

PARCO LOGISTICO A NORD AUTOSTRADA A 21 **RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX PORCILAIA CHIODAROLI" PER** **REALIZZAZIONE INSEDIAMENTO LOGISTICO C2U CLOSE2YOU S.r.l.**



CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL PROGETTO

COMMITTENTE

Valtidone S.p.a.

Strada 3, Palazzo B3
20090 Assago (MI)
Web www.gruppofbh.it

Legale Rapp. | Dott. Elia Bertola

UTILIZZATORE

C2U CLOSE2YOU S.r.l.

Strada 3, Palazzo B3 20090 Assago (MI)
Web www.c2u.it E mail direzione@c2u.it

Legale Rapp. | Dott. Matteo Banfi

PROGETTISTI

Studio Associato Archh. ODDI

Corso Matteotti n. 66 Tel. + 39 0523 881310
Castel San Giovanni (PC) Fax + 39 0523 881965
Web www.studiooddi.it E mail info@studiooddi.it

Progettisti | Dott. Giuseppe Oddi - Dott. Nicola Oddi

Engineering 2K S.p.A.

Strada 1 Palazzo E1 Tel. + 39 02 8968502
Assago Milanofiori (MI) Fax + 39 02 8968502
Web www.eng2k.com E mail info@eng2k.com

Progettisti | Ing. Antonio Schinardi - Ing. Flavio Venegoni - Arch. Patrizia Prina

SCALA

ELABORATO n°

DATA

04/12/2020

REVISIONE

0

CODICE LAVORO

CODICE DISEGNO

NOME FILE

//server/archivio/Anno 2020/ValtidoneSpa Fase6/
Dom. Unica Var./Nord A21-Lotti X-Y/Prog.Cons./

CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

	RIEPILOGO		€
U1	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€/mq. = 12,24 * 93.600 mq.=	da scomputare
U2	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mq. = 3,57 * 93.600 mq.=	334 152,00
D	CONTRIBUTO D	non dovuto	0,00
S	CONTRIBUTO S	non dovuto	0,00
CS	CONTRIBUTO STRAORDINARIO	MVGT (tabella sottostante) /2	1 087 901,97
		arrotondato a	1 088 000,00
QCC	QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq. 178,12*93.600 mq.* 0,50%	83 360,16
	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		1 505 512,16

CS	CONTRIBUTO STRAORDINARIO		€
MVGT	Mggior Valore Generato dalla Trasformazione	MVGT = Vm_post - Vm_ante - K	2 175 803,94
Vm_post	Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione	vedere tabella sottostante	62 400 000,00
Vm_ante	Valore di mercato di partenza dell'immobile	vedere tabella sottostante	4 416 688,00
K	Costi della trasformazione	vedere tabella sottostante	55 807 508,06

	DETERMINAZIONE VALORI PER CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO	€
--	---	----------

Vm_post	Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione		62 400 000,00
	Canone unitario annuo affitto €/mq.		40,00
	Canone annuo affitto €/mq.		3 744 000,00
	rendimento annuo atteso		6,00%

Vm_ante	Valore di mercato di partenza dell'immobile		4 416 688,00
	Valore dei fabbricati rurali esistenti e aree pertinenza ex porcilaia Chiodaroli	Su 18.950 mq. * 200 €/mq. =	3 790 000,00
	Valore dei terreni agricoli ragioni Chiodaroli	ST 85.700 mq. * 4,8 €/mq. =	411 360,00
	Valore dei terreni agricoli ragioni Bersani	ST 33.790 mq. * 4,8 €/mq. =	162 192,00
		ST 11.070 mq. * 4,8 €/mq. =	53 136,00

K	Costi della trasformazione		
1	Costo tecnico di costruzione del fabbricato + demolizioni, smaltimenti ecc.	Su = 93.600 mq.	37 914 000,00
2	Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali		1 700 000,00
3	Contributo di costruzione (escluso U1)	U2+ QCC	417 512,16
4	Eventuali spese per la realizzazione misure compensazione amb. Terr.	già comprese nel computo voce 2	
5	Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area	3,5% della voce 1	1 326 990,00
6	Spese tecniche di progettazione	10% della voci 1+2	3 961 400,00
7	Oneri finanziari		503 605,90
8	Oneri per la commercializzazione	1% di Vm_post	624 000,00
9	Profitto del soggetto attuatore	15% di Vm_post	9 360 000,00
	Totale costo della trasformazione K		55 807 508,06

	Dettaglio costi	note	
1	Costo tecnico di costruzione del fabbricato + costo demolizioni fabb.		37 914 000,00
	costo realizzazione immobili A+B con relative aree di pertinenza	Su = mq. 93.600 * 390 €/mq.	36 504 000,00
	demolizioni, smaltimenti ecc.		1 410 000,00
2	Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali		1 700 000,00
3	Contributo di costruzione		1 563 176,16
	U1	€/mq. = 12,24	1 145 664,00
	U2	€/mq. = 3,57	334 152,00
	D e S	€/mq. = 0	0,00
	QCC	€/mq. 178,12*93.600 mq.* 0,50%	83 360,16
4	Oneri finanziari	0,5% *2 su voci k 1,2,3,4,5,6,8 +V_ante	503 605,90