. 1.851,15$; la superficie fondiaria Sf viene determinata detraendo dalla superficie totale, ossia $mq. 6.410$, quella corrispondente al mappale n°2946 di $mq. 216$ in quanto allargamento stradale/parcheggio; pertanto, $Sf = mq. 6.410 - mq. 216 = mq. 6.194$; corrispondentemente si determina l'indice di utilizzazione fondiario $Uf = mq. 1.851,15/6.194 = 0,299$ mq/mq. La quota di standard urbanistici complessivamente da reperire per la proposta sarà determinata in base al valore di Se di progetto, ossia $mq. 1.851,15$. Per l'ambito C – $Se = mq. 590,44$ (v. calcolo precedente) sarà pari a:

TABELLA A6.1			
STANDARD URBANISTICI DOVUTI			
Destinazione d'uso	Superficie edificabile Se prevista mq.	Area a standard % SE mq.	Aree a standard
Commerciale	590,44	mq. 590,44x0,80	472,35

A6.2 Standard urbanistici reperiti

Per l'ambito C, come da determinazioni di cui alla premessa, la quota di standard reperita è nulla trattandosi di zona agricola.

TABELLA A6.2					
STANDARD URBANISTICI REPERITI					
Destinazione urbanistica	Superficie fondiaria Mq.	Indice fondiario mc/mq	Potere edificatorio mc.	Se ragguagliata alla volumetria	Standard reperito Se x 0,80 Mq.
agricola	2.389	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI			0,00	0,00	0,00

A6.3 Monetizzazione dello standard

TABELLA A6.3				
MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD				
	Zona urbanistica	Mq.	Euro/mq	Importo totale Euro
Standard da monetizzare	Agricola	472,35	58,46	27.613,58

A6.4 Standard qualitativo

Non previsto

A6.5 Tabella di raffronto

TABELLA DI RAFFRONTO A6.5			
		Mq	Mq
A6.1	Standard dovuto	472,35	472,35
A6.2	Standard reperito	0,00	
A6.3	Standard monetizzato	0,00	
A6.4	Standard qualitativo	0,00	
B	Totale standard previsto (A6.2+A6.3+A6.4)	472,35	472,35

A7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Per quanto schematizzato e determinato in premessa, le spese riferibili ai due ambiti, soprattutto per quanto riguarda le sistemazioni esterne e posti auto allo scoperto (le relative Se sono univocamente determinate) verranno calcolate come di seguito:

- Zona B1 + Zona B4: Se = mq. 1.260,71 (ambito B edificabilità ordinaria)
- Zona agricola: Se = mq. 590,44 (ambito C – trasformazione condizionata)

E quindi:

- Zona B1 + Zona B4: mq. $1.260,71/1.851,15 \times 100 = 68,10\%$
- Zona agricola: mq. $590,44/1.851,15 \times 100 = 31,90\%$

A7.1 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio nelle zone B1 e B4 – Se = mq. 1.260,71

TABELLA A7				
	Destinazione d'uso	Costo a mq.	Superficie (mq)	Importo Euro
1	Opificio commerciale: Se = mq. 590,44	665	590,44	392.642,60
2	Sistemazione esterna	20	$2.933,85 \times 37,27\% = 1.093,45$	21.869,00
3	Posti auto scoperti	150	$[1.490+135 \text{ (uso pubblico)}] \times 31,90\% = 1.625 \times 37,27\% = 605,64$	90.846,00
TOTALE				505.357,60

A8.1 - Spese tecniche e complementari

Trattandosi di importo lavori inferiore a €. 774.685,35, le spese tecniche sono quantificate nella misura del 15%. Sono invece determinati nella misura del 4% gli oneri previdenziali.

TABELLA A8				
SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI				
Spese tecniche				
		IMPORTO DEI LAVORI	Incidenza %	Importo Euro
	Per importi inferiori a €. 774.685,35	505.357,60	15%	75.803,64
A	Totale			75.803,64
Spese complementari				
B1	Oneri previdenziali	$75.803,64 \times 4\%$		3.032,15
Totale Spese tecniche e complementari (A+B1)				78.835,79

A9.1 – Costi d'impresa e oneri finanziari

L'incidenza degli oneri inerenti ai costi d'impresa e all'immobilizzo del capitale va determinata nella misura del 7% del valore dell'intervento trattandosi di investimento inferiore a €. 3.000.000.

TABELLA A9			
COSTI D'IMPRESA E ONERI FINANZIARI			
	Costi complessivi	Incidenza %	Importo Euro
1	€. 4.768,44	7%	333,79
2	€. 4.936,08	7%	345,53
3	€. 13.255,38	7%	927,88
4	€. 27.613,58	7%	1.932,95
5	€. 505.357,60	7%	35.375,03
6	€. 78.835,79	7%	5.518,51
TOTALE			44.433,69

A10.1 – Totale costi dell'intervento

TABELLA A10.1

Tab. A COSTI DELL'INTERVENTO		
Rif	Tipologia di costo	Importo Euro
A1	Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	0,00
A2	Costo dell'area	4.768,44
A3	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	4.936,08
A4	Opere di urbanizzazione aggiuntive	0,00
A5	Contributo commisurato al costo di Costruzione	13.255,38
A6	Standard: monetizzazione dello standard e Standard qualitativo	27.613,58
A7	Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	505.357,60
A8	Spese tecniche e complementari	78.835,79
A9	Costi d'impresa e oneri finanziari	44.433,69
A10.1	TOTALE COSTI DI INTERVENTO	679.200,56

Pertanto il totale costo dell'intervento (relativamente alla zona agricola) è determinato in €. **679.200,56** (Euro seicentotantannovemiladuecento/56).

B) RICAVI PREVISTI (relativamente alla zona agricola) Se = mq. 590,44

I ricavi presunti dell'operazione vengono determinati in base alla tipologia dell'intervento ed alla zona di intervento come da tabella sottostante:

DESCRIZIONE ZONA	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE DI MERCATO (€/mq)
AMBITO "C"	<i>Locali Commerciali - Negozi</i>	1.000,00

In considerazione del valore sopra definito si determinano i ricavi previsti dall'attuazione dell'intervento in complessivi €. 742.539,20 come da sottostante tabella "B".

TABELLA B

Tab. B RICAVI DELL'INTERVENTO				
	Destinazione d'uso	Prezzo parametrico Euro/mq	mq.	Importo Euro
1	Commerciale	1.000,00	590,44	590.440,00
2	Posti auto scoperti	320,00	1.490x37,27% = 555,32	177.702,40

TOTALE	768.142,40
---------------	-------------------

C) CONTO ECONOMICO

Nella tabella sottostante viene determinato il plusvalore della operazione immobiliare.

Tab. C CONTO ECONOMICO		
		Importo Euro
A	Totale costi presunti dell'intervento	679.200,56
B	Totale ricavi previsti	768.142,40
PLS-VALORE GENERATO (B-A)		88.941,84

D) DETERMINAZIONE DELLA MINIMA OFFERTA AL PUBBLICO (Zona agricola) – Ambito C

La minima offerta al pubblico viene determinata in base alla tipologia di intervento ed all'ambito di localizzazione dell'intervento come da sottostante tabella:

Tab. D	
<i>Destinazione</i>	<i>Percentuale di minima dell'intervento</i>
	<i>Ambito di edificabilità ordinaria</i>
<i>Commerciale</i>	35%

Tab. E OFFERTA AL PUBBLICO				
	Destinazione d'uso	Importo plus-valore generato (tabella C)	Incidenza % dell'offerta (tabella D)	Importo in Euro
1	Commerciale	88.941,84	35%	31.129,64

DETERMINAZIONE COMPLESSIVA DELLA MINIMA OFFERTA AL PUBBLICO

Ambito B:	€. 10.012,01
Ambito C:	<u>€. 31.129,64</u>
Totale complessivo	€. 41.141,65