

DESCRIZIONE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE	Superficie Fondiaria (mq)	I.f./R.c.	Superficie Edificabile (mq)	superfici lorde	Costo unitario (€/mq)	COSTO di Costruzione (€)	Prezzo unitario (€/mq)	VALORE futuro (€/mq)	c.u.	Maggiorazione
	(b)	(m)	(b x m)	(f)	(g)	(h) = fxg	(i)	(L) = f x i	%	
Aree produttive D2 - Logistica e magazzini	90.700,00									
totale parziale	90.700,00	0,50	45.350,00		380,00	17.233.000,00	590,00	26.756.500,00		
			45.350,00			€ 17.233.000,00				
VALORE LORDO DI TRASFORMAZIONE (a)								€	26.756.500,00	
(b) Costo di acquisizione aree	mq.	€/mq.								
Superfici fondiarie	90.700,00	4,50	408.150,00							
Superfici destinate a parco pubblico	29.430,00	4,50	132.435,00							
Superfici destinate a verde pubblico	22.625,00	4,50	101.812,50							
Superfici destinate per raccordo infrastruttura	4.082,00	4,50	18.369,00							
Superfici destinate a viabilità	13.320,00	4,50	59.940,00							
Superfici destinate a parcheggi	13.360,00	4,50	60.120,00							
totale superfici	173.517,00									
COSTO ACQUISIZIONE AREE (b)								€	780.826,50	
PLUSVALENZA LORDA (c) = (a-b)								€	25.975.673,50	
(d) Costi di realizzazione	mq.	€/mq.	%							
Costo di costruzione				17.233.000,00						
sistemazione aree esterne D2	45.000,00	20,00		900.000,00						
Urbanizzazioni (P.Direttore) - parcheggi	13.360,00	70,00		935.200,00						
Urbanizzazioni (P. Direttore) - viabilità	13.320,00	80,00		1.065.600,00						
Urbanizzazioni (P.Direttore)-sottoservizi a rete	13.320,00	30,00		399.600,00						
totale parziale costi				20.533.400,00						
spese tecniche			8,00%	1.642.672,00						
TOTALE COSTI URBANIZZAZIONI - P.DIRETTORE									2.400.400,00	
TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE (d)								€	22.176.072,00	
(e) Oneri Concessori (art.5,6)	mq.	€/mq.								
aree produttive D2 (art.5)	45.350,00	1,98		89.793,00						
				89.793,00						
TOTALE ONERI CONCESSORI (e)								-€	89.793,00	
(f) Costi d'impresa e Oneri finanziari			%							
totale parziale costi				22.086.279,00						
			2,50%	552.156,98						
TOTALE COSTI D'IMPRESA (f)								€	552.156,98	
TOTALE COSTI OPERATORE (g) = (d+e+f)								€	22.638.435,98	
PLUSVALENZA NETTA (h) = (c-g)								€	3.337.237,53	
(i) Determinazione Apporto al Pubblico			%							
Valore al pubblico =20%(h)			20,00%	667.447,51						
totale				667.447,51						
Onere di istruttoria			2,00%	13.348,95						
TOTALE APPORTO AL PUBBLICO								€	680.796,46	