

ALLEGATO D

Schede analitiche di determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU differenziate per zona e tessuto

Tessuto	Tessuti residenziali a bassa densità
Zona	Zona 1
Tipologia di intervento	
Codice	1-D

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	6550	100	655000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					13660
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					213260
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	213260	14928
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	243347,3	4867
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	655000	13100
Costi di gestione Cg					32895
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					276242

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	213260	30%	60%	1456
	1,50%	18	213260	70%	60%	2023
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	32895	100%	60%	446
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4470

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	655000	15%	98250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	655000	39	1	655000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				655000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63978	9	1	63978
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	149282	21	1	149282
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	32895	39	1	32895
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4470	39	1	4470
Utile del promotore Up	98250	39	1	98250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				378962
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				239346
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1841

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 2
Zona	Zona 1
Tipologia di intervento	
Codice	1-E

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	6550	100	655000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					28275
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					227875
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12143
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					12143
Onerari professionali Op	7%		euro	227875	15951
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	240018	4800
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	655000	13100
Costi di gestione Cg					33852
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					273870

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	227875	30%	60%	1556
	1,50%	18	227875	70%	60%	2161
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	12143	100%	60%	220
sui costi di gestione	1,50%	18	33852	100%	60%	459
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4396

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	655000	15%	98250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	655000	39	1	655000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				655000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	68363	9	1	68363
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	159513	21	1	159513
Contributo di costruzione Ou + Occ	12143	15	1	12143
Costi di gestione Cg	33852	39	1	33852
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4396	39	1	4396
Utile del promotore Up	98250	39	1	98250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				376516
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				241468
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1857
Valore area a mq complessivo				984
Valore area a mq residuo				984

STER scheda	1300
Ut scheda	0,53
Sf	1300
Uf	0,53

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 3
Zona	Zona 1
Tipologia di intervento	
Codice	1-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	6550	100	655000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					28275
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					227875
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	2769
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12143
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	3610
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18522
Oneri professionali Op	7%		euro	227875	15951
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	246397	4928
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	655000	13100
Costi di gestione Cg					33979
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					280376

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	227875	30%	60%	1556
	1,50%	18	227875	70%	60%	2161
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18522	100%	60%	336
sui costi di gestione	1,50%	18	33979	100%	60%	460
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4513

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	655000	15%	98250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	655000	39	1	655000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				655000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	68363	9	1	68363
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	159513	21	1	159513
Contributo di costruzione Ou + Occ	18522	15	1	18522
Costi di gestione Cg	33979	39	1	33979
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4513	39	1	4513
Utile del promotore Up	98250	39	1	98250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				383139
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				235724
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1813
Valore area a mq complessivo				326
Valore area a mq residuo				1124

STER scheda	10227
Ut scheda	0,18
Sf	2981
Uf	0,62

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 1
Codice	1-G

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	110000	35	3850000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	1400	42000
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		69000	mq	35	2415000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					41107
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					23214
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					2521321
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1890	45062
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1370	12963
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1890	58316
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					116341
Onerari professionali Op	7%		euro	2521321	176492
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	2637662	52753
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	3850000	0
Costi di gestione Cg					229246
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2866908

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	42000	100%	60%	762
	1,50%	24	2479321	30%	60%	13489
	1,50%	8	2479321	70%	60%	10387
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	116341	100%	60%	1400
sui costi di gestione	1,50%	8	229246	100%	60%	1372
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						27409

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	3850000	15%	577500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	3850000	33	1	3850000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				3850000
Costo opere di idoneizzazione Coi	42000	9	1	42000
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	743796	9	1	743796
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1735525	25	1	1735525
Contributo di costruzione Ou + Occ	116341	17	1	116341
Costi di gestione Cg	229246	33	1	229246
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	27409	33	1	27409
Utile del promotore Up	577500	33	1	577500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				3471817
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				329399
Superficie costruita mq				1400
Valore area a mq costruito				235

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 1
Tipologia di intervento	
Codice	1-H

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	6550	100	655000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					13660
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					213260
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	213260	14928
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	243347,3	4867
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	655000	13100
Costi di gestione Cg					32895
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					276242

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	213260	30%	60%	1456
	1,50%	18	213260	70%	60%	2023
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	32895	100%	60%	446
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4470

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	655000	15%	98250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	655000	39	1	655000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				655000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63978	9	1	63978
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	149282	21	1	149282
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	32895	39	1	32895
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4470	39	1	4470
Utile del promotore Up	98250	39	1	98250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				378962
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				239346
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1841

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 1
Tipologia di intervento	
Codice	1-I

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	152	3500	532000	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	532000	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	532000	15%	79800

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	532000	10	1	532000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				532000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	79800	39	1	79800
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				350916
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				160081
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq				46

Tessuto	Tessuti turistico ricettivo a media densità
Zona	Zona 2
Tipologia di intervento	
Codice	2-D

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	7200	100	720000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					13660
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					213260
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	213260	14928
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	243347,3	4867
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	720000	14400
Costi di gestione Cg					34195
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					277542

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	213260	30%	60%	1456
	1,50%	18	213260	70%	60%	2023
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	34195	100%	60%	463
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4488

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	720000	15%	108000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	720000	39	1	720000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				720000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63978	9	1	63978
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	149282	21	1	149282
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	34195	39	1	34195
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4488	39	1	4488
Utile del promotore Up	108000	39	1	108000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				390030
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				286109
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				2201

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 2
Tipologia di intervento	
Codice	2-E

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	113000	35	3955000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	1400	42000
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		69000	mq	35	2415000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					41107
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					33125
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					2531232
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1890	45062
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1370	12963
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1890	58316
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					116341
Oneri professionali Op	7%		euro	2531232	177186
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	2647573	52951
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	3955000	0
Costi di gestione Cg					230138
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2877711

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	42000	100%	60%	762
	1,50%	24	2489232	30%	60%	13543
	1,50%	8	2489232	70%	60%	10429
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	116341	100%	60%	1400
sui costi di gestione	1,50%	8	230138	100%	60%	1377
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						27510

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	3955000	15%	593250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	3955000	33	1	3955000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				3955000
Costo opere di idoneizzazione Coi	42000	9	1	42000
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	746770	9	1	746770
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1742462	25	1	1742462
Contributo di costruzione Ou + Occ	116341	17	1	116341
Costi di gestione Cg	230138	33	1	230138
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	27510	33	1	27510
Utile del promotore Up	593250	33	1	593250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				3498471
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				397639
Superficie costruita mq				1400
Valore area a mq costruito				284

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 2
Tipologia di intervento	
Codice	2-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	7200	100	720000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					13660
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					213260
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	213260	14928
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	243347,3	4867
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	720000	14400
Costi di gestione Cg					34195
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					277542

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	213260	30%	60%	1456
	1,50%	18	213260	70%	60%	2023
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	34195	100%	60%	463
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4488

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	720000	15%	108000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	720000	39	1	720000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				720000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63978	9	1	63978
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	149282	21	1	149282
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	34195	39	1	34195
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4488	39	1	4488
Utile del promotore Up	108000	39	1	108000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				390030
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				286109
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				2201

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 2
Tipologia di intervento	
Codice	2-G

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	177	3500	619500	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	619500	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	619500	15%	92925

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	619500	10	1	619500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				619500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	92925	39	1	92925
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				364041
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				225830
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq				65

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 3
Tipologia di intervento	
Codice	3-A

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	101000	30	3030000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	1050	31500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		63000	mq	30	1890000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30820
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					29150
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1981470
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1417	33785
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1030	11112
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1417	43722
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					88619
Onerari professionali Op	7%		euro	1981470	138703
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	2070089	41402
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	3030000	0
Costi di gestione Cg					180105
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2250194

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	31500	100%	60%	571
	1,50%	24	1949970	30%	60%	10609
	1,50%	8	1949970	70%	60%	8170
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	88619	100%	60%	1066
sui costi di gestione	1,50%	8	180105	100%	60%	1078
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						21494

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	3030000	15%	454500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	3030000	33	1	3030000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				3030000
Costo opere di idoneizzazione Coi	31500	9	1	31500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	584991	9	1	584991
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1364979	25	1	1364979
Contributo di costruzione Ou + Occ	88619	17	1	88619
Costi di gestione Cg	180105	33	1	180105
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	21494	33	1	21494
Utile del promotore Up	454500	33	1	454500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				2726187
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				264622
Superficie costruita mq				1050
Valore area a mq costruito				252

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 3
Tipologia di intervento	
Codice	3-B

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	5250	100	525000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					13660
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					213260
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	213260	14928
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	243347,3	4867
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	525000	10500
Costi di gestione Cg					30295
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					273642

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	213260	30%	60%	1456
	1,50%	18	213260	70%	60%	2023
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	30295	100%	60%	411
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4435

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	525000	15%	78750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	525000	39	1	525000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				525000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	63978	9	1	63978
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	149282	21	1	149282
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	30295	39	1	30295
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4435	39	1	4435
Utile del promotore Up	78750	39	1	78750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				356827
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				145819
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1122

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 3
Tipologia di intervento	
Codice	3-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	126	3500	441000	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	441000	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	441000	15%	66150

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	441000	10	1	441000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				441000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	66150	39	1	66150
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				337266
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				91703
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq				26

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi di rigenerazione urbana
Zona	Zona 3
Tipologia di intervento	
Codice	3-D

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	101000	30	3030000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	1050	31500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		63000	mq	30	1890000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30820
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					29150
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1981470
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1890	33785
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1370	11112
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1890	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					44897
Onerari professionali Op	7%		euro	1981470	138703
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	2026367	40527
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	3030000	0
Costi di gestione Cg					179230
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2205597

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	31500	100%	60%	571
	1,50%	24	1949970	30%	60%	10609
	1,50%	8	1949970	70%	60%	8170
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	44897	100%	60%	540
sui costi di gestione	1,50%	8	179230	100%	60%	1073
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						20962

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	3030000	15%	454500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	3030000	33	1	3030000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				3030000
Costo opere di idoneizzazione Coi	31500	9	1	31500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	584991	9	1	584991
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1364979	25	1	1364979
Contributo di costruzione Ou + Occ	44897	17	1	44897
Costi di gestione Cg	179230	33	1	179230
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	20962	33	1	20962
Utile del promotore Up	454500	33	1	454500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				2681060
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				303929
Superficie costruita mq				1050
Valore area a mq costruito				289

Tessuto	Tessuti turistico ricettivo a media densità
Zona	Zona 4
Tipologia di intervento	
Codice	4-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	6700	100	670000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					10840
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					210440
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	210440	14731
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	240527	4811
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	670000	13400
Costi di gestione Cg					32941
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					273468

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	210440	30%	60%	1436
	1,50%	18	210440	70%	60%	1996
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	32941	100%	60%	446
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4425

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	670000	15%	100500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	670000	39	1	670000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				670000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63132	9	1	63132
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	147308	21	1	147308
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	32941	39	1	32941
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4425	39	1	4425
Utile del promotore Up	100500	39	1	100500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				378393
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				252846
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1945

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 4
Tipologia di intervento	
Codice	4-D

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	110000	35	3850000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	1400	42000
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		69000	mq	35	2415000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					41107
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					29150
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					2527257
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1890	45062
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1370	12964
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1890	58315
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					116341
Onerari professionali Op	7%		euro	2527257	176908
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	2643598	52872
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	3850000	0
Costi di gestione Cg					229780
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2873378

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	42000	100%	60%	762
	1,50%	24	2485257	30%	60%	13521
	1,50%	8	2485257	70%	60%	10412
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	116341	100%	60%	1400
sui costi di gestione	1,50%	8	229780	100%	60%	1375
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						27470

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	3850000	15%	577500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	3850000	33	1	3850000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				3850000
Costo opere di idoneizzazione Coi	42000	9	1	42000
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	745577	9	1	745577
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1739680	25	1	1739680
Contributo di costruzione Ou + Occ	116341	17	1	116341
Costi di gestione Cg	229780	33	1	229780
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	27470	33	1	27470
Utile del promotore Up	577500	33	1	577500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				3478348
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				323711
Superficie costruita mq				1400
Valore area a mq costruito				231

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 4
Tipologia di intervento	
Codice	4-E

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	6700	100	670000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					10840
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					210440
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	210440	14731
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	240527	4811
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	670000	13400
Costi di gestione Cg					32941
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					273468

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	210440	30%	60%	1436
	1,50%	18	210440	70%	60%	1996
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	32941	100%	60%	446
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4425

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	670000	15%	100500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	670000	39	1	670000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				670000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63132	9	1	63132
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	147308	21	1	147308
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	32941	39	1	32941
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4425	39	1	4425
Utile del promotore Up	100500	39	1	100500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				378393
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				252846
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1945

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 4
Tipologia di intervento	
Codice	4-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	147	3500	514500	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	514500	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	514500	15%	77175

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	514500	10	1	514500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				514500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	77175	39	1	77175
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				348291
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				146931
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq				42

Tessuto	Centro storico
Zona	Zona 5
Tipologia di intervento	
Codice	5-A

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4800	100	480000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		25	mq	130	3250
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					8820
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					209020
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	3022
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	3910
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					14847
Onerari professionali Op	7%		euro	209020	14631
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	223867	4477
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	480000	9600
Costi di gestione Cg					28709
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					252576

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	3250	100%	60%	74
	1,50%	30	205770	30%	60%	1405
	1,50%	18	205770	70%	60%	1952
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	14847	100%	60%	269
sui costi di gestione	1,50%	18	28709	100%	60%	389
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4089

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	480000	15%	72000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	480000	39	1	480000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				480000
Costo opere di idoneizzazione Coi	3250	9	1	3250
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	61731	9	1	61731
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	144039	21	1	144039
Contributo di costruzione Ou + Occ	14847	15	1	14847
Costi di gestione Cg	28709	39	1	28709
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4089	39	1	4089
Utile del promotore Up	72000	39	1	72000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				328664
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				131220
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1009

Tessuto	Tessuti residenziali ad alta densità
Zona	Zona 5
Tipologia di intervento	
Codice	5-E

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4900	100	490000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					10840
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					210440
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	210440	14731
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	240527	4811
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	490000	9800
Costi di gestione Cg					29341
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269868

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	210440	30%	60%	1436
	1,50%	18	210440	70%	60%	1996
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	29341	100%	60%	398
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4376

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	490000	15%	73500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	490000	39	1	490000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				490000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63132	9	1	63132
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	147308	21	1	147308
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	29341	39	1	29341
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4376	39	1	4376
Utile del promotore Up	73500	39	1	73500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				347744
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				123347
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				949

Tessuto	Tessuti turistico ricettivo a media densità
Zona	Zona 5
Tipologia di intervento	
Codice	5-H

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4900	100	490000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					10840
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					210440
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	210440	14731
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	240527	4811
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	490000	9800
Costi di gestione Cg					29341
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269868

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	210440	30%	60%	1436
	1,50%	18	210440	70%	60%	1996
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	29341	100%	60%	398
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4376

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	490000	15%	73500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	490000	39	1	490000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				490000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63132	9	1	63132
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	147308	21	1	147308
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	29341	39	1	29341
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4376	39	1	4376
Utile del promotore Up	73500	39	1	73500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				347744
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				123347
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				949

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 12
Zona	Zona 5
Tipologia di intervento	
Codice	5-I

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4900	100	490000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	130	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30000
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					229600
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9030
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					9030
Onerari professionali Op	7%		euro	229600	16072
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	238630	4773
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	490000	9800
Costi di gestione Cg					30645
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269275

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	229600	30%	60%	1567
	1,50%	18	229600	70%	60%	2178
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	9030	100%	60%	164
sui costi di gestione	1,50%	18	30645	100%	60%	415
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4324

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	490000	15%	73500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	490000	39	1	490000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				490000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	68880	9	1	68880
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	160720	21	1	160720
Contributo di costruzione Ou + Occ	9030	15	1	9030
Costi di gestione Cg	30645	39	1	30645
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4324	39	1	4324
Utile del promotore Up	73500	39	1	73500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				347099
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				123906
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				953
Valore area a mq complessivo				172
Valore area a mq residuo				343

STER scheda	3856
Ut scheda	0,18
Sf	1928
Uf	0,36

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 5
Tipologia di intervento	
Codice	5-M

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	98000	30	2940000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	1050	31500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		62000	mq	30	1860000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					20829
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					29150
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1941479
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1417	33785
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1030	10047
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1417	43722
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					87554
Onerari professionali Op	7%		euro	1941479	135904
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	2029033	40581
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	2940000	0
Costi di gestione Cg					176484
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2205517

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	31500	100%	60%	571
	1,50%	24	1909979	30%	60%	10391
	1,50%	8	1909979	70%	60%	8002
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	87554	100%	60%	1053
sui costi di gestione	1,50%	8	176484	100%	60%	1056
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						21074

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	2940000	15%	441000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	2940000	33	1	2940000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				2940000
Costo opere di idoneizzazione Coi	31500	9	1	31500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	572994	9	1	572994
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1336985	25	1	1336985
Contributo di costruzione Ou + Occ	87554	17	1	87554
Costi di gestione Cg	176484	33	1	176484
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	21074	33	1	21074
Utile del promotore Up	441000	33	1	441000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				2667591
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				237269
Superficie costruita mq				1050
Valore area a mq costruito				226

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 5
Tipologia di intervento	
Codice	5-N

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4900	100	490000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					10840
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					210440
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	210440	14731
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	240527	4811
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	490000	9800
Costi di gestione Cg					29341
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269868

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	210440	30%	60%	1436
	1,50%	18	210440	70%	60%	1996
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	29341	100%	60%	398
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4376

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	490000	15%	73500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	490000	39	1	490000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				490000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63132	9	1	63132
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	147308	21	1	147308
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	29341	39	1	29341
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4376	39	1	4376
Utile del promotore Up	73500	39	1	73500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				347744
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				123347
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				949

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 5
Tipologia di intervento	
Codice	5-O

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	167	3500	584500	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	584500	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	584500	15%	87675

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	584500	10	1	584500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				584500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	87675	39	1	87675
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				358791
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				199531
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq				57

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 6
Tipologia di intervento	
Codice	6-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	5000	100	500000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					10840
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					210440
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18348
Onerari professionali Op	7%		euro	210440	14731
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	228788	4576
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	500000	10000
Costi di gestione Cg					29307
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					258095

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	210440	30%	60%	1436
	1,50%	18	210440	70%	60%	1996
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18348	100%	60%	333
sui costi di gestione	1,50%	18	29307	100%	60%	397
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4162

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	500000	15%	75000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	500000	39	1	500000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				500000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	63132	9	1	63132
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	147308	21	1	147308
Contributo di costruzione Ou + Occ	18348	15	1	18348
Costi di gestione Cg	29307	39	1	29307
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4162	39	1	4162
Utile del promotore Up	75000	39	1	75000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				337257
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				141111
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1085

Tessuto	Tessuti turistico ricettivo a media densità
Zona	Zona 6
Tipologia di intervento	
Codice	6-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	5000	100	500000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					10840
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					210440
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18348
Onerari professionali Op	7%		euro	210440	14731
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	228788	4576
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	500000	10000
Costi di gestione Cg					29307
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					258095

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	210440	30%	60%	1436
	1,50%	18	210440	70%	60%	1996
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18348	100%	60%	333
sui costi di gestione	1,50%	18	29307	100%	60%	397
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4162

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	500000	15%	75000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	500000	39	1	500000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				500000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cpp+Cu	63132	9	1	63132
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cpp+Cu	147308	21	1	147308
Contributo di costruzione Ou + Occ	18348	15	1	18348
Costi di gestione Cg	29307	39	1	29307
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4162	39	1	4162
Utile del promotore Up	75000	39	1	75000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				337257
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				141111
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1085

Tessuto	Centro storico
Zona	Zona 6
Tipologia di intervento	
Codice	6-G

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4800	100	480000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		25	mq	130	3250
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					8820
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					209020
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	3022
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	3910
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					14847
Onerari professionali Op	7%		euro	209020	14631
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	223867	4477
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	480000	9600
Costi di gestione Cg					28709
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					252576

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	3250	100%	60%	74
	1,50%	30	205770	30%	60%	1405
	1,50%	18	205770	70%	60%	1952
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	14847	100%	60%	269
sui costi di gestione	1,50%	18	28709	100%	60%	389
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4089

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	480000	15%	72000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	480000	39	1	480000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				480000
Costo opere di idoneizzazione Coi	3250	9	1	3250
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	61731	9	1	61731
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	144039	21	1	144039
Contributo di costruzione Ou + Occ	14847	15	1	14847
Costi di gestione Cg	28709	39	1	28709
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4089	39	1	4089
Utile del promotore Up	72000	39	1	72000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				328664
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				131220
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1009

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 4
Zona	Zona 6
Tipologia di intervento	
Codice	6-H

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	5000	100	500000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					19110
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					218710
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	2790
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	3610
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					19042
Onerari professionali Op	7%		euro	218710	15310
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	237752	4755
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	500000	10000
Costi di gestione Cg					30065
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					267817

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	218710	30%	60%	1493
	1,50%	18	218710	70%	60%	2075
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	19042	100%	60%	345
sui costi di gestione	1,50%	18	30065	100%	60%	407
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4320

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	500000	15%	75000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	500000	39	1	500000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				500000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	65613	9	1	65613
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	153097	21	1	153097
Contributo di costruzione Ou + Occ	19042	15	1	19042
Costi di gestione Cg	30065	39	1	30065
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4320	39	1	4320
Utile del promotore Up	75000	39	1	75000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				347137
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				132544
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1020
Valore area a mq complessivo				184
Valore area a mq residuo				551

STER scheda	3185
Ut scheda	0,18
Sf	1062
Uf	0,54

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 7
Tipologia di intervento	
Codice	7-A

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	101000	30	3030000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	1050	31500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		63000	mq	30	1890000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30820
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					29150
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1981470
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1417	33785
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1030	11112
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1417	43722
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					88619
Onerari professionali Op	7%		euro	1981470	138703
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	2070089	41402
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	3030000	0
Costi di gestione Cg					180105
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2250194

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	31500	100%	60%	571
	1,50%	24	1949970	30%	60%	10609
	1,50%	8	1949970	70%	60%	8170
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	88619	100%	60%	1066
sui costi di gestione	1,50%	8	180105	100%	60%	1078
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						21494

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	3030000	15%	454500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	3030000	33	1	3030000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				3030000
Costo opere di idoneizzazione Coi	31500	9	1	31500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	584991	9	1	584991
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1364979	25	1	1364979
Contributo di costruzione Ou + Occ	88619	17	1	88619
Costi di gestione Cg	180105	33	1	180105
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	21494	33	1	21494
Utile del promotore Up	454500	33	1	454500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				2726187
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				264622
Superficie costruita mq				1050
Valore area a mq costruito				252

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 7
Tipologia di intervento	
Codice	7-B

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4700	100	470000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		25	mq	130	3250
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					13660
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					216510
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	24381
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					30087
Onerari professionali Op	7%		euro	216510	15156
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	246597,3	4932
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	470000	9400
Costi di gestione Cg					29488
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					276085

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	3250	100%	60%	74
	1,50%	30	213260	30%	60%	1456
	1,50%	18	213260	70%	60%	2023
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	30087	100%	60%	546
sui costi di gestione	1,50%	18	29488	100%	60%	400
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4498

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	470000	15%	70500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	470000	39	1	470000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				470000
Costo opere di idoneizzazione Coi	3250	9	1	3250
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63978	9	1	63978
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	149282	21	1	149282
Contributo di costruzione Ou + Occ	30087	15	1	30087
Costi di gestione Cg	29488	39	1	29488
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4498	39	1	4498
Utile del promotore Up	70500	39	1	70500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				351083
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				103110
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				793

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 7
Tipologia di intervento	
Codice	7-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	105	3500	367500	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	367500	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	367500	15%	55125

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	367500	10	1	367500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				367500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	55125	39	1	55125
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				326241
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				36474
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq costruito				10

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi di rigenerazione urbana
Zona	Zona 7
Tipologia di intervento	
Codice	7-D

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	101000	30	3030000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	1050	31500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		63000	mq	30	1890000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					50000
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					29150
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					2000650
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		33785
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1030	11112
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					44897
Oneri professionali Op	7%		euro	2000650	140046
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	2045547	40911
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	3030000	0
Costi di gestione Cg					180956
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2226503

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	31500	100%	60%	571
	1,50%	24	1969150	30%	60%	10713
	1,50%	8	1969150	70%	60%	8250
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	44897	100%	60%	540
sui costi di gestione	1,50%	8	180956	100%	60%	1083
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						21157

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	3030000	15%	454500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	3030000	33	1	3030000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				3030000
Costo opere di idoneizzazione Coi	31500	9	1	31500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	590745	9	1	590745
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1378405	25	1	1378405
Contributo di costruzione Ou + Occ	44897	17	1	44897
Costi di gestione Cg	180956	33	1	180956
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	21157	33	1	21157
Utile del promotore Up	454500	33	1	454500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				2702161
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				285549
Superficie costruita mq				1050
Valore area a mq costruito				272

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 38
Zona	Zona 7
Tipologia di intervento	
Codice	7-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	101000	30	3030000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		63000	mq	30	1890000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					37990
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					19875
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1947865
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1417	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1030	0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1417	13357
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					13357
Onerari professionali Op	7%		euro	1947865	136351
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	1961222	39224
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	3030000	0
Costi di gestione Cg					175575
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2136797

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	0	100%	60%	0
	1,50%	24	1947865	30%	60%	10597
	1,50%	8	1947865	70%	60%	8161
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	13357	100%	60%	161
sui costi di gestione	1,50%	8	175575	100%	60%	1051
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						19970

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	3030000	15%	454500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	3030000	33	1	3030000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				3030000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	584360	9	1	584360
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	1363506	25	1	1363506
Contributo di costruzione Ou + Occ	13357	17	1	13357
Costi di gestione Cg	175575	33	1	175575
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	19970	33	1	19970
Utile del promotore Up	454500	33	1	454500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				2611267
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				364719
Superficie costruita mq				1050
Valore area a mq costruito				347
Valore area a mq complessivo				x
Valore area a mq residuo				x

STER scheda	2100
Ut scheda	Stmax = ST esistente
Sf	x
Uf	x

Tessuto	Centro storico
Zona	Zona 8
Tipologia di intervento	
Codice	8-A

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4800	100	480000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		25	mq	130	3250
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					8820
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					209020
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	3022
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	3910
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					14847
Onerari professionali Op	7%		euro	209020	14631
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	223867	4477
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	480000	9600
Costi di gestione Cg					28709
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					252576

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	3250	100%	60%	74
	1,50%	30	205770	30%	60%	1405
	1,50%	18	205770	70%	60%	1952
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	14847	100%	60%	269
sui costi di gestione	1,50%	18	28709	100%	60%	389
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4089

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	480000	15%	72000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	480000	39	1	480000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				480000
Costo opere di idoneizzazione Coi	3250	9	1	3250
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	61731	9	1	61731
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	144039	21	1	144039
Contributo di costruzione Ou + Occ	14847	15	1	14847
Costi di gestione Cg	28709	39	1	28709
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4089	39	1	4089
Utile del promotore Up	72000	39	1	72000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				328664
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				131220
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				1009

Tessuto	Tessuti residenziali ad alta densità
Zona	Zona 8
Tipologia di intervento	
Codice	8-E

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4800	100	480000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					10840
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					210440
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18348
Onerari professionali Op	7%		euro	210440	14731
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	228788	4576
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	480000	9600
Costi di gestione Cg					28907
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					257695

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	210440	30%	60%	1436
	1,50%	18	210440	70%	60%	1996
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18348	100%	60%	333
sui costi di gestione	1,50%	18	28907	100%	60%	392
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4157

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	480000	15%	72000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	480000	39	1	480000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				480000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63132	9	1	63132
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	147308	21	1	147308
Contributo di costruzione Ou + Occ	18348	15	1	18348
Costi di gestione Cg	28907	39	1	28907
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4157	39	1	4157
Utile del promotore Up	72000	39	1	72000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				333852
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				126722
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				975

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 8
Tipologia di intervento	
Codice	8-H

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4800	100	480000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					10840
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					210440
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18348
Onerari professionali Op	7%		euro	210440	14731
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	228788	4576
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	480000	9600
Costi di gestione Cg					28907
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					257695

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	210440	30%	60%	1436
	1,50%	18	210440	70%	60%	1996
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18348	100%	60%	333
sui costi di gestione	1,50%	18	28907	100%	60%	392
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4157

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	480000	15%	72000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	480000	39	1	480000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				480000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63132	9	1	63132
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	147308	21	1	147308
Contributo di costruzione Ou + Occ	18348	15	1	18348
Costi di gestione Cg	28907	39	1	28907
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4157	39	1	4157
Utile del promotore Up	72000	39	1	72000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				333852
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				126722
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				975

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 9
Tipologia di intervento	
Codice	9-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4500	100	450000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					8000
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					207600
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4649
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18348
Onerari professionali Op	7%		euro	207600	14532
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	225948	4519
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	450000	9000
Costi di gestione Cg					28051
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					253999

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	207600	30%	60%	1417
	1,50%	18	207600	70%	60%	1969
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18348	100%	60%	333
sui costi di gestione	1,50%	18	28051	100%	60%	380
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4099

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	450000	15%	67500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	450000	39	1	450000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				450000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	62280	9	1	62280
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	145320	21	1	145320
Contributo di costruzione Ou + Occ	18348	15	1	18348
Costi di gestione Cg	28051	39	1	28051
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4099	39	1	4099
Utile del promotore Up	67500	39	1	67500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				325598
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				107866
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				830

Tessuto	Tessuti residenziali ad alta densità
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4650	100	465000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					9472
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					209072
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	209072	14635
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	227720	4554
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	465000	9300
Costi di gestione Cg					28489
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					256209

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	209072	30%	60%	1427
	1,50%	18	209072	70%	60%	1983
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	28489	100%	60%	386
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4135

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	465000	15%	69750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	465000	39	1	465000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				465000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	62722	9	1	62722
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	146350	21	1	146350
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	28489	39	1	28489
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4135	39	1	4135
Utile del promotore Up	69750	39	1	69750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				330094
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				116974
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				900

Tessuto	Tessuti turistico ricettivo a media densità
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4650	100	465000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					9472
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					209072
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	209072	14635
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	227720	4554
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	465000	9300
Costi di gestione Cg					28489
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					256209

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	209072	30%	60%	1427
	1,50%	18	209072	70%	60%	1983
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	28489	100%	60%	386
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4135

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	465000	15%	69750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	465000	39	1	465000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				465000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	62722	9	1	62722
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	146350	21	1	146350
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	28489	39	1	28489
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4135	39	1	4135
Utile del promotore Up	69750	39	1	69750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				330094
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				116974
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				900

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-I

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4650	100	465000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					9472
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					209072
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	209072	14635
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	227720	4554
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	465000	9300
Costi di gestione Cg					28489
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					256209

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	209072	30%	60%	1427
	1,50%	18	209072	70%	60%	1983
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	28489	100%	60%	386
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4135

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	465000	15%	69750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	465000	39	1	465000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				465000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	62722	9	1	62722
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	146350	21	1	146350
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	28489	39	1	28489
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4135	39	1	4135
Utile del promotore Up	69750	39	1	69750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				330094
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				116974
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				900

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 15
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-L

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4650	100	465000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					24570
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					224170
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9895
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					9895
Onerari professionali Op	7%		euro	224170	15692
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	234065	4681
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	465000	9300
Costi di gestione Cg					29673
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					263738

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	224170	30%	60%	1530
	1,50%	18	224170	70%	60%	2126
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	9895	100%	60%	179
sui costi di gestione	1,50%	18	29673	100%	60%	402
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4238

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	465000	15%	69750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	465000	39	1	465000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				465000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	67251	9	1	67251
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	156919	21	1	156919
Contributo di costruzione Ou + Occ	9895	15	1	9895
Costi di gestione Cg	29673	39	1	29673
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4238	39	1	4238
Utile del promotore Up	69750	39	1	69750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				337726
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				110356
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				849
Valore area a mq complessivo				153
Valore area a mq residuo				306

STER scheda	69512
Ut scheda	0,18
Sf	34756
Uf	0,36

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-M

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	91000	30	2730000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	960	28800
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		58000	mq	30	1740000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					14618
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					29150
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1812568
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1417	30900
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	1030	9169
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1417	39988
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					80057
Onerari professionali Op	7%		euro	1812568	126880
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	1892625	37853
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	2730000	0
Costi di gestione Cg					164732
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					2057357

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	28800	100%	60%	522
	1,50%	24	1783768	30%	60%	9705
	1,50%	8	1783768	70%	60%	7473
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	80057	100%	60%	963
sui costi di gestione	1,50%	8	164732	100%	60%	986
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						19649

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	2730000	15%	409500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	2730000	33	1	2730000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				2730000
Costo opere di idoneizzazione Coi	28800	9	1	28800
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	535130	9	1	535130
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1248638	25	1	1248638
Contributo di costruzione Ou + Occ	80057	17	1	80057
Costi di gestione Cg	164732	33	1	164732
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	19649	33	1	19649
Utile del promotore Up	409500	33	1	409500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				2486506
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				212084
Superficie costruita mq				1050
Valore area a mq costruito				202

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-N

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4650	100	465000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					9472
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					209072
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	209072	14635
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	227720	4554
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	465000	9300
Costi di gestione Cg					28489
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					256209

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	209072	30%	60%	1427
	1,50%	18	209072	70%	60%	1983
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	28489	100%	60%	386
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4135

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	465000	15%	69750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	465000	39	1	465000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				465000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	62722	9	1	62722
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	146350	21	1	146350
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	28489	39	1	28489
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4135	39	1	4135
Utile del promotore Up	69750	39	1	69750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				330094
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				116974
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				900

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-O

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	125	3500	437500	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	437500	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	437500	15%	65625

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	437500	10	1	437500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				437500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	65625	39	1	65625
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				336741
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				89073
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq costruito				25

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi a bassa densità
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-P

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	€ 6.119.411	1	6119411	Campeggio

Descrizione	n°	Utilizzo annuale (giorni)	importo unitario	Importo
Piazzole	294	95	€ 13	€ 363.090
Persone	882	95	€ 9	€ 712.215
Posti auto	30	95	€ 4	€ 11.400
Piscina/lettini	100	95	€ 2	€ 19.000
Unità abitative	16	95	€ 73	€ 110.200
				€ 1.215.905

Descrizione	% su € 959310 (incasso)	Importo
Spese per servizi	15%	€ 182.386
Spese per assicurazioni, imposte, tasse	8%	€ 97.272
Salari e stipendi	25%	€ 303.976
Profitto del gestore e spese generali	15%	€ 182.386
Oneri finanziari	3%	€ 36.477
		€ 802.497

Totale incassi	€ 1.215.905
Totale spese	€ 802.497
Incassi - spese	€ 413.408
Affitto locali commerciali a terzi	€ 14.951
Totale canone annuo	€ 428.359

Redditività lorda 7%	
Vt Valore del campeggio	€ 6.119.411

Descrizione	Riferimento	Superficie	Importo unitario	Importo
Costo tecnico a nuovo di costruzione degli edifici di servizio	fabbr.	1064	€ 910.000	€ 968.240.000
	Pisc.	1	€ 250.000	€ 250.000
	Unità abitat	16	€ 28.500	€ 456.000
Costo delle sistemazioni superficiali e delle reti sotterranee		38700	18	€ 696.600
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		1064		€ 800
Costo di costruzione		1064	45	€ 47.880
Onerari professionali				€ 165.959
Interessi passivi				€ 169.366
				€ 2.754.845

Vtot Valore	€ 3.364.566
Superficie	38700
Valore area a mq	78

Tipologia	Zona	Località	Valore MCA a camera	Scostamento percentuale
Turistico ricettivo	7	Mima nord	101000	0%
	11	Tagliata	77000	-24%
	10b	Pinarella	79000	-22%
	10a	Cervia	91000	-10%
	4	Mima	110000	9%

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 47
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-R

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4650	100	465000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					32300
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					231900
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9895
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					9895
Onerari professionali Op	7%		euro	231900	16233
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	241795	4836
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	465000	9300
Costi di gestione Cg					30369
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					272164

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	231900	30%	60%	1583
	1,50%	18	231900	70%	60%	2200
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	9895	100%	60%	179
sui costi di gestione	1,50%	18	30369	100%	60%	412
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4374

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	465000	15%	69750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	465000	39	1	465000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				465000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	69570	9	1	69570
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	162330	21	1	162330
Contributo di costruzione Ou + Occ	9895	15	1	9895
Costi di gestione Cg	30369	39	1	30369
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4374	39	1	4374
Utile del promotore Up	69750	39	1	69750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				346287
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				102933
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				792
Valore area a mq complessivo				x
Valore area a mq residuo				667

STER scheda	STER (a+b+c) =6121
Ut scheda	ST=2400
Sf	2850
Uf	0,84

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 39
Zona	Zona 10a
Tipologia di intervento	
Codice	10a-T

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	4650	100	465000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7644
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					207244
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	2560
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	3310
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					13785
Onerari professionali Op	7%		euro	207244	14507
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	221029	4421
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	465000	9300
Costi di gestione Cg					28228
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					249257

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	207244	30%	60%	1415
	1,50%	18	207244	70%	60%	1966
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	13785	100%	60%	250
sui costi di gestione	1,50%	18	28228	100%	60%	382
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4013

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	465000	15%	69750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	465000	39	1	465000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				465000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	62173	9	1	62173
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	145071	21	1	145071
Contributo di costruzione Ou + Occ	13785	15	1	13785
Costi di gestione Cg	28228	39	1	28228
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4013	39	1	4013
Utile del promotore Up	69750	39	1	69750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				323020
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				123108
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				947
Valore area a mq complessivo				x
Valore area a mq residuo				170

STER scheda	3550
Ut scheda	0,18
Sf	3550
Uf	0,18

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 10b
Tipologia di intervento	
Codice	10b-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3850	100	385000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7312
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					206912
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	206912	14484
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	225560	4511
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	385000	7700
Costi di gestione Cg					26695
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					252255

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	206912	30%	60%	1412
	1,50%	18	206912	70%	60%	1963
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	26695	100%	60%	362
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4075

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	385000	15%	57750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	385000	39	1	385000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				385000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	62074	9	1	62074
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	144838	21	1	144838
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	26695	39	1	26695
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4075	39	1	4075
Utile del promotore Up	57750	39	1	57750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				314080
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				61493
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				473

Tessuto	Tessuti residenziali di rigenerazione urbana
Zona	Zona 10b
Tipologia di intervento	
Codice	10b-D

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3850	100	385000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7312
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					206912
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	206912	14484
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	225560	4511
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	385000	7700
Costi di gestione Cg					26695
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					252255

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	206912	30%	60%	1412
	1,50%	18	206912	70%	60%	1963
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	26695	100%	60%	362
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4075

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	385000	15%	57750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	385000	39	1	385000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				385000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	62074	9	1	62074
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	144838	21	1	144838
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	26695	39	1	26695
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4075	39	1	4075
Utile del promotore Up	57750	39	1	57750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				314080
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				61493
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				473

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi di rigenerazione urbana
Zona	Zona 10b
Tipologia di intervento	
Codice	10b-G

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	79000	25	1975000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	750	22500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		50000	mq	25	1250000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					35854
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					23850
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1332204
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1012	24128
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	738	9000
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1012	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					33128
Onerari professionali Op	7%		euro	1332204	93254
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	1365332	27307
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	1975000	0
Costi di gestione Cg					120561
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					1485893

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	22500	100%	60%	408
	1,50%	24	1309704	30%	60%	7125
	1,50%	8	1309704	70%	60%	5487
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	33128	100%	60%	399
sui costi di gestione	1,50%	8	120561	100%	60%	722
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						14141

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	1975000	15%	296250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	1975000	33	1	1975000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				1975000
Costo opere di idoneizzazione Coi	22500	9	1	22500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	392911	9	1	392911
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	916793	25	1	916793
Contributo di costruzione Ou + Occ	33128	17	1	33128
Costi di gestione Cg	120561	33	1	120561
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	14141	33	1	14141
Utile del promotore Up	296250	33	1	296250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				1796284
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				155663
Superficie costruita mq				750
Valore area a mq costruito				208

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 10b
Tipologia di intervento	
Codice	10b-H

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	79000	25	1975000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	750	22500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		50000	mq	25	1250000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					23802
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					23850
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1320152
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1012	24129
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	738	9000
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1012	31225
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					64354
Onerari professionali Op	7%		euro	1320152	92411
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	1384506	27690
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	1975000	0
Costi di gestione Cg					120101
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					1504607

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	22500	100%	60%	408
	1,50%	24	1297652	30%	60%	7060
	1,50%	8	1297652	70%	60%	5437
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	64354	100%	60%	774
sui costi di gestione	1,50%	8	120101	100%	60%	719
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						14398

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	1975000	15%	296250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	1975000	33	1	1975000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				1975000
Costo opere di idoneizzazione Coi	22500	9	1	22500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	389296	9	1	389296
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	908356	25	1	908356
Contributo di costruzione Ou + Occ	64354	17	1	64354
Costi di gestione Cg	120101	33	1	120101
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	14398	33	1	14398
Utile del promotore Up	296250	33	1	296250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				1815254
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				139139
Superficie costruita mq				750
Valore area a mq costruito				186

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 10b
Tipologia di intervento	
Codice	10b-I

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3850	100	385000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7312
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					206912
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	206912	14484
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	225560	4511
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	385000	7700
Costi di gestione Cg					26695
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					252255

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	206912	30%	60%	1412
	1,50%	18	206912	70%	60%	1963
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	26695	100%	60%	362
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4075

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	385000	15%	57750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	385000	39	1	385000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				385000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	62074	9	1	62074
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	144838	21	1	144838
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	26695	39	1	26695
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4075	39	1	4075
Utile del promotore Up	57750	39	1	57750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				314080
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				61493
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				473

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 10b
Tipologia di intervento	
Codice	10b-L

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	122	3500	427000	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	427000	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	427000	15%	64050

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	427000	10	1	427000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				427000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	64050	39	1	64050
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				335166
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				81183
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq costruito				23

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi a bassa densità
Zona	Zona 10b
Tipologia di intervento	
Codice	10b-M

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	€ 6.119.411	1	6119411	Campeggio

Descrizione	n°	Utilizzo annuale (giorni)	importo unitario	Importo
Piazzole	294	95	€ 13	€ 363.090
Persone	882	95	€ 9	€ 712.215
Posti auto	30	95	€ 4	€ 11.400
Piscina/lettini	100	95	€ 2	€ 19.000
Unità abitative	16	95	€ 73	€ 110.200
				€ 1.215.905

Descrizione	% su € 959310 (incasso)	Importo
Spese per servizi	15%	€ 182.386
Spese per assicurazioni, imposte, tasse	8%	€ 97.272
Salari e stipendi	25%	€ 303.976
Profitto del gestore e spese generali	15%	€ 182.386
Oneri finanziari	3%	€ 36.477
		€ 802.497

Totale incassi	€ 1.215.905
Totale spese	€ 802.497
Incassi - spese	€ 413.408
Affitto locali commerciali a terzi	€ 14.951
Totale canone annuo	€ 428.359

Redditività lorda 7%	
Vt Valore del campeggio	€ 6.119.411

Descrizione	Riferimento	Superficie	Importo unitario	Importo
Costo tecnico a nuovo di costruzione degli edifici di servizio	fabbr.	1064	€ 910.000	€ 968.240.000
	Pisc.	1	€ 250.000	€ 250.000
	Unità abitat	16	€ 28.500	€ 456.000
Costo delle sistemazioni superficiali e delle reti sotterranee		38700	18	€ 696.600
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		1064		€ 800
Costo di costruzione		1064	45	€ 47.880
Onerari professionali				€ 165.959
Interessi passivi				€ 169.366
				€ 2.754.845

Vtot Valore	€ 3.364.566
Superficie	38700
Valore area a mq	68

Tipologia	Zona	Località	Valore MCA a camera	Scostamento percentuale
Turistico ricettivo	7	Mima nord	101000	0%
	11	Tagliata	77000	-24%
	10b	Pinarella	79000	-22%
	10a	Cervia	91000	-10%
	4	Mima	110000	9%

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 50
Zona	Zona 10b
Tipologia di intervento	
Codice	10b-N

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3850	100	385000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7800
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					207400
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					7915
Onerari professionali Op	7%		euro	207400	14518
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	215315	4306
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	385000	7700
Costi di gestione Cg					26524
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					241839

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	207400	30%	60%	1416
	1,50%	18	207400	70%	60%	1967
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	7915	100%	60%	144
sui costi di gestione	1,50%	18	26524	100%	60%	359
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3886

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	385000	15%	57750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	385000	39	1	385000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				385000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	62220	9	1	62220
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	145180	21	1	145180
Contributo di costruzione Ou + Occ	7915	15	1	7915
Costi di gestione Cg	26524	39	1	26524
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3886	39	1	3886
Utile del promotore Up	57750	39	1	57750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				303475
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				70688
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				544
Valore area a mq complessivo				x
Valore area a mq residuo				506

STER scheda	STER (a+b+c) =7060
Ut scheda	ST=3500
Sf	3750
Uf	0,93

Tessuto	Tessuti residenziali ad alta densità
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3700	100	370000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7108
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					206708
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	206708	14470
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	225356	4507
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	370000	7400
Costi di gestione Cg					26377
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					251733

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	206708	30%	60%	1411
	1,50%	18	206708	70%	60%	1961
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	26377	100%	60%	357
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4067

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	370000	15%	55500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	370000	39	1	370000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				370000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	62012	9	1	62012
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	144696	21	1	144696
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	26377	39	1	26377
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4067	39	1	4067
Utile del promotore Up	55500	39	1	55500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				311300
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				50897
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				392

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3700	100	370000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7108
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					206708
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	206708	14470
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	225356	4507
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	370000	7400
Costi di gestione Cg					26377
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					251733

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	206708	30%	60%	1411
	1,50%	18	206708	70%	60%	1961
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	26377	100%	60%	357
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4067

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	370000	15%	55500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	370000	39	1	370000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				370000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	62012	9	1	62012
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	144696	21	1	144696
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	26377	39	1	26377
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4067	39	1	4067
Utile del promotore Up	55500	39	1	55500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				311300
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				50897
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				392

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 26
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-G

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3700	100	370000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					229700
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					7915
Onerari professionali Op	7%		euro	229700	16079
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	237615	4752
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	370000	7400
Costi di gestione Cg					28231
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					265846

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	229700	30%	60%	1568
	1,50%	18	229700	70%	60%	2179
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	7915	100%	60%	144
sui costi di gestione	1,50%	18	28231	100%	60%	383
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4273

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	370000	15%	55500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	370000	39	1	370000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				370000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	68910	9	1	68910
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	160790	21	1	160790
Contributo di costruzione Ou + Occ	7915	15	1	7915
Costi di gestione Cg	28231	39	1	28231
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4273	39	1	4273
Utile del promotore Up	55500	39	1	55500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				325619
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				38482
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				296
Valore area a mq complessivo				53
Valore area a mq residuo				107

STER scheda	12519
Ut scheda	0,18
Sf	6260
Uf	0,36

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 27
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-H

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3700	100	370000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					229700
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					7915
Onerari professionali Op	7%		euro	229700	16079
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	237615	4752
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	370000	7400
Costi di gestione Cg					28231
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					265846

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	229700	30%	60%	1568
	1,50%	18	229700	70%	60%	2179
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	7915	100%	60%	144
sui costi di gestione	1,50%	18	28231	100%	60%	383
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4273

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	370000	15%	55500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	370000	39	1	370000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				370000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	68910	9	1	68910
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	160790	21	1	160790
Contributo di costruzione Ou + Occ	7915	15	1	7915
Costi di gestione Cg	28231	39	1	28231
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4273	39	1	4273
Utile del promotore Up	55500	39	1	55500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				325619
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				38482
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				296
Valore area a mq complessivo				53
Valore area a mq residuo				107

STER scheda	12865
Ut scheda	0,18
Sf	6433
Uf	0,36

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-I

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	77000	25	1925000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	750	22500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		49000	mq	25	1225000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					21738
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					23850
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1293088
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1012	24129
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	738	7230
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1012	31225
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					62584
Onerari professionali Op	7%		euro	1293088	90516
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	1355672	27113
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	1925000	0
Costi di gestione Cg					117630
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					1473302

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	22500	100%	60%	408
	1,50%	24	1270588	30%	60%	6913
	1,50%	8	1270588	70%	60%	5323
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	62584	100%	60%	753
sui costi di gestione	1,50%	8	117630	100%	60%	704
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						14101

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	1925000	15%	288750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	1925000	33	1	1925000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				1925000
Costo opere di idoneizzazione Coi	22500	9	1	22500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	381176	9	1	381176
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	889412	25	1	889412
Contributo di costruzione Ou + Occ	62584	17	1	62584
Costi di gestione Cg	117630	33	1	117630
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	14101	33	1	14101
Utile del promotore Up	288750	33	1	288750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				1776152
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				129647
Superficie costruita mq				750
Valore area a mq costruito				173

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-L

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3700	100	370000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7108
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					206708
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	12642
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					18648
Onerari professionali Op	7%		euro	206708	14470
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	225356	4507
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	370000	7400
Costi di gestione Cg					26377
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					251733

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	206708	30%	60%	1411
	1,50%	18	206708	70%	60%	1961
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	18648	100%	60%	338
sui costi di gestione	1,50%	18	26377	100%	60%	357
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						4067

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	370000	15%	55500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	370000	39	1	370000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				370000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	62012	9	1	62012
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	144696	21	1	144696
Contributo di costruzione Ou + Occ	18648	15	1	18648
Costi di gestione Cg	26377	39	1	26377
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	4067	39	1	4067
Utile del promotore Up	55500	39	1	55500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				311300
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				50897
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				392

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-M

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	105	3500	367500	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	367500	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	367500	15%	55125

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	367500	10	1	367500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				367500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	55125	39	1	55125
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				326241
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				36474
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq costruito				10

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi di rigenerazione urbana
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-N

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	77000	25	1925000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	750	22500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		49000	mq	25	1225000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					35854
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					23850
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1307204
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	1012	24128
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	738	9000
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	1012	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					33128
Onerari professionali Op	7%		euro	1307204	91504
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	1340332	26807
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	1925000	0
Costi di gestione Cg					118311
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					1458643

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	22500	100%	60%	408
	1,50%	24	1284704	30%	60%	6989
	1,50%	8	1284704	70%	60%	5382
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	33128	100%	60%	399
sui costi di gestione	1,50%	8	118311	100%	60%	708
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						13886

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	1925000	15%	288750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	1925000	33	1	1925000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				1925000
Costo opere di idoneizzazione Coi	22500	9	1	22500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	385411	9	1	385411
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	899293	25	1	899293
Contributo di costruzione Ou + Occ	33128	17	1	33128
Costi di gestione Cg	118311	33	1	118311
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	13886	33	1	13886
Utile del promotore Up	288750	33	1	288750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				1761279
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				142601
Superficie costruita mq				750
Valore area a mq costruito				190

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi di rigenerazione urbana
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-O

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	105	3500	367500	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	367500	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	367500	15%	55125

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	367500	10	1	367500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				367500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	55125	39	1	55125
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				326241
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				36474
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq costruito				10

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 49
Zona	Zona 11
Tipologia di intervento	
Codice	11-P

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3700	100	370000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1515	mq	130	196950
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6480
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					206080
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					7915
Onerari professionali Op	7%		euro	206080	14426
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	213995	4280
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	370000	7400
Costi di gestione Cg					26106
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					240101

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	206080	30%	60%	1407
	1,50%	18	206080	70%	60%	1955
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	7915	100%	60%	144
sui costi di gestione	1,50%	18	26106	100%	60%	354
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3859

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	370000	15%	55500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	370000	39	1	370000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				370000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	61824	9	1	61824
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	144256	21	1	144256
Contributo di costruzione Ou + Occ	7915	15	1	7915
Costi di gestione Cg	26106	39	1	26106
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3859	39	1	3859
Utile del promotore Up	55500	39	1	55500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				299459
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				61164
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				470
Valore area a mq complessivo				x
Valore area a mq residuo				85

STER scheda	3205
Ut scheda	0,09
Sf	1603
Uf	0,18

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 12a
Tipologia di intervento	
Codice	12a-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3100	100	310000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					8000
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					190050
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9481
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15487
Onerari professionali Op	7%		euro	190050	13304
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	205537	4111
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	310000	6200
Costi di gestione Cg					23614
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					229151

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	190050	30%	60%	1297
	1,50%	18	190050	70%	60%	1803
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15487	100%	60%	281
sui costi di gestione	1,50%	18	23614	100%	60%	320
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3701

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	310000	15%	46500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	310000	39	1	310000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				310000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	57015	9	1	57015
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	133035	21	1	133035
Contributo di costruzione Ou + Occ	15487	15	1	15487
Costi di gestione Cg	23614	39	1	23614
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3701	39	1	3701
Utile del promotore Up	46500	39	1	46500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				279352
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				26574
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				204

Tessuto	Tessuti residenziali di rigenerazione urbana
Zona	Zona 12a
Tipologia di intervento	
Codice	12a-D

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3100	100	310000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					8000
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					190050
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9481
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15487
Onerari professionali Op	7%		euro	190050	13304
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	205537	4111
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	310000	6200
Costi di gestione Cg					23614
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					229151

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	190050	30%	60%	1297
	1,50%	18	190050	70%	60%	1803
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15487	100%	60%	281
sui costi di gestione	1,50%	18	23614	100%	60%	320
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3701

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	310000	15%	46500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	310000	39	1	310000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				310000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	57015	9	1	57015
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	133035	21	1	133035
Contributo di costruzione Ou + Occ	15487	15	1	15487
Costi di gestione Cg	23614	39	1	23614
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3701	39	1	3701
Utile del promotore Up	46500	39	1	46500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				279352
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				26574
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				204

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 5
Zona	Zona 12a
Tipologia di intervento	
Codice	12a-E

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3100	100	310000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					212150
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5195
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					5195
Onerari professionali Op	7%		euro	212150	14851
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	217345	4347
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	310000	6200
Costi di gestione Cg					25397
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					242742

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	212150	30%	60%	1448
	1,50%	18	212150	70%	60%	2012
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	5195	100%	60%	94
sui costi di gestione	1,50%	18	25397	100%	60%	344
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3899

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	310000	15%	46500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	310000	39	1	310000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				310000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	63645	9	1	63645
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	148505	21	1	148505
Contributo di costruzione Ou + Occ	5195	15	1	5195
Costi di gestione Cg	25397	39	1	25397
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3899	39	1	3899
Utile del promotore Up	46500	39	1	46500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				293141
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				14618
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				112
Valore area a mq complessivo				20
Valore area a mq residuo				40

STER scheda	5077
Ut scheda	0,18
Sf	2539
Uf	0,36

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 7
Zona	Zona 12a
Tipologia di intervento	
Codice	12a-G

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3100	100	310000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					212150
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5195
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					5195
Onerari professionali Op	7%		euro	212150	14851
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	217345	4347
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	310000	6200
Costi di gestione Cg					25397
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					242742

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	212150	30%	60%	1448
	1,50%	18	212150	70%	60%	2012
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	5195	100%	60%	94
sui costi di gestione	1,50%	18	25397	100%	60%	344
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3899

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	310000	15%	46500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	310000	39	1	310000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				310000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63645	9	1	63645
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	148505	21	1	148505
Contributo di costruzione Ou + Occ	5195	15	1	5195
Costi di gestione Cg	25397	39	1	25397
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3899	39	1	3899
Utile del promotore Up	46500	39	1	46500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				293141
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				14618
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				112
Valore area a mq complessivo				20
Valore area a mq residuo				40

STER scheda	8524
Ut scheda	0,18
Sf	4262
Uf	0,36

Tessuto	Tessuti produttivi
Zona	Zona 12a
Tipologia di intervento	
Codice	12a-I

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	730	826	602980	Produttivo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		410	mq	826	338660
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					50716
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					28461
Costo ulteriore Cu			mq		2000
Costo tecnico di trasformazione Ctt					419837
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	419837	29389
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	419837	8397
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	602980	12060
Costi di gestione Cg					49845
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					469682

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	21	419837	30%	60%	1995
	1,50%	15	419837	70%	60%	3312
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	18	0	100%	60%	0
sui costi di gestione	1,50%	15	49845	100%	60%	562
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						5869

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	602980	15%	90447

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	602980	30	1	602980
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				602980
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	125951	9	1	125951
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	293886	15	1	293886
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	49845	39	1	49845
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	5869	39	1	5869
Utile del promotore Up	90447	39	1	90447
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				565998
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,55% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,55% Vt
Valore di trasformazione				32285
Superficie costruita mq				826
Valore area a mq costruito				39

Tessuto	Tessuti residenziali ad alta densità
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3250	100	325000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					8000
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					190050
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9481
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15487
Onerari professionali Op	7%		euro	190050	13304
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	205537	4111
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	325000	6500
Costi di gestione Cg					23914
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					229451

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	190050	30%	60%	1297
	1,50%	18	190050	70%	60%	1803
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15487	100%	60%	281
sui costi di gestione	1,50%	18	23914	100%	60%	324
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3705

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	325000	15%	48750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	325000	39	1	325000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				325000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	57015	9	1	57015
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	133035	21	1	133035
Contributo di costruzione Ou + Occ	15487	15	1	15487
Costi di gestione Cg	23914	39	1	23914
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3705	39	1	3705
Utile del promotore Up	48750	39	1	48750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				281906
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				37366
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				287

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3250	100	325000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					8000
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					190050
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9481
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15487
Onerari professionali Op	7%		euro	190050	13304
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	205537	4111
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	325000	6500
Costi di gestione Cg					23914
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					229451

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	190050	30%	60%	1297
	1,50%	18	190050	70%	60%	1803
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15487	100%	60%	281
sui costi di gestione	1,50%	18	23914	100%	60%	324
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3705

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	325000	15%	48750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	325000	39	1	325000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				325000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	57015	9	1	57015
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	133035	21	1	133035
Contributo di costruzione Ou + Occ	15487	15	1	15487
Costi di gestione Cg	23914	39	1	23914
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3705	39	1	3705
Utile del promotore Up	48750	39	1	48750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				281906
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				37366
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				287

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 10
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-G

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3250	100	325000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					9880
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					191930
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	2558
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	3309
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					11061
Onerari professionali Op	7%		euro	191930	13435
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	202991	4060
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	325000	6500
Costi di gestione Cg					23995
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					226986

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	191930	30%	60%	1310
	1,50%	18	191930	70%	60%	1821
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	11061	100%	60%	201
sui costi di gestione	1,50%	18	23995	100%	60%	325
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3656

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	325000	15%	48750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	325000	39	1	325000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				325000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	57579	9	1	57579
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	134351	21	1	134351
Contributo di costruzione Ou + Occ	11061	15	1	11061
Costi di gestione Cg	23995	39	1	23995
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3656	39	1	3656
Utile del promotore Up	48750	39	1	48750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				279392
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				39545
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				304
Valore area a mq complessivo				55
Valore area a mq residuo				64

STER scheda	11130
Ut scheda	0,18
Sf	9708
Uf	0,21

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 16
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-H

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3250	100	325000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					212150
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					7915
Onerari professionali Op	7%		euro	212150	14851
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	220065	4401
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	325000	6500
Costi di gestione Cg					25752
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					245817

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	212150	30%	60%	1448
	1,50%	18	212150	70%	60%	2012
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	7915	100%	60%	144
sui costi di gestione	1,50%	18	25752	100%	60%	349
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3953

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	325000	15%	48750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	325000	39	1	325000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				325000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63645	9	1	63645
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	148505	21	1	148505
Contributo di costruzione Ou + Occ	7915	15	1	7915
Costi di gestione Cg	25752	39	1	25752
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3953	39	1	3953
Utile del promotore Up	48750	39	1	48750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				298520
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				22960
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				177
Valore area a mq complessivo				32
Valore area a mq residuo				64

STER scheda	15950
Ut scheda	0,18
Sf	7975
Uf	0,36

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 19
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-M

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3250	100	325000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					212150
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	7915
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					7915
Onerari professionali Op	7%		euro	212150	14851
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	220065	4401
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	325000	6500
Costi di gestione Cg					25752
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					245817

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	212150	30%	60%	1448
	1,50%	18	212150	70%	60%	2012
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	7915	100%	60%	144
sui costi di gestione	1,50%	18	25752	100%	60%	349
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3953

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	325000	15%	48750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	325000	39	1	325000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				325000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	63645	9	1	63645
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	148505	21	1	148505
Contributo di costruzione Ou + Occ	7915	15	1	7915
Costi di gestione Cg	25752	39	1	25752
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3953	39	1	3953
Utile del promotore Up	48750	39	1	48750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				298520
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				22960
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				177
Valore area a mq complessivo				32
Valore area a mq residuo				64

STER scheda	10505
Ut scheda	0,18
Sf	5253
Uf	0,36

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 34
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-N

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3250	100	325000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					9880
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					191930
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	2558
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	3310
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					11062
Onerari professionali Op	7%		euro	191930	13435
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	202992	4060
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	325000	6500
Costi di gestione Cg					23995
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					226987

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	191930	30%	60%	1310
	1,50%	18	191930	70%	60%	1821
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	11062	100%	60%	201
sui costi di gestione	1,50%	18	23995	100%	60%	325
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3656

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	325000	15%	48750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	325000	39	1	325000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				325000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	57579	9	1	57579
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	134351	21	1	134351
Contributo di costruzione Ou + Occ	11062	15	1	11062
Costi di gestione Cg	23995	39	1	23995
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3656	39	1	3656
Utile del promotore Up	48750	39	1	48750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				279393
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				39544
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				304
Valore area a mq complessivo				x
Valore area a mq residuo				61

STER scheda	13293
Ut scheda	0,2
Sf	13293
Uf	0,20

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 9
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-O

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3250	100	325000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					9880
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					191930
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	2558
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	3309
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					11061
Onerari professionali Op	7%		euro	191930	13435
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	202991	4060
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	325000	6500
Costi di gestione Cg					23995
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					226986

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	191930	30%	60%	1310
	1,50%	18	191930	70%	60%	1821
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	11061	100%	60%	201
sui costi di gestione	1,50%	18	23995	100%	60%	325
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3656

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	325000	15%	48750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	325000	39	1	325000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				325000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	57579	9	1	57579
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	134351	21	1	134351
Contributo di costruzione Ou + Occ	11061	15	1	11061
Costi di gestione Cg	23995	39	1	23995
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3656	39	1	3656
Utile del promotore Up	48750	39	1	48750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				279392
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				39545
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				304
Valore area a mq complessivo				55
Valore area a mq residuo				61

STER scheda	3316
Ut scheda	0,18
Sf	2932
Uf	0,20

Tessuto	Ambiti da riqualificare
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-P

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3250	100	325000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6480
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					188530
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	10389
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15338
Onerari professionali Op	7%		euro	188530	13197
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	203868	4077
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	325000	6500
Costi di gestione Cg					23774
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					227642

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	188530	30%	60%	1287
	1,50%	18	188530	70%	60%	1788
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15338	100%	60%	278
sui costi di gestione	1,50%	18	23774	100%	60%	322
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3676

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	325000	15%	48750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	325000	39	1	325000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				325000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	56559	9	1	56559
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	131971	21	1	131971
Contributo di costruzione Ou + Occ	15338	15	1	15338
Costi di gestione Cg	23774	39	1	23774
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3676	39	1	3676
Utile del promotore Up	48750	39	1	48750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				280068
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				38960
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				300

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 14
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-Q

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	2050	3800	7790000	Commerciale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1060	mq	3800	4028000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					903524
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					101919
Costo ulteriore Cu		15	mq	1927	28905
Costo tecnico di trasformazione Ctt					5062348
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	0	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	3800	208620
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	0	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					208620
Onerari professionali Op	7%		euro	5062348	354364
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	5270968	105419
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	7790000	155800
Costi di gestione Cg					615584
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					5886552

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione						0
	1,50%	27	5062348	30%	60%	31042
	1,50%	15	5062348	70%	60%	39940
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	21	208620	100%	60%	3304
sui costi di gestione	1,50%	15	615584	100%	60%	6938
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						81225

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	7790000	15%	1168500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	7790000	39	1	7790000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				7790000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	1518704	9	1	1518704
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	3543644	21	1	3543644
Contributo di costruzione Ou + Occ	208620	15	1	208620
Costi di gestione Cg	615584	36	1	615584
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	81225	36	1	81225
Utile del promotore Up	1168500	36	1	1168500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				7136277
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,07% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,07% Vt
Valore di trasformazione				568109
Superficie territoriale mq				16701
Valore area a mq				34
Valore area a mq complessivo				34
Valore area a mq residuo				18

STER scheda	STER (a+b) =21683
Ut scheda	0,27
Sf	8351
Uf	0,54

Tessuto	Tessuti produttivi
Zona	Zona 12b
Tipologia di intervento	
Codice	12b-R

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	730	826	602980	Produttivo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		410	mq	826	338660
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					50716
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					28461
Costo ulteriore Cu			mq		2000
Costo tecnico di trasformazione Ctt					419837
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	419837	29389
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	419837	8397
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	602980	12060
Costi di gestione Cg					49845
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					469682

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	21	419837	30%	60%	1995
	1,50%	15	419837	70%	60%	3312
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	18	0	100%	60%	0
sui costi di gestione	1,50%	15	49845	100%	60%	562
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						5869

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	602980	15%	90447

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	602980	30	1	602980
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				602980
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	125951	9	1	125951
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	293886	15	1	293886
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	49845	39	1	49845
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	5869	39	1	5869
Utile del promotore Up	90447	39	1	90447
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				565998
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,55% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,55% Vt
Valore di trasformazione				32285
Superficie costruita mq				826
Valore area a mq costruito				39

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 13
Tipologia di intervento	
Codice	13-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	2850	100	285000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1170	mq	130	152100
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					8000
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					162750
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9481
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15487
Onerari professionali Op	7%		euro	162750	11393
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	178237	3565
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	285000	5700
Costi di gestione Cg					20657
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					198894

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	162750	30%	60%	1111
	1,50%	18	162750	70%	60%	1544
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15487	100%	60%	281
sui costi di gestione	1,50%	18	20657	100%	60%	280
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3215

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	285000	15%	42750

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	285000	39	1	285000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				285000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	48825	9	1	48825
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	113925	21	1	113925
Contributo di costruzione Ou + Occ	15487	15	1	15487
Costi di gestione Cg	20657	39	1	20657
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3215	39	1	3215
Utile del promotore Up	42750	39	1	42750
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				244860
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				34805
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				268

Tessuto	Tessuti residenziali ad alta densità
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7312
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					189362
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9481
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15487
Onerari professionali Op	7%		euro	189362	13255
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	204849	4097
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					23652
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					228501

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	189362	30%	60%	1293
	1,50%	18	189362	70%	60%	1796
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15487	100%	60%	281
sui costi di gestione	1,50%	18	23652	100%	60%	321
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3690

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	56809	9	1	56809
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	132553	21	1	132553
Contributo di costruzione Ou + Occ	15487	15	1	15487
Costi di gestione Cg	23652	39	1	23652
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3690	39	1	3690
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				279441
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				30832
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				237

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7312
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					189362
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9481
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15487
Onerari professionali Op	7%		euro	189362	13255
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	204849	4097
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					23652
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					228501

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	189362	30%	60%	1293
	1,50%	18	189362	70%	60%	1796
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15487	100%	60%	281
sui costi di gestione	1,50%	18	23652	100%	60%	321
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3690

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	56809	9	1	56809
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	132553	21	1	132553
Contributo di costruzione Ou + Occ	15487	15	1	15487
Costi di gestione Cg	23652	39	1	23652
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3690	39	1	3690
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				279441
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				30832
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				237

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 20
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-G

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					34450
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					216500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					5194
Onerari professionali Op	7%		euro	216500	15155
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	221694	4434
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					25889
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					247583

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	216500	30%	60%	1478
	1,50%	18	216500	70%	60%	2054
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	5194	100%	60%	94
sui costi di gestione	1,50%	18	25889	100%	60%	351
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3976

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	64950	9	1	64950
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	151550	21	1	151550
Contributo di costruzione Ou + Occ	5194	15	1	5194
Costi di gestione Cg	25889	39	1	25889
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3976	39	1	3976
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				298809
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				14039
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				108
Valore area a mq complessivo				19
Valore area a mq residuo				39

STER scheda	17646
Ut scheda	0,18
Sf	8823
Uf	0,36

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 22
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-H

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					212150
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					5194
Onerari professionali Op	7%		euro	212150	14851
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	217344	4347
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					25497
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					242841

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	212150	30%	60%	1448
	1,50%	18	212150	70%	60%	2012
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	5194	100%	60%	94
sui costi di gestione	1,50%	18	25497	100%	60%	346
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3900

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	63645	9	1	63645
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	148505	21	1	148505
Contributo di costruzione Ou + Occ	5194	15	1	5194
Costi di gestione Cg	25497	39	1	25497
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3900	39	1	3900
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				293992
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				18216
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				140
Valore area a mq complessivo				25
Valore area a mq residuo				50

STER scheda	3306
Ut scheda	0,18
Sf	1653
Uf	0,36

Tessuto	Ambiti da riqualificare
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-M

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6480
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					188530
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	10389
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15338
Onerari professionali Op	7%		euro	188530	13197
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	203868	4077
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					23574
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					227442

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	188530	30%	60%	1287
	1,50%	18	188530	70%	60%	1788
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15338	100%	60%	278
sui costi di gestione	1,50%	18	23574	100%	60%	319
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3673

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	56559	9	1	56559
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	131971	21	1	131971
Contributo di costruzione Ou + Occ	15338	15	1	15338
Costi di gestione Cg	23574	39	1	23574
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3673	39	1	3673
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				278365
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				31765
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				244

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-O

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7312
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					189362
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9481
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15487
Onerari professionali Op	7%		euro	189362	13255
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	204849	4097
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					23652
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					228501

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	189362	30%	60%	1293
	1,50%	18	189362	70%	60%	1796
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15487	100%	60%	281
sui costi di gestione	1,50%	18	23652	100%	60%	321
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3690

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	56809	9	1	56809
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	132553	21	1	132553
Contributo di costruzione Ou + Occ	15487	15	1	15487
Costi di gestione Cg	23652	39	1	23652
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3690	39	1	3690
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				279441
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				30832
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				237

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-P

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	95	3500	332500	Parcheggio

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		2475	mq	100	247500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					0
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					247500
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq		0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					0
Onerari professionali Op	7%		euro	247500	17325
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	247500	4950
Spese di commercializzazione Sc			euro	332500	0
Costi di gestione Cg					22275
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					269775

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione			0			0
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
	2,00%	5	247500	50%	60%	615
sugli oneri di urbanizzazione			0			0
sui costi di gestione	2,00%	5	22275	100%	60%	111
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						1341

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	332500	15%	49875

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	332500	10	1	332500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				332500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	74250	5	1	74250
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	173250	5	1	173250
Contributo di costruzione Ou + Occ	0	15	1	0
Costi di gestione Cg	22275	39	1	22275
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	1341	39	1	1341
Utile del promotore Up	49875	39	1	49875
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				320991
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				1,12% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				13,12% Vt
Valore di trasformazione				10174
Superficie costruita mq				3500
Valore area a mq costruito				3

Tessuto	Tessuti turistico ricettivi ad alta densità
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-Q

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	70000	20	1400000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		30	mq	600	18000
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		44000	mq	20	880000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					35321
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					19875
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					953196
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	810	32188
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	588	16526
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	810	31735
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					80449
Onerari professionali Op	7%		euro	953196	66724
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	1033645	20673
Spese di commercializzazione Sc	0%		euro	1400000	0
Costi di gestione Cg					87397
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					1121042

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	24	18000	100%	60%	326
	1,50%	24	935196	30%	60%	5088
	1,50%	8	935196	70%	60%	3918
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	16	80449	100%	60%	968
sui costi di gestione	1,50%	8	87397	100%	60%	523
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						10823

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	1400000	15%	210000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	1400000	33	1	1400000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				1400000
Costo opere di idoneizzazione Coi	18000	9	1	18000
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	280559	9	1	280559
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	654637	25	1	654637
Contributo di costruzione Ou + Occ	80449	17	1	80449
Costi di gestione Cg	87397	33	1	87397
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	10823	33	1	10823
Utile del promotore Up	210000	33	1	210000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				1341865
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,81% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,81% Vt
Valore di trasformazione				50636
Superficie costruita mq				600
Valore area a mq costruito				84

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 42
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-R

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					212150
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					5194
Onerari professionali Op	7%		euro	212150	14851
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	217344	4347
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					25497
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					242841

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	212150	30%	60%	1448
	1,50%	18	212150	70%	60%	2012
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	5194	100%	60%	94
sui costi di gestione	1,50%	18	25497	100%	60%	346
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3900

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	63645	9	1	63645
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	148505	21	1	148505
Contributo di costruzione Ou + Occ	5194	15	1	5194
Costi di gestione Cg	25497	39	1	25497
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3900	39	1	3900
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				293992
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				18216
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				140
Valore area a mq complessivo				25
Valore area a mq residuo				50

STER scheda	12880
Ut scheda	0,18
Sf	6440
Uf	0,36

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 43
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-S

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					212150
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					5194
Onerari professionali Op	7%		euro	212150	14851
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	217344	4347
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					25497
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					242841

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	212150	30%	60%	1448
	1,50%	18	212150	70%	60%	2012
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	5194	100%	60%	94
sui costi di gestione	1,50%	18	25497	100%	60%	346
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3900

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	63645	9	1	63645
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	148505	21	1	148505
Contributo di costruzione Ou + Occ	5194	15	1	5194
Costi di gestione Cg	25497	39	1	25497
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3900	39	1	3900
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				293992
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				18216
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				140
Valore area a mq complessivo				25
Valore area a mq residuo				50

STER scheda	8837
Ut scheda	0,18
Sf	4419
Uf	0,36

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 44
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-T

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6480
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					188530
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					5194
Onerari professionali Op	7%		euro	188530	13197
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	193724	3874
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					23372
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					217096

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	188530	30%	60%	1287
	1,50%	18	188530	70%	60%	1788
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	5194	100%	60%	94
sui costi di gestione	1,50%	18	23372	100%	60%	317
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3486

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	56559	9	1	56559
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	131971	21	1	131971
Contributo di costruzione Ou + Occ	5194	15	1	5194
Costi di gestione Cg	23372	39	1	23372
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3486	39	1	3486
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				267832
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				40899
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				315
Valore area a mq complessivo				145
Valore area a mq residuo				206

STER scheda	STER ("a"+"b") =4540
Ut scheda	ST=900 - Ut=0,46
Sf	1376
Uf	0,65

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 48
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-U

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3150	100	315000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					29526
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					211576
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					5194
Onerari professionali Op	7%		euro	211576	14810
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	216770	4335
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	315000	6300
Costi di gestione Cg					25446
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					242216

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	211576	30%	60%	1444
	1,50%	18	211576	70%	60%	2007
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	5194	100%	60%	94
sui costi di gestione	1,50%	18	25446	100%	60%	345
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3890

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	315000	15%	47250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	315000	39	1	315000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				315000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	63473	9	1	63473
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	148103	21	1	148103
Contributo di costruzione Ou + Occ	5194	15	1	5194
Costi di gestione Cg	25446	39	1	25446
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3890	39	1	3890
Utile del promotore Up	47250	39	1	47250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				293356
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				18767
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				144
Valore area a mq complessivo				30
Valore area a mq residuo				61

STER scheda	STER ("a"+"b") =18534
Ut scheda	0,21
Sf	6951
Uf	0,42

Tessuto	Tessuti specializzati di servizio
Zona	Zona 14a
Tipologia di intervento	
Codice	14a-Z

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3500	800	2800000	Turistico

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1485	mq	800	1188000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					115456
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					13851
Costo ulteriore Cu		50	mq	300	15000
Costo tecnico di trasformazione Ctt					1332307
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	0	37000
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	0	187000
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	0	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					224000
Oneri professionali Op	7%		euro	1332307	93261
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	1556307	31126
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	0	0
Costi di gestione Cg					124388
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					1680695

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	21	1332307	30%	60%	6331
	1,50%	15	1332307	70%	60%	10512
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	18	224000	100%	60%	3035
sui costi di gestione	1,50%	15	124388	100%	60%	1402
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						21279

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	2800000	15%	420000

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	2800000	30	1	2800000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				2800000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	0	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	399692	9	1	399692
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	932615	15	1	932615
Contributo di costruzione Ou + Occ	224000	12	1	224000
Costi di gestione Cg	124388	30	1	124388
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	21279	30	1	21279
Utile del promotore Up	420000	30	1	420000
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				2121974
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,55% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,55% Vt
Valore di trasformazione				591904
Superficie costruita mq				800
Valore area a mq				244

Per il caso specifico si ritiene idoneo assumere il coefficiente riduttivo massimo pari a 0,33, da cui deriva 81 euro/mq

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Zona 14b
Tipologia di intervento	
Codice	14b-C

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3100	100	310000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					7108
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					189158
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	4949
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	9481
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	1057
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					15487
Onerari professionali Op	7%		euro	189158	13241
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	204645	4093
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	310000	6200
Costi di gestione Cg					23534
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					228179

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	189158	30%	60%	1291
	1,50%	18	189158	70%	60%	1794
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	15487	100%	60%	281
sui costi di gestione	1,50%	18	23534	100%	60%	319
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3685

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	310000	15%	46500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	310000	39	1	310000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				310000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	56747	9	1	56747
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	132411	21	1	132411
Contributo di costruzione Ou + Occ	15487	15	1	15487
Costi di gestione Cg	23534	39	1	23534
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3685	39	1	3685
Utile del promotore Up	46500	39	1	46500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				278364
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				27431
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				211

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 46
Zona	Zona 14b
Tipologia di intervento	
Codice	14b-F

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	3100	100	310000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1380	mq	130	179400
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					30100
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					212150
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	117	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	128	5194
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	117	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					5194
Onerari professionali Op	7%		euro	212150	14851
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	217344	4347
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	310000	6200
Costi di gestione Cg					25397
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					242741

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	212150	30%	60%	1448
	1,50%	18	212150	70%	60%	2012
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	5194	100%	60%	94
sui costi di gestione	1,50%	18	25397	100%	60%	344
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						3899

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	310000	15%	46500

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	310000	39	1	310000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				310000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	63645	9	1	63645
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	148505	21	1	148505
Contributo di costruzione Ou + Occ	5194	15	1	5194
Costi di gestione Cg	25397	39	1	25397
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	3899	39	1	3899
Utile del promotore Up	46500	39	1	46500
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				293140
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				14619
Superficie costruita mq				130
Valore area a mq costruito				112
Valore area a mq complessivo				20
Valore area a mq residuo				40

STER scheda	8514
Ut scheda	0,18
Sf	4257
Uf	0,36

Tessuto	Centro storico Castiglione
Zona	Microzona 5
Tipologia di intervento	
Codice	F-A

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	1950	100	195000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		25	mq	100	2500
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1170	mq	100	117000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					1944
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					0
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					121444
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	85	1975
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	100	2000
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	85	2557
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					6532
Onerari professionali Op	7%		euro	121444	8501
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	127976	2560
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	195000	3900
Costi di gestione Cg					14961
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					142937

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	2500	100%	60%	57
	1,50%	30	118944	30%	60%	812
	1,50%	18	118944	70%	60%	1128
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	6532	100%	60%	118
sui costi di gestione	1,50%	18	14961	100%	60%	203
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						2318

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	195000	15%	29250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	195000	39	1	195000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				195000
Costo opere di idoneizzazione Coi	2500	9	1	2500
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	35683	9	1	35683
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	83261	21	1	83261
Contributo di costruzione Ou + Occ	6532	15	1	6532
Costi di gestione Cg	14961	39	1	14961
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	2318	39	1	2318
Utile del promotore Up	29250	39	1	29250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				174505
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				17771
Superficie costruita mq				100
Valore area a mq costruito				178

Tessuto	Tessuti residenziali ad alta densità
Zona	Microzona 5
Tipologia di intervento	
Codice	F-E

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	1950	100	195000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1170	mq	100	117000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6256
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					125906
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	85	2488
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	100	4014
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	85	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					6502
Onerari professionali Op	7%		euro	125906	8813
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	132408	2648
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	195000	3900
Costi di gestione Cg					15362
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					147770

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	125906	30%	60%	859
	1,50%	18	125906	70%	60%	1194
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	6502	100%	60%	118
sui costi di gestione	1,50%	18	15362	100%	60%	208
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						2380

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	195000	15%	29250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	195000	39	1	195000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				195000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	37772	9	1	37772
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	88134	21	1	88134
Contributo di costruzione Ou + Occ	6502	15	1	6502
Costi di gestione Cg	15362	39	1	15362
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	2380	39	1	2380
Utile del promotore Up	29250	39	1	29250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				179399
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				13527
Superficie costruita mq				100
Valore area a mq costruito				135

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità
Zona	Microzona 5
Tipologia di intervento	
Codice	F-H

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	1950	100	195000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1170	mq	100	117000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6256
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					125906
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	85	2488
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	100	4014
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	85	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					6502
Onerari professionali Op	7%		euro	125906	8813
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	132408	2648
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	195000	3900
Costi di gestione Cg					15362
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					147770

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	125906	30%	60%	859
	1,50%	18	125906	70%	60%	1194
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	6502	100%	60%	118
sui costi di gestione	1,50%	18	15362	100%	60%	208
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						2380

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	195000	15%	29250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizza to euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	195000	39	1	195000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				195000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	37772	9	1	37772
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	88134	21	1	88134
Contributo di costruzione Ou + Occ	6502	15	1	6502
Costi di gestione Cg	15362	39	1	15362
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	2380	39	1	2380
Utile del promotore Up	29250	39	1	29250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				179399
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				13527
Superficie costruita mq				100
Valore area a mq costruito				135

Tessuto	Tessuti residenziali a media densità NEI NUCLEI RURALI
Zona	Microzona 5
Tipologia di intervento	
Codice	F-N

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	1950	100	195000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1170	mq	100	117000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6256
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					125906
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	85	2488
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	100	4014
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	85	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					6502
Onerari professionali Op	7%		euro	125906	8813
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	132408	2648
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	195000	3900
Costi di gestione Cg					15362
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					147770

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	125906	30%	60%	859
	1,50%	18	125906	70%	60%	1194
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	6502	100%	60%	118
sui costi di gestione	1,50%	18	15362	100%	60%	208
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						2380

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	195000	15%	29250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizza to euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	195000	39	1	195000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				195000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	37772	9	1	37772
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	88134	21	1	88134
Contributo di costruzione Ou + Occ	6502	15	1	6502
Costi di gestione Cg	15362	39	1	15362
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	2380	39	1	2380
Utile del promotore Up	29250	39	1	29250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				179399
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				13527
Superficie costruita mq				100
Valore area a mq costruito				135

Tessuto	Tessuti residenziali a bassa densità NEI NUCLEI RURALI
Zona	Microzona 5
Tipologia di intervento	
Codice	F-Q

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	1950	100	195000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1170	mq	100	117000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6256
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					125906
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	85	2488
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	100	4014
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	85	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					6502
Onerari professionali Op	7%		euro	125906	8813
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	132408	2648
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	195000	3900
Costi di gestione Cg					15362
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					147770

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	125906	30%	60%	859
	1,50%	18	125906	70%	60%	1194
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	6502	100%	60%	118
sui costi di gestione	1,50%	18	15362	100%	60%	208
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						2380

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	195000	15%	29250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizza to euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	195000	39	1	195000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				195000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	37772	9	1	37772
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	88134	21	1	88134
Contributo di costruzione Ou + Occ	6502	15	1	6502
Costi di gestione Cg	15362	39	1	15362
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	2380	39	1	2380
Utile del promotore Up	29250	39	1	29250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				179399
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				13527
Superficie costruita mq				100
Valore area a mq costruito				135

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 1
Zona	Microzona 5
Tipologia di intervento	
Codice	F-R

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	1950	100	195000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1170	mq	100	117000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6480
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		8900
Costo tecnico di trasformazione Ctt					135030
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	85	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	100	2008
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	85	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					2008
Oneri professionali Op	7%		euro	135030	9452
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	137038	2741
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	195000	3900
Costi di gestione Cg					16093
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					153131

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	135030	30%	60%	922
	1,50%	18	135030	70%	60%	1281
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	2008	100%	60%	36
sui costi di gestione	1,50%	18	16093	100%	60%	218
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						2457

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	195000	15%	29250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	195000	39	1	195000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				195000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	40509	9	1	40509
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	94521	21	1	94521
Contributo di costruzione Ou + Occ	2008	15	1	2008
Costi di gestione Cg	16093	39	1	16093
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	2457	39	1	2457
Utile del promotore Up	29250	39	1	29250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				184838
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				8811
Superficie costruita mq				100
Valore area a mq costruito				88
Valore area a mq complessivo				16
Valore area a mq residuo				32

STER scheda	12454
Ut scheda	0,18
Sf	6227
Uf	0,36

Tessuto	Aree di qualificazione urbana - Scheda n. 35
Zona	Microzona 5
Tipologia di intervento	
Codice	F-Y

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	1950	100	195000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi			mq		0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1170	mq	100	117000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6480
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					126130
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	85	0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	100	2008
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	85	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					2008
Onerari professionali Op	7%		euro	126130	8829
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	128138	2563
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	195000	3900
Costi di gestione Cg					15292
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					143430

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	126130	30%	60%	861
	1,50%	18	126130	70%	60%	1196
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	2008	100%	60%	36
sui costi di gestione	1,50%	18	15292	100%	60%	207
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						2301

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	195000	15%	29250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	195000	39	1	195000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				195000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	37839	9	1	37839
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Cmndt+Cp+Cu	88291	21	1	88291
Contributo di costruzione Ou + Occ	2008	15	1	2008
Costi di gestione Cg	15292	39	1	15292
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	2301	39	1	2301
Utile del promotore Up	29250	39	1	29250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				174981
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				17358
Superficie costruita mq				100
Valore area a mq costruito				174
Valore area a mq complessivo				x
Valore area a mq residuo				51

STER scheda	STER (a+b) =18500
Ut scheda	0,045
Sf	2825
Uf	0,29

Tessuto	Tessuti produttivi
Zona	Microzona 5
Tipologia di intervento	
Codice	F-Z

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	660	1125	742500	Produttivo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		388	mq	1125	436500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					49455
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					38756
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					524711
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Contributo D e S			mq		2000
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					2000
Onerari professionali Op	7%		euro	524711	36730
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	526711	10534
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	742500	14850
Costi di gestione Cg					62114
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					588825

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	21	524711	30%	60%	2493
	1,50%	15	524711	70%	60%	4140
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	18	2000	100%	60%	27
sui costi di gestione	1,50%	15	62114	100%	60%	700
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						7360

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	742500	15%	111375

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	742500	30	1	742500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				742500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	157413	9	1	157413
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	367298	15	1	367298
Contributo di costruzione Ou + Occ	2000	15	1	2000
Costi di gestione Cg	62114	39	1	62114
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	7360	39	1	7360
Utile del promotore Up	111375	39	1	111375
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				707560
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,55% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,55% Vt
Valore di trasformazione				30502
Superficie costruita mq				1125
Valore area a mq costruito				27

Tessuto	Tessuti produttivi
Zona	Microzona 6
Tipologia di intervento	
Codice	F-PP

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	660	1125	742500	Produttivo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		388	mq	1125	436500
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					49455
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					38756
Costo ulteriore Cu			mq		
Costo tecnico di trasformazione Ctt					524711
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oupp			mq		0
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq		0
Contributo D e S			mq		2000
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					2000
Onerari professionali Op	7%		euro	524711	36730
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	526711	10534
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	742500	14850
Costi di gestione Cg					62114
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					588825

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	21	524711	30%	60%	2493
	1,50%	15	524711	70%	60%	4140
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	18	2000	100%	60%	27
sui costi di gestione	1,50%	15	62114	100%	60%	700
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						7360

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	742500	15%	111375

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	742500	30	1	742500
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				742500
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Cp+Cu	157413	9	1	157413
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Cp+Cu	367298	15	1	367298
Contributo di costruzione Ou + Occ	2000	15	1	2000
Costi di gestione Cg	62114	39	1	62114
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	7360	39	1	7360
Utile del promotore Up	111375	39	1	111375
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				707560
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				2,55% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				14,55% Vt
Valore di trasformazione				30502
Superficie costruita mq				1125
Valore area a mq costruito				27

Tessuto	Tessuti residenziali di rigenerazione urbana
Zona	Microzona 5
Tipologia di intervento	
Codice	F-RR

Dettaglio voci	Valore unitario euro/mq	Quantità mq	Valore euro	Destinazione
Valore bene trasformato	1950	100	195000	Residenziale

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario euro/mq	Unità di misura	Quantità	Costo euro
Costo di idoneizzazione (dem. strutture esistenti) Coi		0	mq	0	0
Costo di trasformazione superfici coperte Csc		1170	mq	100	117000
Costo monetizzazione/attrezzamento dot. Terr. Cdt					6256
Costo realizzazione parcheggi pertinenziali Cpp					2650
Costo ulteriore Cu			mq		0
Costo tecnico di trasformazione Ctt					125906
Oneri di urbanizzazione primaria Oupp			mq	85	2488
Oneri concessori sul costo di costruzione Occ			mq	100	4014
Oneri di urbanizzazione secondaria Oups			mq	85	0
Oneri di urbanizzazione Ou + Costo di costruzione Occ					6502
Onerari professionali Op	7%		euro	125906	8813
Spese generali e oneri di allacciamento Sg+Cal	2%		euro	132408	2648
Spese di commercializzazione Sc	2%		euro	195000	3900
Costi di gestione Cg					15362
Costi diretti e indiretti di trasformazione Ct					147770

Oneri finanziari	Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi euro	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanz. euro
sul costo tecnico di trasformazione	1,50%	30	0	100%	60%	0
	1,50%	30	125906	30%	60%	859
	1,50%	18	125906	70%	60%	1194
sugli oneri di urbanizzazione	1,50%	24	6502	100%	60%	118
sui costi di gestione	1,50%	18	15362	100%	60%	208
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito Ofc						2380

Utile del promotore	Costi euro	Profitto p %	Utile euro
sul valore del bene trasformato Up = pxVm	195000	15%	29250

Dettaglio voci	Valore all'erogazione euro	Mesi	f	Valore attualizzato euro
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato Vm	195000	39	1	195000
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato Vm				195000
Costo opere di idoneizzazione Coi	0	9	1	0
30% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	37772	9	1	37772
70% Costo tecnico di costr. Csc+Cdt+Ccmdt+Ccpp+Cu	88134	21	1	88134
Contributo di costruzione Ou + Occ	6502	15	1	6502
Costi di gestione Cg	15362	39	1	15362
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione Ofc	2380	39	1	2380
Utile del promotore Up	29250	39	1	29250
Costi di trasformazione attualizzati Ctt+Ou+Cg+Ofc+Up				179399
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area Oia				12% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area Ofa				3,33% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				15,33% Vt
Valore di trasformazione				13527
Superficie costruita mq				100
Valore area a mq costruito				135