

ALLEGATO A - DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE E DEL PREZZO DI VENDITA CONVENZIONATI
 parte integrante e sostanziale della convenzione approvata con delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 7536 del 20.04.2009 per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art. 47.11 della NTA del vigente PRG

PARTE I : AFFITTO CONVENZIONATO - art. 7 della convenzione													PARTE II : VENDITA CONVENZIONATA - art. 13 della convenzione								
Superfici e canoni come da DPR 138/98 e Patti Territoriali													Superfici calcolate come da D.M. 801/77								
Alloggio	Piano	Tipologia	Su ¹ Superficie utile lorda vani abitazione	Superficie autorimessa u/ o posto auto ²	Superficie commerciale Sc	Tariffa media mensile ³ / mq Sc	Canone concordato mensile €	Riduzione del canone del 20%	Maggiorazione del canone del 20% ⁴ nel caso di alloggi arredati in ogni vano	Maggiorazione del canone del 5% per durata contrattuale di 5 anni	canone mensile convenzionale per alloggio €	Canone annuo per alloggio €	Su ¹ Superficie utile netta	Sn ² Superficie non residenziale alloggio				Sn ² totale	Superficie complessiva Sc=Su+60%Sn ²	Prezzo di cessione convenzionale dell'alloggio €	
			(a)	(b)	(c)=(a)+(b)	(d)	(e)=(c) x (d)	(f)= (e) x 0.2	(g)= (e) x 0.2	(h)= (e) x 0.05	(i)=(e)-(f)+(g)+(h)	(l)=(i) x 12	(m)	1	2	3	4	(n)=1+2+3+4	(o)=(m)+0.6 x (n)	p=(o) x (q) ⁷	
1	T S1	C-3+g-4	66,39	11,44	77,83	€ 5,20	€ 404,72	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 404,72	€ 4.856,64	54,35	6,57	13,54	7,11	8,78	36,00	75,95	€ 147.315,84	
2	1,2 S1	C-5+g-6	129,25	13,28	142,53	€ 4,60	€ 655,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 655,54	€ 7.866,48	82,26	40,95	15,54	10,77	14,08	81,34	131,06	€ 254.209,54	
3																					
4																					
5																					
6																					
7																					
8																					
9																					
10																					
11																					
12																					
13																					
14																					
15																					
16																					
...																					
TOTALI			195,64	24,72	220,36		1060,26	0	0	0	1060,26	€ 12.723,12	136,61	47,52	29,08	17,88	22,86	117,34	207,01	€ 401.525,38	

Note per la compilazione dell'Allegato A

¹ Il punto 3 dell'Accordo Territoriale definisce che la superficie utile lorda deve essere calcolata secondo le modalità previste all'Allegato C del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998 con esclusivo riferimento a quella dei vani principali abitativi, ovvero al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre per i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Sono esclusi dal calcolo i locali principali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

² La superficie dell'autorimessa e/o posto auto, coperto o scoperto, va calcolata secondo le seguenti percentuali stabilite al punto 3 dell'Accordo Territoriale:
 - autorimessa privata 75%;
 - posto auto coperto in uso esclusivo 50%;
 - posto auto scoperto ad uso esclusivo 25%.

³ La tariffa media mensile si calcola in funzione del numero dei parametri oggettivi, della zona e subfascia di appartenenza dell'intervento edilizio così come definite all'Allegato A e B dell'Accordo Territoriale.

⁴ Il punto 4 dell'Accordo Territoriale stabilisce che qualora uno o più vani risultino privi di arredi, la maggiorazione massima applicabile è del 15% fermo restando l'obbligo di arredo per cucina e una camera da letto.

⁵ L'art. 3 del D.M. 801/77 definisce la superficie utile abitabile come la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

⁶ Le superfici da computare per il calcolo della Sn² sono determinate ai sensi dell'art. 2 del D.M.801/77:
 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 2) autorimesse singole o collettive;
 3) androni di ingresso e porticati liberi;
 4) logge e balconi.

⁷ (q) = Prezzo di cessione convenzionale / mq Sc

VOCI DI COSTO:	1939,64
a) area = 20% del costo di costruzione	272,42
b) costo di costruzione medio	1362,12
c) oneri U1	0,00
<i>Il valore della U1 va espresso in euro/mq di Sc quale costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per la quota parte di competenza degli alloggi convenzionati in rapporto alla superficie utile come da P.R.G. In particolare dovranno essere computati solo i parcheggi pertinenziali ed eventuale viabilità o altre opere di urbanizzazione primaria a servizio esclusivo degli alloggi convenzionati: costo di realizzazione opere a servizio esclusivo (€/mq Su conv) x (Su conv / Sc conv)</i>	
d) oneri U2	32,67
<i>Il valore della U2 va espresso in euro/mq di Sc e ridotto all'80%, con la seguente formula= (61,85 € al mq di Su) x (Su conv/Sc conv) x 0,8</i>	
e) spese tecniche e generali = 20% del costo di costruzione	272,42
TOTALE	1939,64



FIRMA E TIMBRO DEL TITOLARE DELL'INTERVENTO:	SAGECO S.R.L. Via Emilio Borsa, 1 inf. 18 20159 MILANO (MI) C.F. e P.IVA 03704510795 PEC sageco_srl@pec.it	VISTO TECNICO COMUNALE:	
FIRMA E TIMBRO DEL PROGETTISTA:	<i>[Signature]</i>	DATA:	

VOCI DI COSTO €/mq:	€/mq. Sc.:	1939,64
a) area = 20% del costo di costruzione		272,42
b) costo di costruzione medio		1362,12
c) oneri di U1		0,00
d) oneri di U2 61,85 €/mq/Su x 0,80 x 0,66		32,67
e) spese tecniche e generali = 20% del C.C.		272,42
TOTALE		1939,64

Costo di Costruzione da Computo metrico:	€ 1.000.000,00
Dati da mod.801/77:	
(da tabella Distinta Superfici)	
Su abit.:	454,23
Sn ² :	466,53
60% Sn ²	279,92
Sc:	734,15

Rapporto SU conv. / Sc conv:	
Dati da mod.801/77:	
(da tabella Distinta Superfici)	
Su conv:	136,61
Sn ² conv.	117,34
60% Sn ²	70,40
Sc conv:	207,01
Rapporto SU conv. / Sc conv:	0,66

