

STUDIO LONATI & BALCONI Lonat i Ing. Marco – Balconi Ing. Rossella – Balconi Geom. Alberto
Piazza Vittorio Viviani n. 4 – 20834 Nova Milanese Telefono 0362 41114 / 0362 450691

*Oggetto: PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 – VIA PAVIA
Lotto destinato alla delocalizzazione delle attività produttive presenti nelle aree incompatibili
distribuite sul territorio comunale P.I.P*

RELAZIONE STIMA DEL CANONE DELL' IMMOBILE

Il canone di locazione delle unità immobiliari verrà stabilito nel seguente modo:

- *il valore reale dell'area stabilito da perizia tecnica asseverata in base ai dispositivi previsti dall'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001.*
- *il costo di realizzazione del fabbricato (cfr computo metrico estimativo allegato)*
- *il valore delle spese tecniche di progettazione, DL e sicurezza;(cfr. analisi dei costi)*
- *valore delle spese commerciali e promozionali per una percentuale non superiore al 10% del costo di costruzione dell'immobile; (cfr. analisi dei costi)*
- *l'importo degli oneri concessori e il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *il prezzo può contenere migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti una variazione in aumento superiore al 10% del costo di costruzione;(al momento non computato in attesa delle richieste di migliorie da parte degli assegnatari)*

Il totale delle voci descritte sopra e riportate nell' analisi dei costi allegata alla presente somma € 4.230.511,13

La superficie commerciale dell' intero intervento oggetto di bando è pari a 4472 mq

La ricerca di mercato su interventi simili per tipologia attesta il prezzo di vendita a circa 4.900.000,00 € pari ad un'incidenza di circa 1.100,00 €/mq

Ne consegue che i costi stimati per l'intervento sono inferiori al prezzo di vendita di libero mercato di circa il 16%; maggiore del 15% imposto in sede di convenzione.

Il canone annuo di affitto al mq per anno richiesto è pari a 60 €/mq.

Allegati:

analisi dei costi

computo metrico estimativo