

CITTA' di ARESE
Area Territorio e Sviluppo

Tavola schematica valori edilizia convenzionata ex articolo 18 T.U.E.

Allegato "C" - Documento delib. C.C. n. 6/2006 e succ. mod.

Valore base dell'e.e.p. (proposta di aggiornamento)

costo base di costruzione	€ 1.151,00	al mq.	c.c. edificio in edilizia convenzionata		
Oneri complementari					
acquisizione area	€ 129,00	al mq.	valore monetizz. Capo IX del Regolamento Contributi di Costruzione		
oneri	€ 161,20	al mq.	doppio valore tabelle (applicato nei PL o nei PII)		
allacciamenti	€ 17,16	al mq.	importo forfettario		
progettazione, D.L. e spese tecnico amm.ve	€ 184,16	al mq.	16% del c.c.		
indagini ambientali e geognostiche	€ 23,02	al mq.	2% del c.c.		
imprevisti	€ 34,53	al mq.	3% del c.c.		
polizze postume decennali	€ 34,80	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.		
Differenziale qualità aggiuntiva					
piano di qualità e/o programm. manut. f. a	€ 11,60	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.		
isolamento acustico fino a	€ 39,52	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.		
bioarchitettura fino a	€ 59,89	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.		
qualità architettonica fino a	€ 35,93	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.		
totale importo base	€ 1.881,81	al mq.			

Soluzione 1

vendita convenzionata 70% volume + affitto a riscatto 20% volume + cessione gratuita al Comune del 10% volume	€ 1.881,81	€ 129,92 incremento per onere relativo all'affitto a riscatto (riconoscimento della differenza determinata sul valore di anticipazione)		
		€ 209,09 incremento per cessione al Comune		
		€ 2.220,82 L. 4.300.106		
	<table border="1"> <tr> <td>€ 111,04 5% anno al mq. di affitto per il riscatto</td> </tr> <tr> <td>€ 2.220,82 al mq. di vendita</td> </tr> </table>		€ 111,04 5% anno al mq. di affitto per il riscatto	€ 2.220,82 al mq. di vendita
€ 111,04 5% anno al mq. di affitto per il riscatto				
€ 2.220,82 al mq. di vendita				

Soluzione 2

vendita convenzionata 70% volume + affitto a riscatto 30% volume	€ 1.881,81	€ 161,30 deduzione mancata cessione al Comune (60% incidenza)		
		€ 250,56 incremento per affitto a riscatto		
		€ 1.971,07 L. 3.816.525		
	<table border="1"> <tr> <td>€ 98,55 5% anno al mq. di affitto per il riscatto</td> </tr> <tr> <td>€ 1.971,07 al mq. di vendita</td> </tr> </table>		€ 98,55 5% anno al mq. di affitto per il riscatto	€ 1.971,07 al mq. di vendita
€ 98,55 5% anno al mq. di affitto per il riscatto				
€ 1.971,07 al mq. di vendita				

Soluzione 3

vendita convenzionata 100% volume	€ 1.881,81	€ 161,30 deduzione mancata cessione al Comune (60% incidenza)	
		€ 87,70 deduzione per mancato affitto (60% incidenza)	
		€ 1.632,82 L. 3.161.574	
	<table border="1"> <tr> <td>€ 1.632,82 al mq. di vendita</td> </tr> </table>		€ 1.632,82 al mq. di vendita
€ 1.632,82 al mq. di vendita			

Soluzione 4

vendita convenzionata 90% volume + cessione gratuita al Comune del 10 % volume	€ 1.881,81	€ 209,09 incremento per cessione al Comune	
		€ 87,70 deduzione per mancato affitto (60% incidenza)	
		€ 2.003,20 L. 3.878.745	
	<table border="1"> <tr> <td>€ 2.003,20 al mq. di vendita</td> </tr> </table>		€ 2.003,20 al mq. di vendita
€ 2.003,20 al mq. di vendita			

Soluzione 5

affitto a riscatto 100% volume	€ 1.881,81	€ 584,64	
		€ 2.466,45 L. 4.775.706	
	<table border="1"> <tr> <td>€ 2.466,45 al mq. di vendita</td> </tr> </table>		€ 2.466,45 al mq. di vendita
€ 2.466,45 al mq. di vendita			

Aggiornamento-2016

valore commerciale medio degli immobili	€ 3.200,00 al mq. di superficie commerciale
differenza	-€ 733,55 pari a -L. 1.420.358 pari al -22,92%

Valore base dell'e.e.p. (proposta di aggiornamento)			
costo base di costruzione	€ 1.151,00	al mq.	c.c. edificio in edilizia convenzionata
Oneri complementari			
acquisizione area	€ 129,00	al mq.	valore monetizz. Capo IX del Regolamento Contributi di Costruzione
oneri	€ 161,20	al mq.	doppio valore tabelle (applicato nei PL e nei PII)
allacciamenti	€ 17,16	al mq.	importo forfettario
progettazione, D.L. e spese tecnico amm.ve	€ 184,16	al mq.	16% del c.c.
indagini ambientali e geognostiche	€ 23,02	al mq.	2% del c.c.
imprevisti	€ 34,53	al mq.	3% del c.c.
polizze postume decennali	€ 0,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.
Differenziale qualità aggiuntiva			
piano di qualità e/o programm. mant. f. a	€ 0,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.
isolamento acustico fino a	€ 0,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.
bioarchitettura fino a	€ 0,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.
qualità architettonica fino a	€ 0,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.
totale importo base	€ 1.700,07	al mq.	

Soluzione 1		
vendita convenzionata 70% volume +	€ 1.700,07	€ 117,37 incremento per onere relativo all'affitto a riscatto (riconoscimento della differenza determinata sul valore di anticipazione)
affitto a riscatto 20% volume +		
cessione gratuita al Comune del 10% volume		€ 188,90 incremento per cessione al Comune
		€ 2.006,34 L. 3.884.813
		€ 100,32 5% anno al mq. di affitto per il riscatto
		€ 2.006,34 al mq. di vendita

Soluzione 2		
vendita convenzionata 70% volume +	€ 1.700,07	€ 145,72 deduzione mancata cessione al Comune (60% incidenza)
affitto a riscatto 30% volume		€ 226,36 incremento per affitto a riscatto
		€ 1.780,71 L. 3.447.935
		€ 89,04 5% anno al mq. di affitto per il riscatto
		€ 1.780,71 al mq. di vendita

Soluzione 3		
vendita convenzionata 100% volume	€ 1.700,07	€ 145,72 deduzione mancata cessione al Comune (60% incidenza)
		€ 79,23 deduzione per mancato affitto (60% incidenza)
		€ 1.475,12 L. 2.856.238
		€ 1.475,12 al mq. di vendita

Soluzione 4		
vendita convenzionata 90% volume +	€ 1.700,07	€ 188,90 incremento per cessione al Comune
cessione gratuita al Comune del 10 % volume		€ 79,23 deduzione per mancato affitto (60% incidenza)
		€ 1.809,74 L. 3.504.146
		€ 1.809,74 al mq. di vendita

Soluzione 5		
affitto a riscatto 100% volume	€ 1.700,07	€ 528,17
		€ 2.228,24 L. 4.314.481
		€ 2.228,24 al mq. di vendita

Aggiornamento-2016

valore commerciale medio degli immobili	€ 3.200,00 al mq. di superficie commerciale
---	--

differenza	€ 2.228,24 pari a L. 4.314.481 pari al 69,63%
------------	---



	Valori vigenti		Valori proposti		percentuale aumento
	massimo	minimo	massimo	minimo	
Soluzione 1 vendita convenzionata 70% volume + affitto a riscatto 20% volume + cessione gratuita al Comune del 10% volume	€ 2.071,95	€ 1.833,56	€ 2.220,82	€ 2.006,34	7,18%
Soluzione 2 vendita convenzionata 70% volume + affitto a riscatto 30% volume	€ 1.838,95	€ 16.217,37	€ 1.971,07	€ 1.780,71	
Soluzione 3 vendita convenzionata 100% volume	€ 1.523,37	€ 1.348,09	€ 1.632,82	€ 1.475,12	
Soluzione 4 vendita convenzionata 90% volume + cessione gratuita al Comune del 10 % volume	€ 1.868,93	€ 1.653,90	€ 2.003,20	€ 1.809,74	
Soluzione 5 affitto a riscatto 100% volume	€ 2.301,12	€ 2.036,36	€ 2.466,45	€ 2.228,24	

variazione ISTAT 3.2010 – 12.2015

7,60%

variaz. costo di costruzione 3.2010 – 10.2015

7,93%

19/02/2016

Il Responsabile dell'Area
Geom. S. Milani



Determinazione aggiornamento:

				Imp. al mq.
costo base di costruzione	da Prezzi Tipologie Edilizie 2012	Tip. B5		€ 1.151,00 <i>nuov. Ed.</i>
		Tip. B6		€ 972,00 <i>Ristrutt.</i>
acquiz. Area	Variaz. CAAM 2/2005 – 2/2014 =	-33%		€ 113,90
Oneri	Nuovi oneri			€ 160,21
Allacciamenti	Incremento costo 2005-2015 =	14,40%		€ 17,16
polizze postume decennali	Variaz. ISTAT 1/2006-12/2015	16,00%		€ 34,80
piano di qualità	Variaz. ISTAT 1/2006-20/2015	16,00%		€ 11,60
isolamento acustico	Incremento costo 2005-2015 =	19,77%		€ 39,52
bioarchitettura	Incremento costo 2005-2015 =	19,77%		€ 59,89
qualità architettonica	Incremento costo 2005-2015 =	19,77%		€ 35,93

19/02/2016

Il Responsabile dell'Area
Geom. S. Milani

