

CALCOLO VALORE AREE PER MONETIZZAZIONE

A1

Area TR01d – Loc. Rigaiolo

La progettazione del PUC dell'area TR01d tiene conto della possibilità di monetizzare parte delle aree a standard urbanistici, pertanto si riporta il calcolo analitico basato sul valore di trasformazione secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale approvato.

Di seguito si riassumono i dati utilizzati per il calcolo:

Parametri area come da scheda TR01d del R.U.	Sup Area 3049 mq Sul 300 mq
Costo di costruzione opere private come da Computo metrico estimativo secondo il prezzario della Regione Toscana - Provincia di Siena	492.632,00 €.
Costo urbanizzazione come da Computo Metrico Estimativo secondo il prezzario Regione Toscana - Provincia di Siena	9.328,17 €.
Oneri Urbanizzazione presunti secondo le tabelle comunali	37.721,34 €.
Prezzo di mercato O.M.I.	2.000,00 €/mq

Dal calcolo analitico, utilizzando il foglio di calcolo facente parte del Regolamento Comunale sopra citato, risulta che il valore attuale unitario capitalizzato è di 10,03 €/mq.

La superficie dell'area oggetto di monetizzazione è di 103,38 mq (come da TAV. 3.1 di progetto).

Pertanto il valore complessivo dell'area monetizzabile è pari a:

$$10,03 \text{ €/mq} \times 103,38 \text{ mq} = 1036,90 \text{ €}.$$

Fanno parte della presente i seguenti allegati:

A2 – Computo metrico estimativo opere Urbanizzazione

A3 – Computo metrico estimativo opere private

Sinalunga lì 18-06-2020

La proprietà:

Luca Briganti

Elena Ruspolini

AREA RESIDENZIALE GENERICA

a)	Sup. area (SF)	mq.	3049	indice di densità fondiaria (if) mc/mq	
b)	mc. Edificabili	mc.	0	prezzo di mercato O.M.I. €/mq (pr)	€ 2.000,00
c)	sup. lorda vendibile (residenza) mq.	mq.	300	superficie lorda vendibile. e) mq.	355,2
d)	sup. lorda vendibile (accessori) 20%	mq.	55,2	valore medio fabbricato (vf)	€ 710.400,00
e)	sup. lorda vendibile totale	mq.	355,2	valore unitario VTU = (VT/SF)	10,95705341
f)	costo di costruzione (k1) - Prezziario regione Toscana	€	492.632,00	VALORE ATTUALE UNITARIO AREA (V.A. =	
f1)	costo urbanizzazione (k.1.1) - prezziario regione Toscana	€	9.328,17	V.T.U./ (1,03) *3 capitalizzato al 3 % per 3 anni -	
g)	costo oneri professionali - (k2) - 10% (f + f1)	€	49.263,20	€/mq.	€ 10,03
h)	oneri di urbanizzazione (k3) - tabelle comunali	€	37.721,34	VALORE ATTUALE COMPLESSIVO AREA (V.A.U. x SF)	30573,10367
TOT. COSTI		€	588.944,71		
i)	profitto d'impresa (pi) 10% dei costi totali	€	58.894,47		
l)	interessi passivi in 3 anni (Pi) al 3%	€	647.839,18		
TOTALE COMPLESSIVO		€	29.152,76		
		€	676.991,94		
VALORE TERRENO (VT)		€	33.408,06		
incidenza %			4,70%		