



Protocollo Generale
06/10/2019
0100095
05/10/2

ALLEGATI

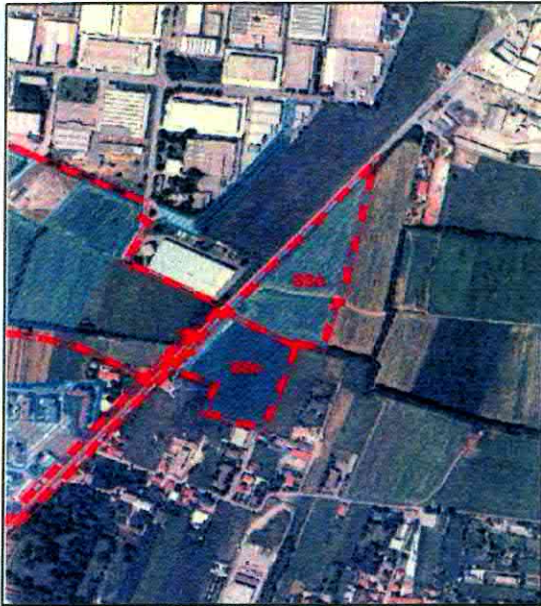
**Allegato 1:
Via Adda Nord**

Comune di Monza - Ambiti di trasformazione

Via Adda - Ambito 88a

Scheda n.

1

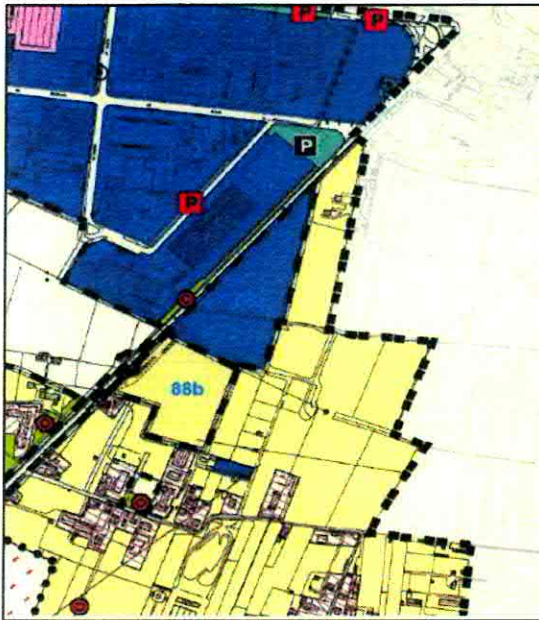


Descrizione Ambito 88

Questo ambito, composto da due parti contigue (88a e 88b), appartiene al sistema delle aree di riqualificazione, ma è anche connesso al sistema della grande viabilità, essendo situato lungo il lato est della strada provinciale per Imbersago (Via Adda)

Strumento urbanistico: P.G.T.
Destinazione funzionale: agricola
Superficie territoriale: 33.629,00 mq
Zona omogenea: D

Strumento urbanistico: Variante P.G.T.
Destinazione funzionale: Produttivo
SLP massima realizzabile: 33.629,00 mq
Ambito di trasformazione: A88a



Riferimenti catastali

Intestazione ditta: Comune di Monza

Catasto terreni:

foglio	77
particella	1
	9 parte
	22
	60
	61

Catasto urbano:

foglio	77
mappale	60
	61





ALLEGATI

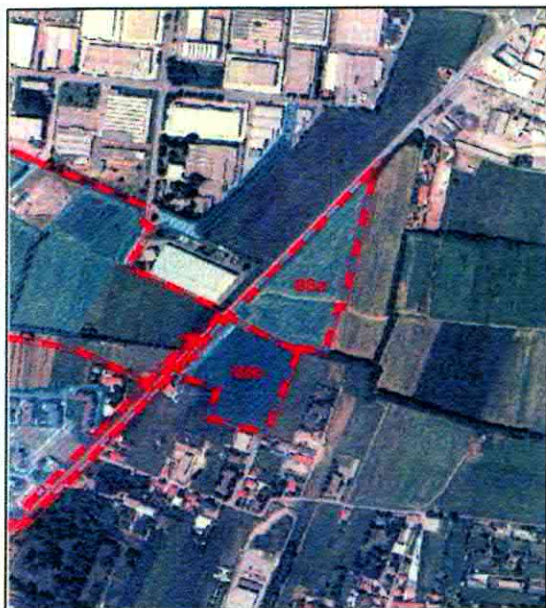
**Allegato 2:
Via Adda Sud**

Comune di Monza - Ambiti di trasformazione

Via Adda - Ambito 88b

Scheda n.

2



Descrizione Ambito 88

Questo ambito, composto da due parti contigue (88a e 88b), appartiene al sistema delle aree di riqualificazione, ma è anche connesso al sistema della grande viabilità, essendo situato lungo il lato est della strada provinciale per Imbersago (Via Adda)

Strumento urbanistico: P.G.T.
Destinazione funzionale: agricola
Superficie territoriale: 25.509,00 mq
Zona omogenea: D

Strumento urbanistico: Variante P.G.T.
Destinazione funzionale: Residenziale
SLP massima realizzabile: 17.856,00 mq
Ambito di trasformazione: A88b



Riferimenti catastali

Intestazione ditta: Comune di Monza

Catasto terreni:

foglio	77
particella	9 parte
	23
	60 parte

Catasto urbano:

foglio	77
mappale	60
	61



APPROCCIO DI TIPO TECNICO - CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA

Comune	MONZA		Note	via ADDA Sud A 13 b VARIANTE
	Microzona	9		
	Zona OMI	D/2		
Fascia OMI	Periferica			

Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**

Zona	D	SLP MAX NTA	17,856
mc. (h. virt. m.3)	53,568	sup fondiaria	25,509
IT =mq/mq	0,70	Sup. territoriale	25,509

Costi di bonifica terreno Kc2

Costo unitario	€ 1.200,00	Totale	€ 23.569.920,00
Costo unitario	€ 30,00		€ 2.321.280,00
Volume esistente	€ 600		€ -
Totale	€ 18.000		€ -

Sc - Spese di commercializzazione

2%	€	1.267.776,00
----	---	--------------

Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)

8%	€	2.138.014,48
----	---	--------------

Costi di costruzione Kc - Costo di costruzione

Costo unitario	€ 10.400,00	Totale	€ 23.569.920,00
Costo unitario	€ 30,00		€ 2.321.280,00
Volume esistente	€ 600		€ -
Totale	€ 18.000		€ -

Sc - Spese di commercializzazione

2%	€	425.150,00
----	---	------------

Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)

8%	€	408.830,98
----	---	------------

Totale

€	26.725.180,98
---	---------------

Costo unitario

€	180,00
---	--------

Tot oneri urbanizzazione

€	3.214.080,00
---	--------------

Costo costruzione

€	7.767.360,00
---	--------------

SLP netta

%	8,00%
---	-------

Contributo

€	621.388,80
---	------------

Int - Interessi passivi

% costi	30%	fine periodo	€	424.207,00
Costi di costruzione + Spese manag. (% Indebit.)	70%	8	€	321.350,39
Oneri concessori	100%	16	€	205.910,13
Tot. Oneri fin. Sulla quota dei costi di trasf. Fin. Debito			€	951.467,53

Valore del capitale area

Oneri (trasf.+finanz.) sul capitale area attualizzati	€	13.498.795,47
---	---	---------------

Valore area a mc (Va / mc.)

€	251,99
---	--------

Valore area a ricavi (Va / Ricavi)

€	529,18
---	--------

Incidenza area sui ricavi (Va / SLP)

%	21,30%
---	--------

Valore netto del capitale all'attualità (Momento 0)

€	13.498.795,47
---	---------------

Incidenza d'area su mq di slip (Va / SLP)

€	755,98
---	--------

Valore PGT destinazione agricola

mq	25.509	€ /mq	50,00	=	1.275.450,00
----	--------	-------	-------	---	--------------

Costo di costruzione Kc - Costo di costruzione

Costo unitario	€ 10.400,00	Totale	€ 23.569.920,00
Costo unitario	€ 30,00		€ 2.321.280,00
Volume esistente	€ 600		€ -
Totale	€ 18.000		€ -

Sc - Spese di commercializzazione

2%	€	425.150,00
----	---	------------

Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)

8%	€	408.830,98
----	---	------------

Totale

€	26.725.180,98
---	---------------

Costo unitario

€	180,00
---	--------

Tot oneri urbanizzazione

€	3.214.080,00
---	--------------

Costo costruzione

€	7.767.360,00
---	--------------

SLP netta

%	8,00%
---	-------

Contributo

€	621.388,80
---	------------

Int - Interessi passivi

% costi	30%	fine periodo	€	424.207,00
Costi di costruzione + Spese manag. (% Indebit.)	70%	8	€	321.350,39
Oneri concessori	100%	16	€	205.910,13
Tot. Oneri fin. Sulla quota dei costi di trasf. Fin. Debito			€	951.467,53

Valore del capitale area

Oneri (trasf.+finanz.) sul capitale area attualizzati	€	13.498.795,47
---	---	---------------

Valore area a mc (Va / mc.)

€	251,99
---	--------

Valore area a ricavi (Va / Ricavi)

€	529,18
---	--------

Incidenza area sui ricavi (Va / SLP)

%	21,30%
---	--------

Valore netto del capitale all'attualità (Momento 0)

€	13.498.795,47
---	---------------

Incidenza d'area su mq di slip (Va / SLP)

€	755,98
---	--------

Costo di costruzione Kc - Costo di costruzione

Costo unitario	€ 10.400,00	Totale	€ 23.569.920,00
Costo unitario	€ 30,00		€ 2.321.280,00
Volume esistente	€ 600		€ -
Totale	€ 18.000		€ -

Sc - Spese di commercializzazione

2%	€	425.150,00
----	---	------------

Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)

8%	€	408.830,98
----	---	------------

Totale

€	26.725.180,98
---	---------------

Costo unitario

€	180,00
---	--------

Tot oneri urbanizzazione

€	3.214.080,00
---	--------------

Costo costruzione

€	7.767.360,00
---	--------------

SLP netta

%	8,00%
---	-------

Contributo

€	621.388,80
---	------------

Int - Interessi passivi

% costi	30%	fine periodo	€	424.207,00
Costi di costruzione + Spese manag. (% Indebit.)	70%	8	€	321.350,39
Oneri concessori	100%	16	€	205.910,13
Tot. Oneri fin. Sulla quota dei costi di trasf. Fin. Debito			€	951.467,53

Valore del capitale area

Oneri (trasf.+finanz.) sul capitale area attualizzati	€	13.498.795,47
---	---	---------------

Valore area a mc (Va / mc.)

€	251,99
---	--------

Valore area a ricavi (Va / Ricavi)

€	529,18
---	--------

Incidenza area sui ricavi (Va / SLP)

%	21,30%
---	--------

Valore netto del capitale all'attualità (Momento 0)

€	13.498.795,47
---	---------------

Incidenza d'area su mq di slip (Va / SLP)

€	755,98
---	--------

Costo di costruzione Kc - Costo di costruzione

Costo unitario	€ 10.400,00	Totale	€ 23.569.920,00
Costo unitario	€ 30,00		€ 2.321.280,00
Volume esistente	€ 600		€ -
Totale	€ 18.000		€ -

Sc - Spese di commercializzazione

2%	€	425.150,00
----	---	------------

Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)

8%	€	408.830,98
----	---	------------

Totale

€	26.725.180,98
---	---------------

Costo unitario

€	180,00
---	--------

Tot oneri urbanizzazione

€	3.214.080,00
---	--------------

Costo costruzione

€	7.767.360,00
---	--------------

SLP netta

%	8,00%
---	-------

Contributo

€	621.388,80
---	------------

Int - Interessi passivi

% costi	30%	fine periodo	€	424.207,00
Costi di costruzione + Spese manag. (% Indebit.)	70%	8	€	321.350,39
Oneri concessori	100%	16	€	205.910,13
Tot. Oneri fin. Sulla quota dei costi di trasf. Fin. Debito			€	951.467,53

Valore del capitale area

Oneri (trasf.+finanz.) sul capitale area attualizzati	€	13.498.795,47
---	---	---------------

Valore area a mc (Va / mc.)

€	251,99
---	--------

Valore area a ricavi (Va / Ricavi)

€	529,18
---	--------

Incidenza area sui ricavi (Va / SLP)

%	21,30%
---	--------

Valore netto del capitale all'attualità (Momento 0)

€	13.498.795,47
---	---------------

Incidenza d'area su mq di slip (Va / SLP)

€	755,98
---	--------

Costo di costruzione Kc - Costo di costruzione

Costo unitario	€ 10.400,00	Totale	€ 23.569.920,00
Costo unitario	€ 30,00		€ 2.321.280,00
Volume esistente	€ 600		€ -
Totale	€ 18.000		€ -

Sc - Spese di commercializzazione

2%	€	425.150,00
----	---	------------

Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)

8%	€	408.830,98
----	---	------------

Totale

€	26.725.180,98
---	---------------

Costo unitario

€	180,00
---	--------

Tot oneri urbanizzazione

€	3.214.080,00
---	--------------

Costo costruzione

€	7.767.360,00
---	--------------

SLP netta

%	8,00%
---	-------

Contributo

€	621.388,80
---	------------

Int - Interessi passivi

% costi	30%	fine periodo	€	424.207,00
Costi di costruzione + Spese manag. (% Indebit.)	70%	8	€	321.350,39
Oneri concessori	100%	16	€	205.910,13
Tot. Oneri fin. Sulla quota dei costi di trasf. Fin. Debito			€	951.467,53

Valore del capitale area

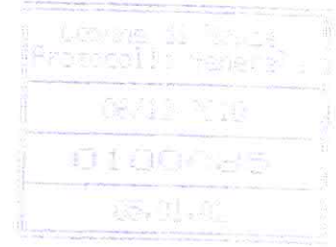
Oneri (trasf.+finanz.) sul capitale area attualizzati	€	13.498.795,47
---	---	---------------

Valore area a mc (Va / mc.)

€	251,99
---	--------

Valore area a ricavi (Va / Ricavi)

€	529,18
---	--------



ALLEGATI

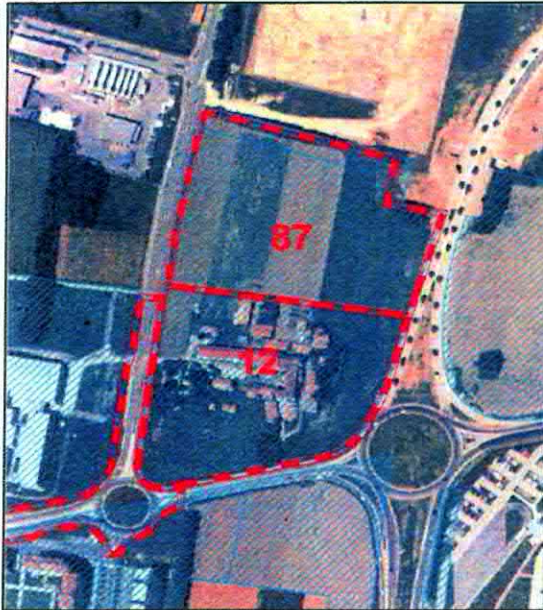
**Allegato 3:
Via S. Anastasia Nord**

Comune di Monza - Ambiti di trasformazione

Via S. Anastasia - Ambito Nord

Scheda n.

3



Descrizione Ambito 87

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione. Tenuto conto della sua collocazione, compreso tra le aree produttive esistenti nel comune di Villasanta a nord e l'area della Cascina San Bernardo a sud, in esso sono previste nuove funzioni produttive (a nord) e residenziali (a sud).

Strumento urbanistico: P.G.T.
Destinazione funzionale: standard
Superficie territoriale: 13.743,00 mq
Zona omogenea: C-D

Strumento urbanistico: Variante P.G.T.
Destinazione funzionale: produttivo
SLP massima realizzabile: 13.743,00 mq
Ambito di trasformazione: A87a



Riferimenti catastali

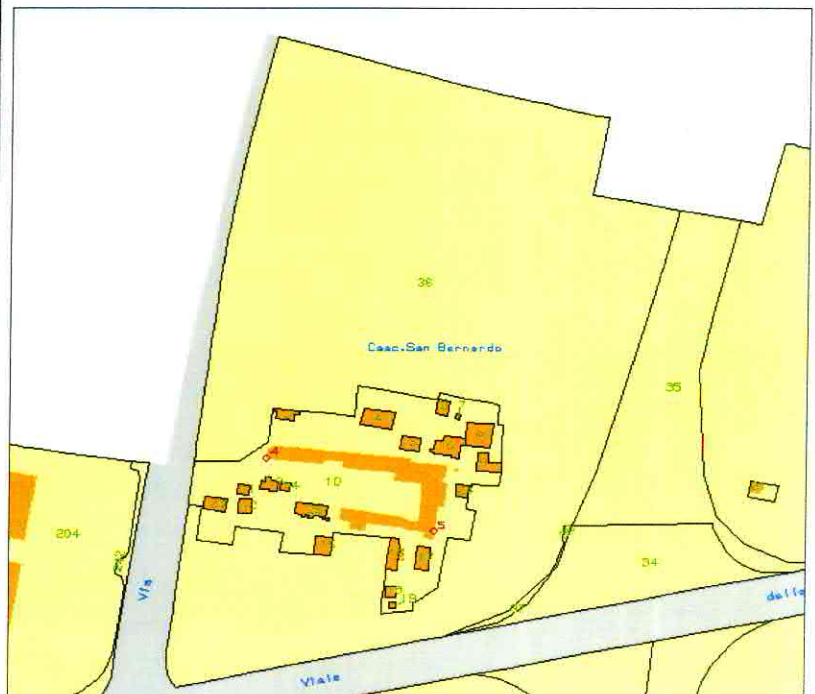
Intestazione ditta: Comune di Monza

Catasto terreni:

foglio 23
 particella 9 parte
 36 parte

Catasto urbano:

foglio
 mappale





ALLEGATI

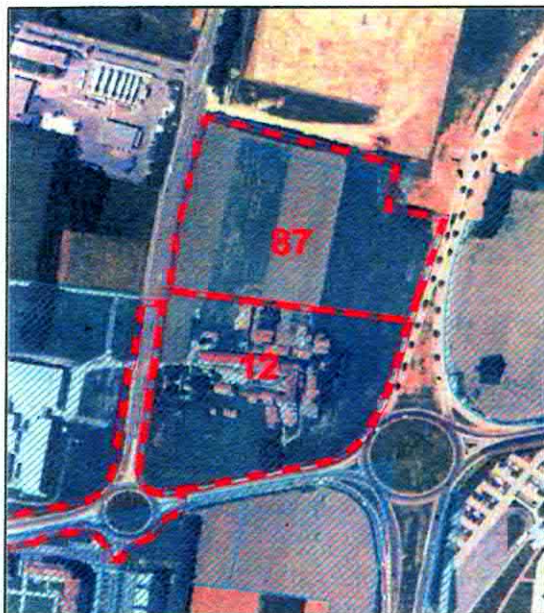
**Allegato 4:
Via S. Anastasia Sud**

Comune di Monza - Ambiti di trasformazione

Via S. Anastasia - Ambito Sud

Scheda n.

4



Descrizione Ambito 87

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione. Tenuto conto della sua collocazione, compreso tra le aree produttive esistenti nel comune di Villasanta a nord e l'area della Cascina San Bernardo a sud, in esso sono previste nuove funzioni produttive (a nord) e residenziali (a sud).

Strumento urbanistico: P.G.T.
Destinazione funzionale: standard
Superficie territoriale: 16.413,00 mq
Zona omogenea: C-D

Strumento urbanistico: Variante P.G.T.
Destinazione funzionale: residenziale
SLP massima realizzabile: 11.489,00 mq
Ambito di trasformazione: A87b



Riferimenti catastali

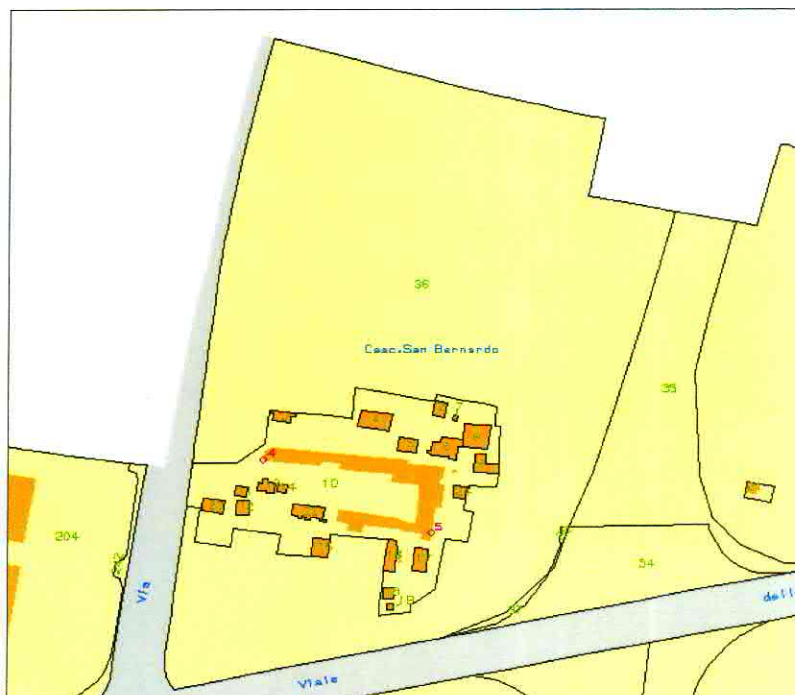
Intestazione ditta: Comune di Monza

Catasto terreni:

foglio 23
 particella 9 parte
 36 parte

Catasto urbano:

foglio
 mappale





ALLEGATI

**Allegato 5:
Via Borgazzi ex TPM**

Comune di Monza - Ambiti di trasformazione

Via Borgazzi (ex TPM)

Scheda n.

5



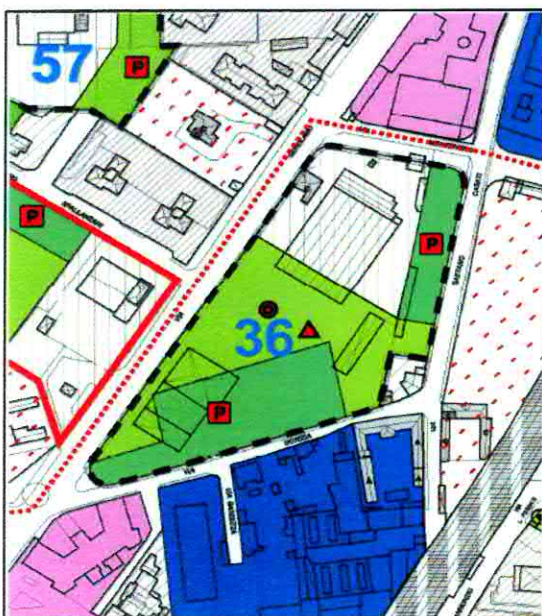
Descrizione Ambito 36

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione, ma presenta anche alcuni aspetti del sistema ferroviario, essendo collocato in prossimità della ferrovia. E' destinato infatti alla realizzazione di un parcheggio di interscambio (ferro/gomma) al servizio anche del previsto polo tecnologico e dei servizi pubblici di ricerca e formazione (ambito 37).

Ospiterà anche verde pubblico e terziario rappresentativo.

Strumento urbanistico:	P.G.T.
Destinazione funzionale:	terziario
Superficie territoriale:	24.324,00 mq
Zona omogenea:	CD-SP

Strumento urbanistico:	Variante P.G.T.
Destinazione funzionale:	terziario
SLP massima realizzabile:	43.783,00 mq
Ambito di trasformazione:	A36



Riferimenti catastali

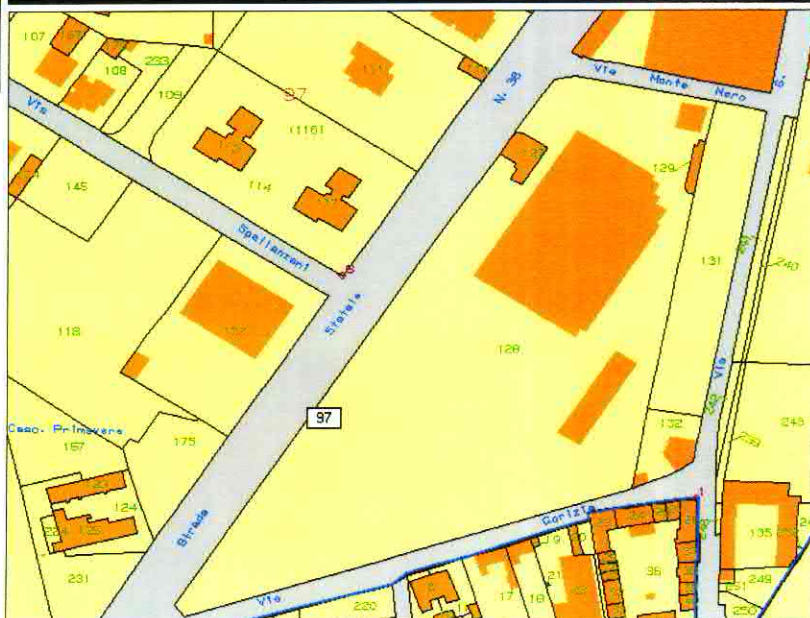
Intestazione ditta: Comune di Monza

Catasto terreni:

foglio	97
particella	127
	128
	129
	131

Catasto urbano:

foglio	97
mappale	127
	128
	129
	131



APPROCCIO DI TIPO TECNICO - CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA

Comune		MONZA		Note		scheda n. 5	
Microzona	5	via Borgazzi ex TPM		CD SP		TERZIARIO	
Zona OMI	B/3	Ambito 36 - PGT		Zona		SLP MAX NTA	
Fascia OMI	Centrale			mc (h.virt.m.3)		sup fondiaria	
				IT =mg/mq		Sup.territoriale	
				0,70		24,324	

Vm - Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (valori di mercato)			
Uso	SLP	C1	ST
Resid Libera		SC	Val unitario
Box. Resid			Totale
Terziario Direzionale	16.378	1,05	17.197 €
Commerciale			55.030.080,00
Ricreativo-palestre			
PRODUTTIVO			
PA interr			
PA est			
Standard min 100%slp	16.378		
Sist esterne (2/3 ST)	16.216		
Stand Reperito-PT			
Stand Monet. 2/3	10.919		
Verde			
TOTALI	16.378	0	17.197 €
Kc - Costo di costruzione			
Costo unitario	Totale		
Costo demolizione -	Costo unitario		
Costo unitario	Costo unitario		
€ 25,00	€ 25,00		
Volume esistente	Volume esistente		
33.342	33.342		
Totale	Totale		
833.550	833.550		
Sc - Spese di commercializzazione			
2%	€ 1.100.601,60		
Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)			
8%	€ 1.687.463,79		

Periodo di trasformazione ipotizzato	
N1 - Periodo attività propedeutica	12
N2 - Periodo attività di costruzione	24
N3 - Periodo conclusione vendite	0
Tasso attualizzazione (r)	
4,50%	
Tasso a debito (i)	
4,00%	

Tipo costo		Valori		Valori attualizzati	
Vm-	Valore di mercato del prodotto trasformato	€	55.030.080,00	€	48.222.672,22
Sc-	Spese di commerc.	€	1.100.601,60	€	964.453,44
Totale Valore di mercato prod. trasformato		€	53.929.478,40	€	47.258.218,78
Kc-	Costruzione (sup coperte ed aree esterne)	€	21.093.297,40	€	19.379.590,69
Kc1-	Demolizioni	€	833.550,00	€	765.828,95
Kc2-	Bonifica terreno	€	-	€	-
Sm-	Spese manageriali	€	1.687.463,79	€	1.550.367,26
Ctc - Totale costi di costruzione		€	23.614.311,19	€	21.695.786,89
Ou1-	Oneri di urbanizzazione	€	3.327.190,70	€	3.091.841,41
Ou2-	Contributo sul costo di costruzione	€	1.991.401,02	€	1.850.539,00
Ou - Totale oneri concessori		€	5.318.591,72	€	4.942.380,40
Int-	Interessi passivi sul 60% del Ct (Cc+Sm+Oc)	€	895.127,46	€	784.397,16
Of - Totale oneri finanziari		€	895.127,46	€	784.397,16
totale costi operazione		€	29.828.030,38		
Up - Utile del prom. in % sul cp dei costi		€	4.701.643,29	€	4.120.034,05
Margine operativo lordo attualizzato (Vm-Ctc-Ou-Of-Up)		€	15.715.620,28	€	15.715.620,28

K - Tasso di profitto del capitale imprendibile %		Oneri finanziari relativi al capitale area	
Rfr- inf	1,0%	Prfin	nto
Inf attesa	1,5%	Ps	Tempo da inizio periodo
Prbus	8,0%	K	Fattore di attualizzazione
			0,87630
			6,57%

Ou1- Oneri di urbanizzazione		Ou2 - Contributo sul costo di costruzione	
Costo unitario	SLP	Oneri	
0	€	0	€
203,15	€	16.378	€
0	€	0	€
Tot oneri urbanizzazione		€ 3.327.190,70	
Ou1- Oneri di urbanizzazione		Ou2 - Contributo sul costo di costruzione	
Costo costruzione	SLP netta	%	Contributo
€ 19.914.010,20	€	10,00%	€
Tot oneri urbanizzazione		€ 1.991.401,02	
Int - Interessi passivi		Interessi	
Voce	% costi	fine periodo	
Costi di costruzione + Spese manag. (% Indebit.)	30%	24	€ 346.847,00
Oneri concessori (% Indebit.)	70%	8	€ 262.747,72
100%	16	€	285.532,74
Tot. Oneri fin. Sulla quota dei costi di trasf. Fin. Debito		€ 895.127,46	
Valore del capitale area		Va - Valore netto del capitale all'attualità (Momento 0)	
Oneri di trasferimento relativi al capitale area	€ 13.143.989,09		
13,00%	19,57%	Incidenza d'area su mq di ricavi (Va / Ricavi)	
Valore area a mc (Va / mc.)	Valore area a mc (Va/mq ST)	€ 540,37	
€ 267,51	€ 540,37	23,89%	
€ 802,54			

Comune Microzona Zona OMI Fascia OMI		MONZA 5 B/3 Centrale		Note via Borgazzi ex TPM A 23 VARIANTE		Urbanistiche Date		Destinazione d'uso Zona mc. (h.virt.m.3) IT =mq/mq		TERZIARIO 43.783 sup fonciaria 6.575 Sup.territoriale 24.324		scheda n. 5	
---	--	-------------------------------	--	--	--	----------------------	--	---	--	---	--	-------------	--

Vm - Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (valori di mercato)													
Usato	SLP	C1	ST	C2	SC	Val unitario	Totale	Kc - Costo di costruzione		Costi di demolizione -		Costi di bonifica terreno	
Resid. Libera					0	0	0	Costo unitario	Costo unitario	Costo unitario	Kc2	Costo unitario	
Box. Resid					0	0	0	€	€	€		€	
Terziario Direzionale	43.783			1,05	45.972	€ 3.200	€ 147.111.552,00	€	€	€	ST	€	
Commerciale								€	€	€	Totale	€	
Ricreativo-palestre								€	€	€	Totale	€	
PRODUTTIVO								€	€	€	Totale	€	
PA interr.								€	€	€	Totale	€	
PA est								€	€	€	Totale	€	
Standard min 100%/slp	43.783							€	€	€	Totale	€	
Sist esterne (2/3 ST)	16.216							€	€	€	Totale	€	
Stand.Reperito-PT								€	€	€	Totale	€	
Stand Monet. 2/3	29.189							€	€	€	Totale	€	
Verde								€	€	€	Totale	€	
TOTALI	43.783				0	45.972	€ 147.111.552,00	€	€	€	Totale	€	

Periodo di trasformazione ipotizzato											
N1 - Periodo attività propedeutica	24	N2 - Periodo attività di costruzione	24	Tasso attualizzazione (r)	4,50%						
Rapporto di indebitamento	60%	N3 - Periodo conclusioni vendite	0	Tasso a debito (i)	4,00%						
Tipo costo		Valori		Valori attualizzati							
Vm - Valore di mercato del prodotto trasformato	€ 147.111.552,00			Attualizzazione	€ 123.362.060,70						
Sc - Spese di commerc.	€ 2.942.231,04			Inizio	€ 2.467.241,21						
Totale Valore di mercato prod. trasformato	€ 144.169.320,96			Periodo	€ 120.894.819,49						
Kc - Costruzione (sup coperte ed aree esterne)	€ 55.303.208,56				€ 48.622.150,42						
Kc1 - Demolizioni	€ 833.550,00				€ 732.850,67						
Kc2 - Bonifica terreno	€ -				€ -						
Sm - Spese manageriali	€ 4.424.256,68				€ 3.989.772,03						
Ctc - Totale costi di costruzione	€ 60.561.015,24				€ 53.244.773,13						
Ou1 - Oneri di urbanizzazione	€ 8.894.557,08				€ 7.909.473,07						
Ou2 - Contributo sul costo di costruzione	€ 5.323.599,29				€ 4.734.003,60						
Ou - Totale oneri concessori	€ 14.218.156,37				€ 12.643.476,67						
Int - Interessi passivi sul 60% del Ct (Cc+Sm+Oo)	€ 2.326.673,05				€ 1.951.058,08						
Of - Totale oneri finanziari	€ 2.326.673,05				€ 1.951.058,08						
totale costi operazione	€ 77.105.844,66				€ 66.195.231,81						
Up - Utile del prom. in % sul cp dei costi	€ 16.616.791,44				€ 13.934.198,95						
Margine operativo lordo attualizzato (Vm-Ctc-Ou-Of-Up)	€ -				€ 39.121.312,66						

K - Tasso di profitto del capitale imprendibile %											
Rif- infn	1,0%	Prfin	1,5%	Rendime	10,19%						
Infn attesa	1,5%	Ps	0,5%	nto	48						
Prbus	8,0%	K	12,5%	atesso	0,83866						
				Fattore di attualizzazione	8,55%						
				Oneri finanziari rel. capitale area actual.							

Valore del capitale area											
Oneri di trasferimento relativi al capitale area		13,00%		Oneri (trasf.+finanz.) sul capitale area attualizzati		€ 32.186.370,00		Va - Valore netto del capitale all'attualità (Momento 0)		€ 735,13	
Valore area a mc(Va / mc.)		€ 245,04		Valore area a mq (Valmq ST)		€ 1.323,24		Incidenza area sui ricavi (Va / Ricavi)		€ 21,88%	
Valore area a mc(Va / mc.)		€ 245,04		Valore area a mq (Valmq ST)		€ 1.323,24		Incidenza area sui ricavi (Va / Ricavi)		€ 21,88%	

Costo di costruzione											
Costo unitario		€ 203,15		SLP		€ 43.783		Costo unitario		€ 8.894.557,08	
Totale		€ 8.894.557,08		Totale		€ 8.894.557,08		Totale		€ 8.894.557,08	
Int - Interessi passivi											
Voce		%		costi		fine periodo		Interessi		€	
Costi di costruzione + Spese manag. (% Indebit.)		70%		8		€		889.520,19		€ 673.840,04	
Oneri concessori (% Indebit.)		100%		16		€		763.312,81		€ 2.326.673,05	
Tot. Oneri fin. Sulla quota dei costi di trasf. Fin. Debito		€		€		€		€		€	
Ou2 - Contributo sul costo di costruzione											
Costo costruzione		€ 53.235.992,88		SLP netta		€ 10,00%		Contributo		€ 5.323.599,29	

Sc - Spese di commercializzazione											
%		€		2%		€		2.942.231,04		€	
Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)											
%		€		8%		€		4.424.256,68		€	



ALLEGATI

**Allegato 6:
Via Ercolano PP Lotto C1A**

Comune di Monza - Ambiti di trasformazione

Via Ercolano - Lotto C1a

Scheda n.

6

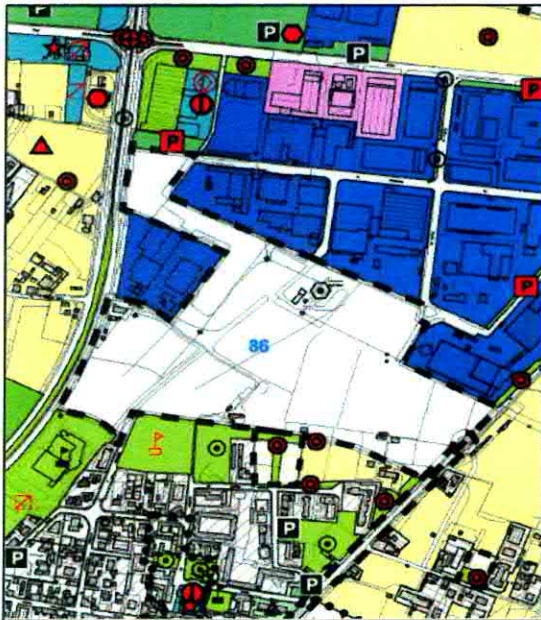


Descrizione Ambito 86

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione. Si tratta di un insieme di aree libere, situate a sud-est del territorio comunale, comprese tra insediamenti a carattere produttivo.

Strumento urbanistico: art. 58/133
Destinazione funzionale: produttivo
Superficie territoriale: 10.025,00 mq
Zona omogenea:

Strumento urbanistico: art. 58/133
Destinazione funzionale: produttivo
SLP massima realizzabile: 13.255,00 mq
Ambito di trasformazione: A86



Riferimenti catastali

Intestazione ditta: Comune di Monza

Catasto terreni:

foglio	66
particella	79
	83

Catasto urbano:

foglio
mappale



APPROCCIO DI TIPO TECNICO - CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA

Comune		MONZA		scheda n. 6	
Catastri	Microzona	g	g	PRODOTTIVO	AMBITO TERRITORIALE
	Zona OMI	D/2	D	SLP MAX NTA	AMBITO 86
	Fascia OMI	Periferica		sup fondiaria	10.025 JP TERRITORIALE AMBITO
Note		PP Lotto C1A Ambito 86 PGT		Sup. territoriale	10.025

Vm - Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (valori di mercato)		Kc - Costo di costruzione		Costi di bonifica terreno	
Resid Libera	SLP	C1	ST	C2	SC
Box. Resid					
Terziario Comm 30%					
Commerciale					
Ricreativo-palestre					
PRODOTTIVO	13.255	€	1.200	€	15.906.000,00
PA terz interr					
ST - SF (0.86)					
Standard 10%slp	1.326	€		€	
Sist esterne (1/4 ST)	2.506	€		€	
Stand Reperito-PT		€		€	
Stand Monet. 2/3	884	€		€	
Verde		€		€	
TOTALI	13.255	€	0	€	15.906.000,00

Periodo di trasformazione ipotizzato		Tasso di trasformazione	
N1 - Periodo attività propeudeutica	6	N2 - Periodo attività di costruzione	18
Rapporto di indebitamento	60%	N3 - Periodo conclusione vendite	0
Tasso attualizzazione (r)		Tasso a debito (i)	
4,50%		4,00%	

Tipo costo		Valori		Valori attualizzati	
Vm - Valore di mercato del prodotto trasformato	€	15.906.000,00	€	14.565.600,60	
Sc - Spese di commerc.	€	318.120,00	€	291.312,01	
Totale Valore di mercato prod. trasformato	€	15.587.880,00	€	14.274.288,59	
Kc - Costruzione (sup coperte ed aree esterne)	€	8.080.340,65	€	7.666.179,56	
Kc1 - Demolizioni	€	-	€	-	
Kc2 - Bonifica terreno	€	-	€	-	
Sm - Spese manageriali	€	646.427,25	€	613.294,37	
Ctc - Totale costi di costruzione	€	8.726.767,90	€	8.279.473,93	
Ou1 - Oneri di urbanizzazione	€	929.838,25	€	889.797,37	
Ou2 - Contributo sul costo di costruzione	€	-	€	-	
Ou - Totale oneri concessori	€	929.838,25	€	889.797,37	
Int - Interessi passivi sul 60% del Ct	€	204.965,03	€	187.692,62	
Of - Totale oneri finanziari	€	204.965,03	€	187.692,62	
totale costi operazione	€	9.861.571,18	€	9.266.868,52	
Up - Utile del prom. in % sul cp dei costi	€	1.010.811,05	€	925.629,95	
Margine operativo lordo attualizzato (Vm-Ctc-Ou-Of-Up)	€	6.719.309,87	€	6.286.868,40	

K - Tasso di profitto del capitale imprendibile %		Rendime nto	
Rfr- infli 1,0%	Prfin	1,5%	Oneri finanziari relativi al capitale area
Infli attesa 1,5%	Ps	0,5%	Tempo da inizio periodo 24
Prbus 8,0%	K	12,5%	Fattore di attualizzazione 0,91573
		5%	Oneri finanziari rel. capitale area actual. 4,48%

Costi di demolizione -		Costi di bonifica terreno	
Costo unitario	€	Costo unitario	€
Volume esistente	€	ST	€
Totale	€	Totale	€

Sc - Spese di commercializzazione		Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)	
2%	€	8%	€
318.120,00		646.427,25	

Ouf - Oneri di urbanizzazione	
Costo unitario	€
70,15	€
13.255	€
0	€
0	€
Tot oneri urbanizzazione	€
929.838,25	€

Ouz - Contributo sul costo di costruzione	
Costo costruzione	€
SLP netta	€
%	%
Contributo	€

Int - Interessi passivi	
Voce	% costi
Costi di costruzione + Spese manag. (% Indebit)	30%
Oneri concessori (% Indebit)	70%
Tot. Oneri fin. Sulla quota dei costi di trasf. Fin. Debito	100%
18	€
6	€
12	€
95.185,39	€
72.586,11	€
37.193,53	€
204.965,03	€

Valore del capitale area	
Oneri di trasferimento capitale area attualizzati	€
13,00%	€
Valore area a mq (Va / mq sup fon.)	€
17,48%	€
Incidenza area sui ricavi (Va / Ricavi)	€
21,36%	€
€ 338,92	€
€ 256,33	€

Va - Valore netto del capitale all'attualità (Momento 0)	
€ 3.397.666,61	€

APPROCCIO DI TIPO TECNICO - CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA

scheda n. 6

Comune	MONZA	Destinazione d'uso	PRODUTTIVO	AMBITO TERRITORIALE
Microzona	9	Zona	SLP MAX NTA	AMBITO 86
Zona OMI	D/2	sup scoperta	10.025	UP TERRITORIALE AMBITO
Fascia OMI	Periferica	IT=mc/mq	10.025	

Vm - Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (valori di mercato)		Kc - Costo di costruzione		Costi di demolizione -		Costi di bonifica terreno	
Uso	SLP	C1	ST	C2	SC	Totale	Kc2
Resid Libera						€	Costo unitario
Box. Resid						€	Costo unitario
Teziario	13.255	€	2.600	€	34.463.000,00	€	Volume esistente
Commerciale						€	Totale
Ricreativo-palestre						€	
Produttivo						€	
PA terz interr						€	
ST - SF (0,86)						€	
Standard 100%slp	13.255	€				€	
Sist esterne (2/3 ST)	6.683	€				€	
Stand. Riparto-PT		€				€	
Stand Monet. 2/3	8.837	€				€	
Verde		€				€	
TOTALI	13.255	€	0	€	34.463.000,00	€	

Periodo di trasformazione ipotizzato		Tasso di debito (i)	
N1 - Periodo attività propeedeutica	12	N2 - Periodo attività di costruzione	24
Rapporto di indebitamento	60%	N3 - Periodo conclusione vendite	0

Tipo costo		Valori		Valori attualizzati	
Vm - Valore di mercato del prodotto trasformato	€	34.463.000,00	€	30.199.809,97	€
Sc - Spese di commerc.	€	689.260,00	€	603.996,20	€
Totale Valore di mercato prod. trasformato	€	33.773.740,00	€	29.595.813,67	€
Kc - Costruzione (sup coperte ed aree esterne)	€	15.898.117,33	€	14.606.486,53	€
Kc1 - Demolizioni	€	-	€	-	€
Kc2 - Bonifica terreno	€	-	€	-	€
Sm - Spese manageriali	€	1.271.849,39	€	1.168.519,08	€
Ctc - Totale costi di costruzione	€	17.169.966,72	€	15.775.007,62	€
Ou1 - Oneri di urbanizzazione	€	2.692.753,25	€	2.502.280,98	€
Ou2 - Contributo sul costo di costruzione	€	1.534.929,00	€	1.426.355,59	€
Ou - Totale oneri concessori	€	4.227.682,25	€	3.928.636,57	€
Int - Interessi passivi sul 60% del Ct (Ct+Sm+Oc)	€	670.202,77	€	587.296,41	€
Of - Totale oneri finanziari	€	670.202,77	€	587.296,41	€
totali costi operazione	€	22.067.851,74	€	20.266.239,57	€
Up - Utile del prom. in % sul cp dei costi	€	3.478.445,13	€	3.048.149,65	€
Margine operativo lordo attualizzato (Vm-Ctc-Ou-Of)	€	6.256.723,42	€	6.256.723,42	€

K - Tasso di profitto del capitale imprend.le %		Rendime	
Rif. inf	1,0%	Pfin	nto
Inf attesa	1,5%	Ps	nto
Ppbus	8,0%	K	nto

Oneri di trasferimento relativi al capitale area		Oneri finanziari relativi al capitale area	
13,00%	Valore area a mq (Va / mq sup fon.)	19,57%	Valore area a mq (Va / mq sup fon.)
€ 521,99	Incidenza area sul ricavi (Va / Ricavi)	€ 5.232.902,23	Incidenza area sul ricavi (Va / Ricavi)
15,18%	Valore area a mq (Va / Ricavi) slp (Va / SLP)	€ 394,79	Valore area a mq (Va / Ricavi) slp (Va / SLP)

Ou1 - Oneri di urbanizzazione		Ou2 - Contributo sul costo di costruzione	
Costo unitario	SLP	%	Contributo
€	203,15	10,00%	€
Tot oneri urbanizzazione	€		€

Int - Interessi passivi		Valore del capitale area	
% costi	fine periodo	Oneri (trasf.+finanz.) sul capitale area attualizzati	
30%	24	€ 5.232.902,23	
70%	8	Incidenza area sul capitale area attualizzati	
100%	16	€ 394,79	



ALLEGATI

**Allegato 7:
Via Ercolano PP Lotto C1B**

Comune di Monza - Ambiti di trasformazione

Via Nievo - Lotto C1b

Scheda n.

7

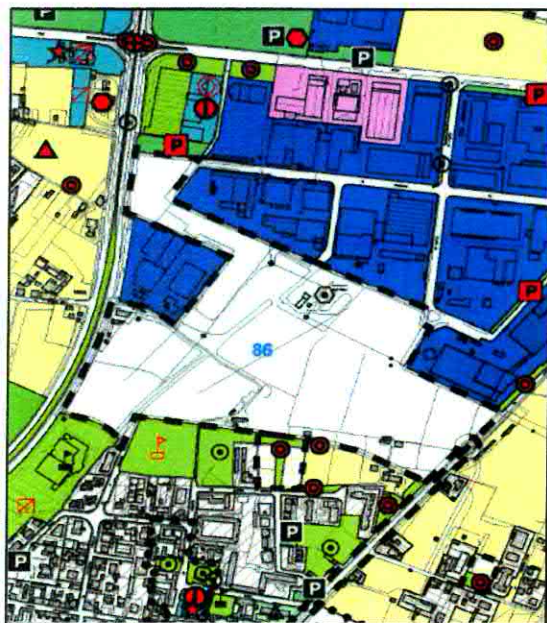


Descrizione Ambito 86

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione. Si tratta di un insieme di aree libere, situate a sud-est del territorio comunale, comprese tra insediamenti a carattere produttivo.

Strumento urbanistico: art. 58/133
Destinazione funzionale: produttivo
Superficie territoriale: 4.850,00 mq
Zona omogenea:

Strumento urbanistico: art. 58/133
Destinazione funzionale: produttivo
SLP massima realizzabile: 6.065,00 mq
Ambito di trasformazione: A86



Riferimenti catastali

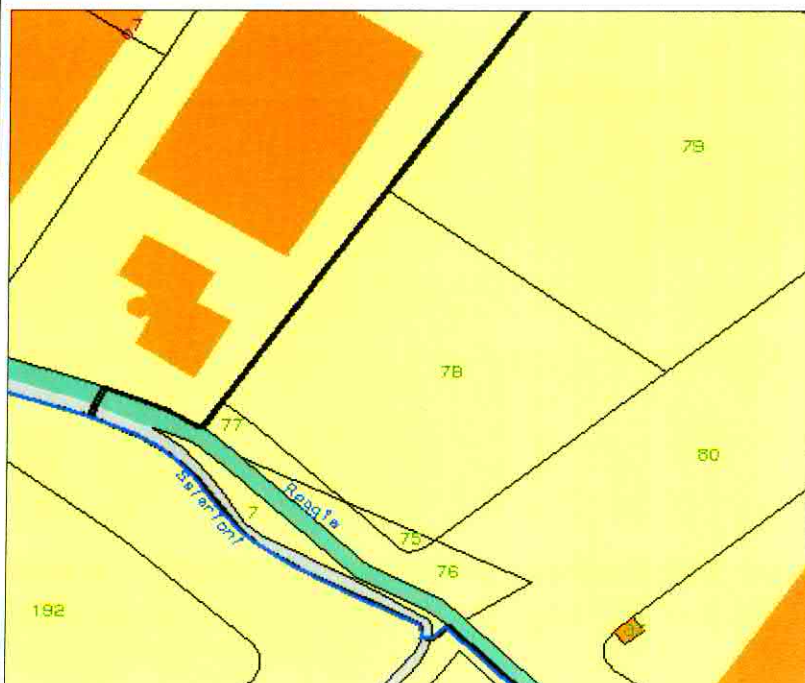
Intestazione ditta: Comune di Monza

Catasto terreni:

foglio	66
particella	78
	75

Catasto urbano:

foglio
mappale





ALLEGATI

**Allegato 8:
Via Ercolano PP Lotto F2**

Comune di Monza - Ambiti di trasformazione

Via Nievo - Lotto F2

Scheda n.

8

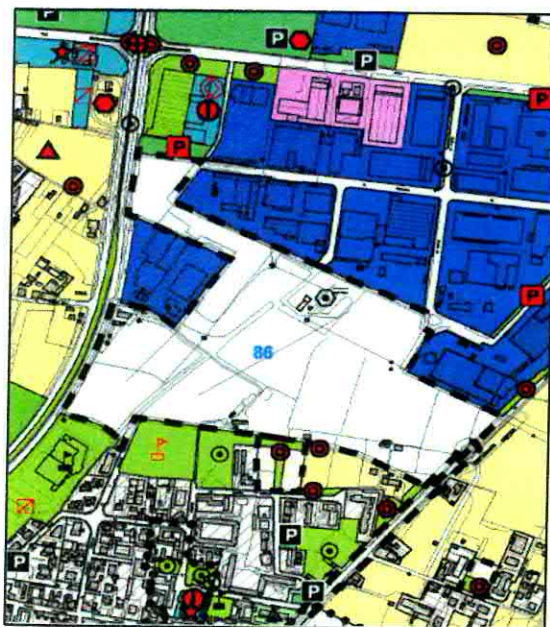


Descrizione Ambito 86

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione. Si tratta di un insieme di aree libere, situate a sud-est del territorio comunale, comprese tra insediamenti a carattere produttivo.

Strumento urbanistico: art. 58/133
Destinazione funzionale: produttivo
Superficie territoriale: 5.410,00 mq
Zona omogenea:

Strumento urbanistico: art. 58/133
Destinazione funzionale: produttivo
SLP massima realizzabile: 11.965,00 mq
Ambito di trasformazione: A86



Riferimenti catastali

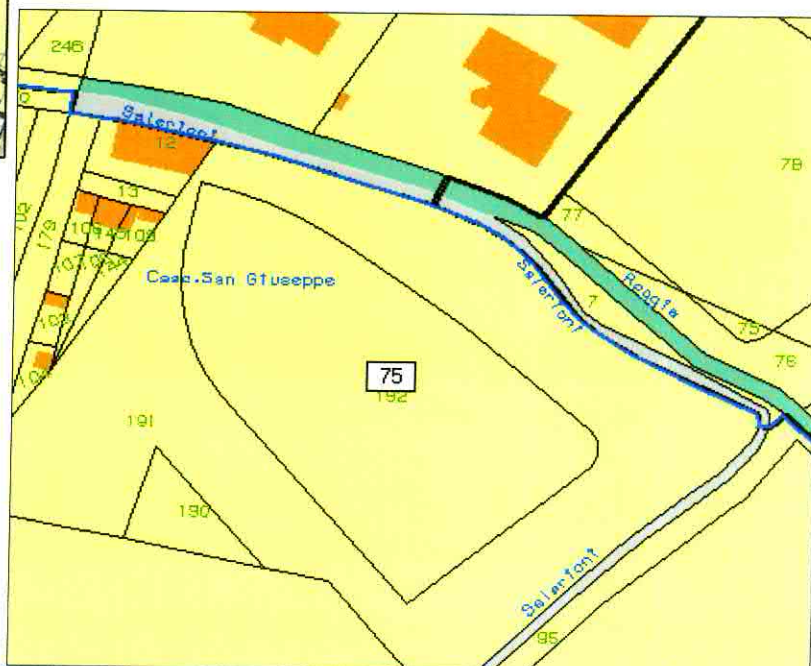
Intestazione ditta: Comune di Monza

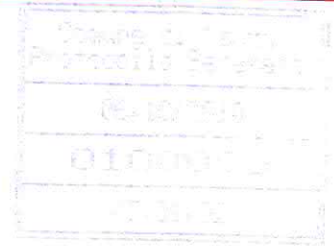
Catasto terreni:

foglio 66
 particella 192

Catasto urbano:

foglio
 mappale





ALLEGATI

**Allegato 9:
Via Fossati (Fossati-Lamperti)**

APPROCCIO DI TIPO TECNICO - CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA

Comune	MONZA	Note	
Microzona	5	via FOSSATI	
Zona OMI	B/3	LAMPERTI VARIANTE	
Fascia OMI	Centrale		

Vm - Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (valori di mercato)		Kc - Costo di costruzione		Costi di demolizione - Kc2	
Uso	SLP	C1	C2	Costo unitario	Totale
Resid Libera	42.073	1,10	46.280	€ 1.200,00	€ 56.536.360,00
Box. Resid			526	€ 10.400,00	€ 5.469.490,00
Terziario Comm	42.073	1,05	44.177	€ 1.158,00	€ 51.156.560,70
Commerciale			3.200	€ -	€ -
Ricreativo-palestre				€ -	€ -
Resid Sociale ERS	8.200	1,05	8.610	€ 980,00	€ 8.437.800,00
Box Int			103	€ 9.000,00	€ 922.500,00
PA terz. est				€ -	€ -
andar. min (26,5 mq/d)	82.040			€ -	€ -
Sist esterne (2/3 ST)	31.165		31.165	€ 40,00	€ 1.246.613,33
Stand.Reperito-PT			0	€ -	€ -
Stand Monet. 2/3	54.693		54.693	€ -	€ -
Verde				€ 48,60	€ 2.658.097,13
TOTALI	92.346	0	90.457	€ -	€ 125.427.421,17

Periodo di trasformazione ipotizzato		Tasso attualizzazione (r)	
N1 - Periodo attività propeudeutica	N2 - Periodo attività di costruzione	Tasso attualizzazione (r)	
24	30	4,50%	
Rapporto di indebitamento	N3 - Periodo conclusione vendite	Tasso a debito (i)	4,00%
60%	6		

Tipo costo		Valori		Valori attualizzati	
		Attualizzazione Inizio Periodo	Fattore attualizz.		
Vm - Valore di mercato del prodotto trasformato	€ 338.841.260,00	€ 271.903.523,68	€ 0,80245	€ 271.903.523,68	
Sc - Spese di commerc.	€ 6.776.825,20	€ 5.438.070,47	€ 0,80245	€ 5.438.070,47	
Totale Valore di mercato prod. trasformato	€ 332.064.434,80	€ 266.465.453,21		€ 266.465.453,21	
Kc - Costruzione (sup coperte ed aree esterne)	€ 125.427.421,17	€ 109.170.516,30		€ 109.170.516,30	
Kc1 - Demolizioni	€ 1.695.860,00	€ 1.476.056,11		€ 1.476.056,11	
Kc2 - Bonifica terreno	€ -	€ -		€ -	
Sm - Spese manageriali	€ 10.034.193,69	€ 8.733.641,30		€ 8.733.641,30	
Cto - Totale costi di costruzione	€ 137.157.474,86	€ 119.380.213,72		€ 119.380.213,72	
Ou1 - Oneri di urbanizzazione	€ 16.858.269,95	€ 14.881.618,98		€ 14.881.618,98	
Ou2 - Contributo sul costo di costruzione	€ 6.377.612,46	€ 5.629.830,28		€ 5.629.830,28	
Ou - Totale oneri concessori	€ 23.235.882,41	€ 20.511.449,26		€ 20.511.449,26	
Int - Interessi passivi sul 60% del Ct	€ 8.236.184,25	€ 6.609.134,57		€ 6.609.134,57	
Of - Totale oneri finanziari	€ 8.236.184,25	€ 6.609.134,57		€ 6.609.134,57	
Up - Utile del prom. in % sul cp dei costi	€ 168.629.541,52	€ 168.629.541,52		€ 168.629.541,52	
Margine operativo lordo attualizzato (Vm-Cto-Ou-Of-Up)	€ 46.589.233,22	€ 46.589.233,22		€ 46.589.233,22	

K - Tasso di profitto del capitale imprendibile %		Rendime nto atteso	
Rfr- Infil attesa	Prfin Ps	1,5%	0,5%
1,0%	8,0%	12,5%	5%

Costi di commercializzazione		Sc - Spese di commercializzazione	
%	€	%	€
2%	€ 6.776.825,20	8%	€ 10.034.193,69

Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)	
%	€
8%	€ 10.034.193,69

Ou1 - Oneri di urbanizzazione	
Costo unitario	Oneri
€ 180,00	€ 42.073
€ 203,15	€ 42.073
€ 90,00	€ 8.200
Tot oneri urbanizzazione	€ 16.858.269,95

Ou2 - Contributo sul costo di costruzione	
Costo costruzione	Contributo
€ 70.862.360,70	€ 6.377.612,46

Int - Interessi passivi	
Voce	% costi fine periodo
Costi di costruzione + Spese manag. (% Indebit.)	30%
Oneri concessori (% Indebit.)	70%
Tot. Oneri fin. Sulla quota dei costi di trasf. Fin. Debito	100%

Valore del capitale area	
Oneri di trasferimento relativi al capitale area	Valore area a mc (Va / mc.)
13,00%	€ 265,03

Valore del capitale area	
Oneri (trasf.+finanz.) sul capitale area attualizzati	Valore area a mc (Va/mq ST)
23,43%	€ 1.431,14

Va - Valore netto del capitale all'attualità (Momento 0)	
Incidenza area su mq di ricavi (Va / Ricavi)	Incidenza d'area su mq di sip (Va / SLP)
19,74%	€ 795,08

Oneri finanziari relativi al capitale area	
Rendime nto atteso	Tempo da inizio periodo
12,5%	60
5%	0,80245
5%	10,43%