

EDIFICI EDILIZIA CONVENZIONATA
Piano di Zona lotto 2CE25bis-34
Lotto A

Via alla Castellana – Cernusco sul Naviglio

PIANO DI RIPARTIZIONE E
AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI

Maggio 2016

PROPRIETA'

LA TRACCIA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

Piazza Ruffilli, 3 - 20063 Cernusco sul Naviglio (MI)

Tel 377.3235040

e-mail la.traccia.coop.edilizia@gmail.com

COOPERATIVA EDULIS

COOPERATIVA LA CHIOCCIOLA



LA TRACCIA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA
Piazza Ruffilli, 3
20063 CERNUSCO S/NAVIGLIO (MI)
C.F. e P. IVA 07641390153

PIANO DI ZONA CONSORTILE LOTTO 2 CE 25 BIS Var. 34 AMBITO A
PIANO DI RIPARTIZIONE E AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI - CONSUNTIVO

A) DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELL'INTERVENTO

Superficie fondiaria oggetto dell'intervento

<i>Catastale</i>	MQ	5.622,00
<i>Superficie filtrante</i>	MQ	1.528,12

Volumetria

<i>Da Convenzione</i>	MC	12.000,00
<i>Da Progetto</i>	MC	11.997,15

Superficie utile abitabile (D.M. 5-8-94)

MQ	3.670,15
----	----------

Superfici nette non residenziali (D.M. 5-8-94)

<i>Logge Balconi</i>	MQ	804,94
<i>Cantine</i>	MQ	348,90
<i>Corridoi cantine</i>	MQ	101,57
<i>Vani scala / ascensore</i>	MQ	73,19
<i>Locali tecnici, contatori e locali comuni</i>	MQ	213,35
<i>Spazi di distribuzione ai piani</i>	MQ	368,31

TOTALE Superfici nette non residenziali (D.M. 5-8-94)	MQ	1.910,26
---	----	----------

Limite massimo di calcolo sup. non residenziale
(45% x Sup. Utile)

MQ	1.651,57
----	----------

Superfici a parcheggi

<i>Superficie Autorimesse</i>	MQ	943,45
<i>Superficie posti auto coperti comune all'organismo abitativo</i>	MQ	16,42
<i>Superficie corsie di manovra coperte</i>	MQ	898,07

TOTALE Superfici a parcheggi	MQ	1.857,94
------------------------------	----	----------

Limite massimo di calcolo sup. a parcheggi
(45% x Sup. Utile)

MQ	1.651,57
----	----------

Superficie complessiva (D.M. 9.08.1990)

(S.U. + 60% S.n.resid. + 60% S.Parch.)	MQ	5.914,67
--	----	----------

Superficie commerciale alloggi

MQ	5.234,93
----	----------

Appartamenti

N.	45
----	----

Autorimesse di pertinenza alloggi

N.	45
----	----

Posti auto coperti di pertinenza all'organismo abitativo (Disabili)

N.	1
----	---

B) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI

Tipo di fabbricato

Piani abitabili

Vani scala

In linea	
N.	4
N.	5

C) DETERMINAZIONE COSTO UNITARIO MASSIMO DELL'INTERVENTO

Superficie complessiva (D.M. 5-8-94)	MQ	5.914,67
Costo di costruzione al MQ di Sup. Complessiva		
% incremento Indice ISTAT Costo di costruzione dal Set.2008 al Lug.2014		7,50%
Costo di costruzione convenzionale (Art.II-13 della Convenzione)	€/MQ	1.390,00
Rivalutazione dell'85% del costo convenzionale per l'incremento ISTAT	€/MQ	88,61
Costo di costruzione convenzionale aggiornato	€/MQ	1.478,61
Determinazione costo complessivo area + oneri di urbanizzazione e comunali		
Costo area (Convezione Art. II-3)	€	1.707.757,24
Costo urbanizzazione primaria	€	€ 265.556,52
Costo urbanizzazione secondaria	€	€ 42.923,67
oneri urbanizzazioni versati	€	€ 171.715,24
Contributo aree agricole	€	€ 18.804,11
Oneri di progettazione e DL urbanizzazione primaria	€	€ 21.000,00
Collaudo tecnico amministrativo urbanizzazione primaria	€	€ 1.500,00
Fondo incentivante RUP urbanizzazione primaria	€	€ 2.276,68
Oneri di progettazione e DL urbanizzazione Secondaria	€	€ 3.500,00
Collaudo tecnico amministrativo urbanizzazione secondaria	€	€ 700,00
Fondo incentivante RUP urbanizzazione secondaria	€	€ 300,47
Costi per l'attuazione Piano di Zona (Convenzione Art.II-13)	€	26.659,43
TOTALE Costo Area + Oneri di Urbanizzazione	€	2.262.693,36
Incidenza finale costo area + oneri di urbanizzazioni	€/MQ	382,56
Determinazione spese aggiuntive		
Tecnologie risparmio energetico	€	435.900,00
Aggiornamento normativa antisismica fondazioni	€	47.600,90
Illuminazione parti comuni a tecnologia LED	€	70.590,00
Incremento classe energetica da B (proposta bando) ad A	€	842.733,01
TOTALE Spese Aggiuntive	€	1.396.823,91
Incidenza finale Spese Aggiuntive	€/MQ	236,16
COSTO UNITARIO FINALE	€/MQ	2.097,33

D) DETERMINAZIONE VALORE FINALE DELL'INTERVENTO

Superficie complessiva (D.M. 5-8-94)	MQ	5.914,67
Costo al MQ di superficie complessiva	€/MQ	2.097,33
Costo complessivo dell'intervento		
Alloggi	€	11.300.800,00
Box e posti auto	€	1.104.200,00
TOTALE Costo complessivo dell'intervento	€	12.405.000,00

E) PIANO DI RIPARTIZIONE DEI CAPITALI INVESTITI**1 - Costo di costruzione**

<i>Appalto opere</i>	€	7.761.000,00
<i>Quota incarico Progettazione architettonica</i>	€	110.000,00
<i>Quota incarico Progettazione strutturale</i>	€	60.000,00
<i>Quota incarico Progettazione impiantistica</i>	€	50.000,00
<i>Quota incarico Direzione Lavori e collaudo</i>	€	130.000,00
<i>Coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione</i>	€	40.000,00
<i>Incremento classe energetica da B (proposta bando) ad A</i>	€	842.733,01
<i>Spese fondazioni antisismiche</i>	€	47.600,90
<i>Applicazioni tecnologiche risparmio energetico</i>	€	435.900,00
<i>Illuminazione parti comuni a tecnologia LED</i>	€	70.590,00
<i>Frazionamenti e accatastamenti</i>	€	16.000,00
<i>Allacciamenti</i>	€	21.113,00
<i>Fidejussioni</i>	€	96.317,62
<i>Finanziamenti</i>	€	260.000,00
<i>Spese notarili</i>	€	35.000,00

TOTALE Costo di costruzione	€	9.976.254,53
------------------------------------	----------	---------------------

2 - Acquisizione area

€	1.707.757,24
----------	---------------------

3 - Oneri di Urbanizzazione e costi di attuazione P.Z.

<i>Costo urbanizzazione primaria</i>	€	€ 265.556,52
<i>Costo urbanizzazione secondaria</i>	€	€ 42.923,67
<i>oneri urbanizzazioni versati</i>	€	€ 171.715,24
<i>Contributo aree agricole</i>	€	€ 18.804,11
<i>Oneri di progettazione e DL urbanizzazione primaria</i>	€	€ 21.000,00
<i>Collaudo tecnico amministrativo urbanizzazione primaria</i>	€	€ 1.500,00
<i>Fondo incentivante RUP urbanizzazione primaria</i>	€	€ 2.276,68
<i>Oneri di progettazione e DL urbanizzazione Secondaria</i>	€	€ 3.500,00
<i>Collaudo tecnico amministrativo urbanizzazione secondaria</i>	€	€ 700,00
<i>Fondo incentivante RUP urbanizzazione secondaria</i>	€	€ 300,47
<i>Costi per l'attuazione Piano di Zona (Convenzione Art.II-13)</i>	€	26.659,43

TOTALE	€	€ 554.936,12
---------------	----------	---------------------

4 - Spese generali gestione cooperativa, Oneri finanziari e Tasse

€	275.244,53
----------	-------------------

TOTALE COSTO DELL'INTERVENTO

€	12.514.192,42
----------	----------------------

F) PIANO FINANZIARIO**Tipo Finanziamento**

<i>Mutuo Ordinario</i>	40%
<i>Anticipi Assegnatari</i>	60%
<i>Mezzi propri</i>	0%

La Traccia

Società Cooperativa Edilizia a r.l.

SUPERFICI COMUNI DI PERTINENZA ALL'ORGANISMO ABITATIVO

Superficie non residenziale parti comuni	Totale MQ	Scala A MQ	Scala B MQ	Scala C MQ	Scala D MQ	Scala E MQ
Locali contatori e Q.E.	28,12	5,00	5,52	8,13	5,35	4,12
Locali immondizia + Filtro A. (per scala A,B,D,E locale comune - superficie divisa per 4 scale)	51,53	9,26	9,26	14,49	9,26	9,26
Locali filtri areati	14,71			8,92		5,79
Disimpegno scale/ascensore	368,31	66,02	66,21	65,40	67,10	103,58
Corridoi cantine	101,57	16,76	16,43	24,01	16,23	28,14
Locale pompe di calore	38,61	7,72	7,72	7,72	7,72	7,73
Locale C.T. (locale comune per tutte le scale - superficie divisa per 5 scale)	10,36	2,07	2,07	2,07	2,07	2,08
Locale deposito	70,01	13,12	13,06	14,92	14,46	14,45
Scale	57,74	10,84	10,94	14,00	10,94	11,02
Ascensori	15,45	3,09	3,09	3,09	3,09	3,09
	756,41	133,88	134,30	162,75	136,22	189,26
Superficie non residenziale comune ragguagliata (60%)	453,85	80,33	80,58	97,65	81,73	113,56

Superficie Parcheggio	Totale MQ	
Corselli Box	898,07	
Posti auto comuni		
Posti auto comuni disabili	16,42	
	914,49	
Superficie Parcheggio ragguagliata (60%)	548,69	

Codice Alloggio	Rif. catastal e	Tipo	Palaz- zina	Scala	Piano	Superficie Utile m²	Superficie Lorda m²	Loggie m²	Balconi m²	Cantine m²	Superficie commerciale alloggio	Numero box / posto moto	BOX / posto moto m²	60% Superficie non res. di pertinenza all'alloggio		60% Superficie non res. di pertinenza all'org. abitativo		Superficie Complessiva	Prezzo massimo di assegnazione	Prezzo di cessione alloggio	Costo varianti	Prezzo assegnazione	Prezzo commerciale	Prezzo Box / posto moto
	SUB					A	B	C	D	E	B + 50%[C+D] + 25%E +5%B		F	S.n.r.1 60%[C+D+E]	S.p.1 60%[F]	S.n.r.2	S.p.2	A + Snr1 + Sp1 + Snr2 + Sp2	S.C. x Costo unitario finale				valore €/mq 3000	
A01	704	TR	I	A	Terra	94,42	117,63	16,08		7,53	133,43	1_2	29,93	14,17	17,96	11,68	14,12	152,34	319.500	317.200	23.672,00	340.872,00	400.290	35.700
A02	705	Bxl	I	A	Terra	79,49	95,39	12,30		7,70	108,23	4	15,53	12,00	9,32	9,83	11,88	122,52	257.000	255.100	6.807,49	261.907,49	324.690	17.700
A11	10	TR	I	A	Primo	94,96	116,35	0,98	27,80	7,78	138,50	23	13,69	21,94	8,21	11,74	14,20	151,05	316.800	314.500	2.641,00	317.141,00	415.500	17.200
A12	9	M	I	A	Primo	58,62	69,89		20,01	7,93	85,37	24	13,49	16,76	8,09	7,25	8,76	99,49	208.700	191.100	3.339,56	194.439,56	256.110	17.000
A21	12	Bxl	I	A	Secondo	82,57	101,73		27,11	8,26	122,44	7	17,74	21,22	10,64	10,21	12,34	136,99	287.300	275.800	2.500,38	278.300,38	367.320	17.900
A22	11	B	I	A	Secondo	67,96	83,24		17,46	8,01	98,13	5	14,89	15,28	8,93	8,40	10,16	110,74	232.300	226.000	1.293,73	227.293,73	294.390	17.300
A31	14	TR	I	A	Terzo	93,89	116,99	0,98	23,46	7,93	137,04	6	14,36	19,42	8,62	11,61	14,04	147,58	309.500	306.600	6.491,12	313.091,12	411.120	17.300
A32	13	M	I	A	Terzo	57,05	68,62		10,28	7,52	79,07	11	13,83	10,68	8,30	7,05	8,53	91,61	192.100	184.800	2.457,49	187.257,49	237.210	17.000
B01	706	B	I	B	Terra	73,34	91,81	27,87		7,19	112,13	29	13,49	21,04	8,09	9,07	10,96	122,50	256.900	255.100	200,00	255.300,00	336.390	17.000
B11	16	Bxl	I	B	Primo	81,83	100,92		19,11	7,40	117,37	9	13,83	15,91	8,30	10,12	12,23	128,39	269.300	260.400	1.112,74	261.512,74	352.110	17.000
B12	17	B	I	B	Primo	68,44	82,51		11,37	7,25	94,13	30_31	26,98	11,17	16,19	8,46	10,23	114,50	240.100	237.600	559,40	238.159,40	282.390	34.000
B21	18	Bxl	I	B	Secondo	82,16	100,98		23,65	7,59	119,75	32	13,49	18,74	8,09	10,16	12,28	131,44	275.700	273.300	926,23	274.226,23	359.250	17.000
B22	19	B	I	B	Secondo	66,77	81,79		8,76	7,00	92,01	35_36	26,99	9,46	16,19	8,26	9,98	110,66	232.100	230.400	5.725,00	236.125,00	276.030	34.000
B31	20	Bxl	I	B	Terzo	82,10	101,34		24,75	7,25	120,59	8_70	18,14	19,20	10,88	10,15	12,27	134,61	282.300	274.300	13.758,88	288.058,88	361.770	20.100
B32	21	B	I	B	Terzo	68,35	82,97		19,46	7,05	98,61	10	13,83	15,91	8,30	8,45	10,22	111,22	233.300	226.200	1.869,20	228.069,20	295.830	17.000
C01	709	TR	II	C	Terra	94,83	116,43	23,94		10,52	136,85	14	14,94	20,68	8,96	11,73	14,18	150,37	315.400	313.100	20.300,00	333.400,00	410.550	17.900
C02	707	Bxl	II	C	Terra	81,87	101,24	10,08		7,51	113,22	15_16	29,42	10,55	17,65	10,12	12,24	132,44	277.800	275.800	25.404,40	301.204,40	339.660	34.900
C03	708	B	II	C	Terra	66,16	82,57	18,02		7,01	97,46	38	13,65	15,02	8,19	8,18	9,89	107,44	225.300	223.700	13.170,16	236.870,16	292.380	17.000
C11	25	TR	II	C	Primo	94,23	115,37	4,71	24,00	7,72	137,42	25_26	26,98	21,86	16,19	11,65	14,09	158,02	331.400	325.000	-	325.000,00	412.260	34.000
C12	26	TR	II	C	Primo	92,56	114,10	15,69		7,87	129,62	33_34	26,98	14,14	16,19	11,45	13,84	148,17	310.800	308.100	8.609,59	316.709,59	388.860	34.000
C13	27	B	II	C	Primo	63,53	80,30		14,90	7,70	93,69	17	15,28	13,56	9,17	7,86	9,50	103,61	217.300	212.600	2.526,50	215.126,50	281.070	17.400
C21	30	TR	II	C	Secondo	93,96	116,97	4,71	19,09	7,83	136,68	12_13	30,29	18,98	18,17	11,62	14,05	156,78	328.800	326.400	2.903,46	329.303,46	410.040	35.900
C22	28	TR	II	C	Secondo	92,90	114,10	15,69		8,95	129,89	18_65	27,94	14,78	16,76	11,49	13,89	149,82	314.200	310.900	8.987,91	319.887,91	389.670	34.500
C23	29	B	II	C	Secondo	64,99	82,38		13,08	8,12	95,07	42_43	27,40	12,72	16,44	8,04	9,72	111,90	234.700	231.600	1.117,25	232.717,25	285.210	34.000
C31	33	TR	II	C	Terzo	94,33	116,97	4,71	21,13	7,68	137,66	39_40	27,30	20,11	16,38	11,66	14,10	156,59	328.400	325.800	20.363,21	346.163,21	412.980	34.000
C32	31	TR	II	C	Terzo	93,51	114,10	15,69		8,00	129,65	41_72	17,29	14,21	10,37	11,56	13,98	143,64	301.300	294.900	9.416,93	304.316,93	388.950	19.500
C33	32	B	II	C	Terzo	64,98	80,30		14,46	8,34	93,63	37	13,65	13,68	8,19	8,04	9,71	104,60	219.400	216.900	3.417,50	220.317,50	280.890	17.000
D01	710	TR	III	D	Terra	94,13	118,37	17,09		7,68	134,75	60_61	31,88	14,86	19,13	11,64	14,07	153,83	322.600	320.300	25.486,33	345.786,33	404.250	36.400
D11	36	TR	III	D	Primo	94,96	118,29	0,77	28,81	8,36	141,08	55_56	28,87	22,76	17,32	11,74	14,20	160,99	337.600	334.800	8.116,86	342.916,86	423.240	34.600
D12	35	TR	III	D	Primo	90,37	109,40	7,43	21,28	7,50	131,10	52	13,57	21,73	8,14	11,18	13,51	144,92	304.000	296.300	808,00	297.108,00	393.300	17.000
D21	38	Bxl	III	D	Secondo	83,99	104,09	0,79	15,61	7,46	119,36	62	15,35	14,32	9,21	10,39	12,56	130,46	273.600	271.100	1.059,15	272.159,15	358.080	17.900
D22	37	B	III	D	Secondo	94,94	114,62		14,76	6,66	129,40	3	15,27	12,85	9,16	11,74	14,19	142,89	299.700	290.000	-	290.000,00	388.200	17.100
D31	40	Bxl	III	D	Terzo	84,79	104,29		16,37	7,91	119,67	51	13,57	14,57	8,14	10,49	12,68	130,66	274.000	272.000	1.121,20	273.121,20	359.010	17.000
D32	39	B	III	D	Terzo	94,57	116,99		15,64	8,09	132,68	53_54	27,14	14,24	16,28	11,69	14,14	150,92	316.500	314.000	21.259,19	335.259,19	398.040	34.000
E01	714	TR	III	E	Terra	94,97	117,37	15,48		8,71	133,16	57_58	33,32	14,51	19,99	11,74	14,20	155,42	326.000	323.600	27.106,15	350.706,15	399.480	38.200
E02	713	Bxl	III	E	Terra	80,51	97,84	17,92		8,60	113,84	50	13,57	15,91	8,14	9,96	12,04	126,56	265.400	263.500	9.185,17	272.685,17	341.520	17.000
E03	712	Bxl	III	E	Terra	81,38	98,62	15,12		7,61	113,01	45	13,57	13,64	8,14	10,06	12,17	125,39	263.000	261.100	12.045,50	273.145,50	339.030	17.000
E11	45	TR	III	E	Primo	91,79	113,59		25,45	7,73	133,93	46_47	27,14	19,91	16,28	11,35	13,72	153,06	321.000	309.400	5.722,00	315.122,00	401.790	34.000
E12	44	TR	III	E	Primo	94,98	119,00	12,69		7,74	133,23	59	19,93	12,26	11,96	11,75	14,20	145,14	304.400	301.300	7.526,50	308.826,50	399.690	20.600
E21	47	TR	III	E	Secondo	92,31	113,60		13,32	7,65	127,85	27_28	26,98	12,58	16,19	11,42	13,80	146,30	306.800	303.800	-	303.800,00	383.550	34.000
E22	46	Bxl	III	E	Secondo	82,47	101,53	12,35		7,69	114,70	22	13,90	12,02	8,34	10,20	12,33	125,36	262.900	261.000	6.751,05	267.751,05	344.100	17.000
E23	48	B	III	E	Secondo	44,21	55,79		6,38	6,83	63,48	63	17,66	7,93	10,60	5,47	6,61	74,81	156.900	155.200	397,50	155.597,50	190.440	19.300
E31	50	TR	III	E	Terzo	91,53	112,24		17,81	7,68	128,68	19_20	28,05	15,29	16,83	11,32	13,68	148,66	311.800	309.500	6.196,47	315.696,47	386.040	34.000
E32	49	Bxl	III	E	Terzo	82,63	101,72	12,69		6,99	114,90	48_49	27,14	11,81	16,28	10,22	12,35	133,29	279.600	275.900	6.557,02	282.457,02	344.700	34.000
E33	51	B	III	E	Terzo	45,82	54,95		5,85	7,37	62,47	21_71	17,89	7,93	10,73	5,67	6,85	77,00	161.500	159.100	3.115,66	162.215,66	187.410	19.500
Box non assegnato												44	13,57											17.000
Box non assegnato												66	13,75											17.000
Totale alloggi: 45						3.670,15	4.519,29	283,78	521,16	348,90	5.234,93		943,45	692,30	549,68	453,85	548,69	5.914,67	12.405.000	12.215.100		12.547.124,88		

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - SNR

<i>Superfici Utile Progetto</i>	<i>MQ</i>	3.670,16	% SU
---------------------------------	-----------	-----------------	-------------

<i>Limite SNR da convenzione</i>	<i>MQ</i>	1.651,57	45,0%
----------------------------------	-----------	-----------------	--------------

Valori di Progetto	<i>Logge Balconi</i>	<i>MQ</i>	<i>804,94</i>	<i>21,9%</i>
	<i>Cantine</i>	<i>MQ</i>	<i>348,90</i>	<i>9,5%</i>
	<i>Corridoi cantine</i>	<i>MQ</i>	<i>101,57</i>	<i>2,8%</i>
	<i>Vani scala / ascensore</i>	<i>MQ</i>	<i>73,19</i>	<i>2,0%</i>
	<i>Spazi di distribuzione ai piani</i>	<i>MQ</i>	<i>368,31</i>	<i>10,0%</i>
		<i>MQ</i>	1.696,91	46,2%
	<i>Locali tecnici, contatori e locali comuni</i>	<i>MQ</i>	213,34	5,8%
	<i>Totale superfici nette non residenziali</i>	<i>MQ</i>	1.910,25	52,0%

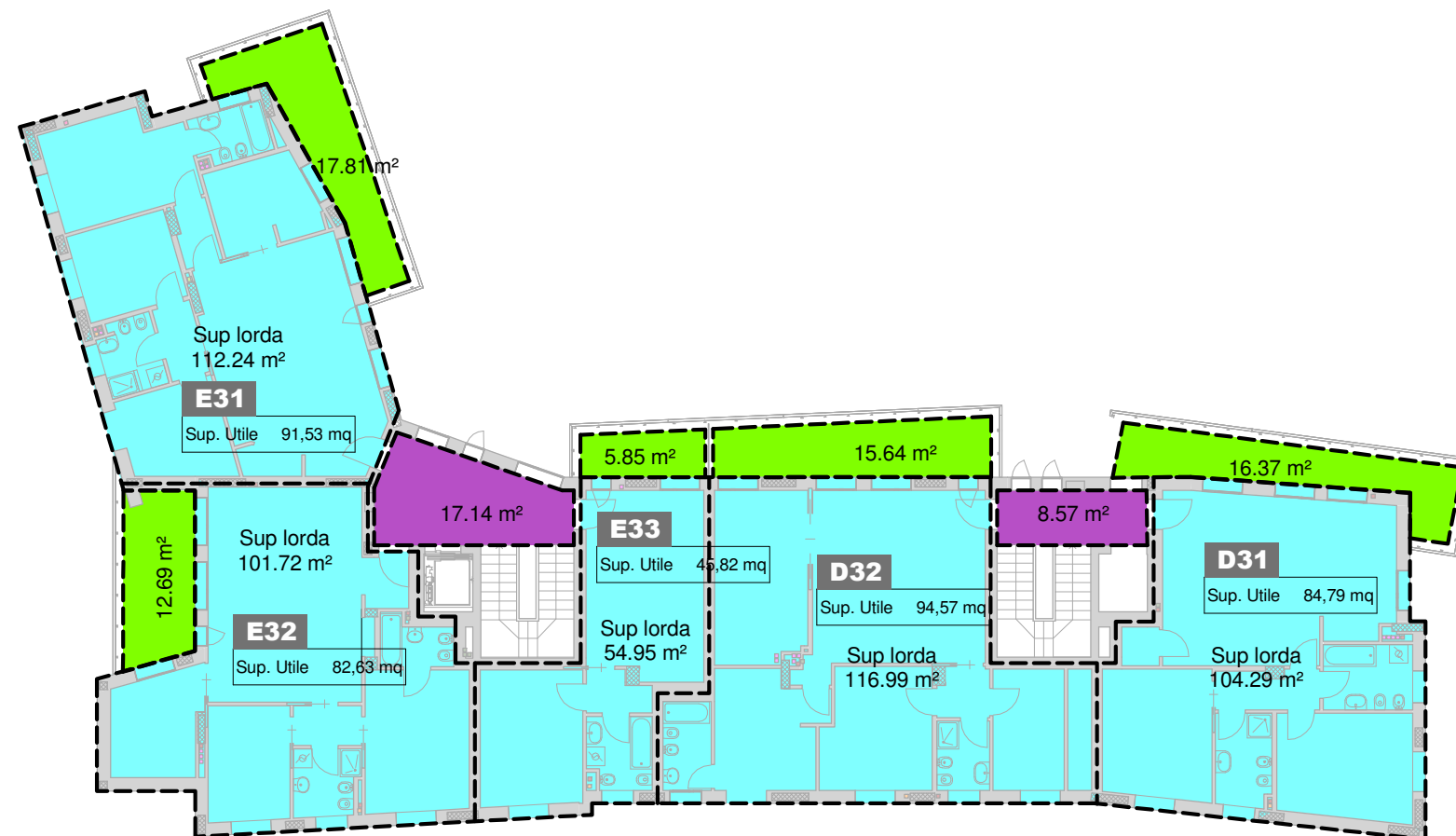
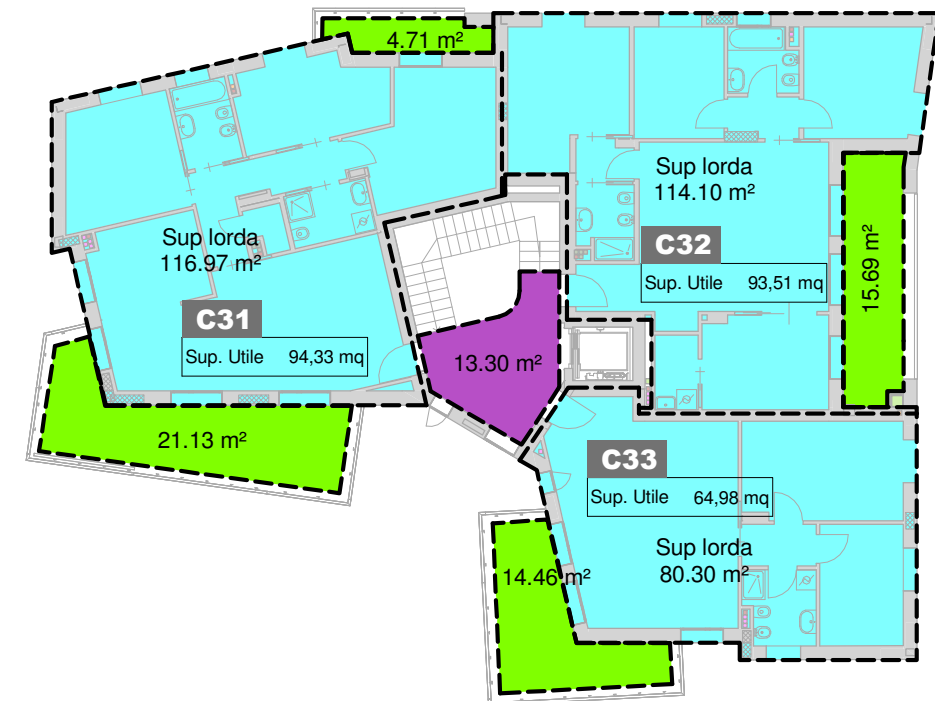
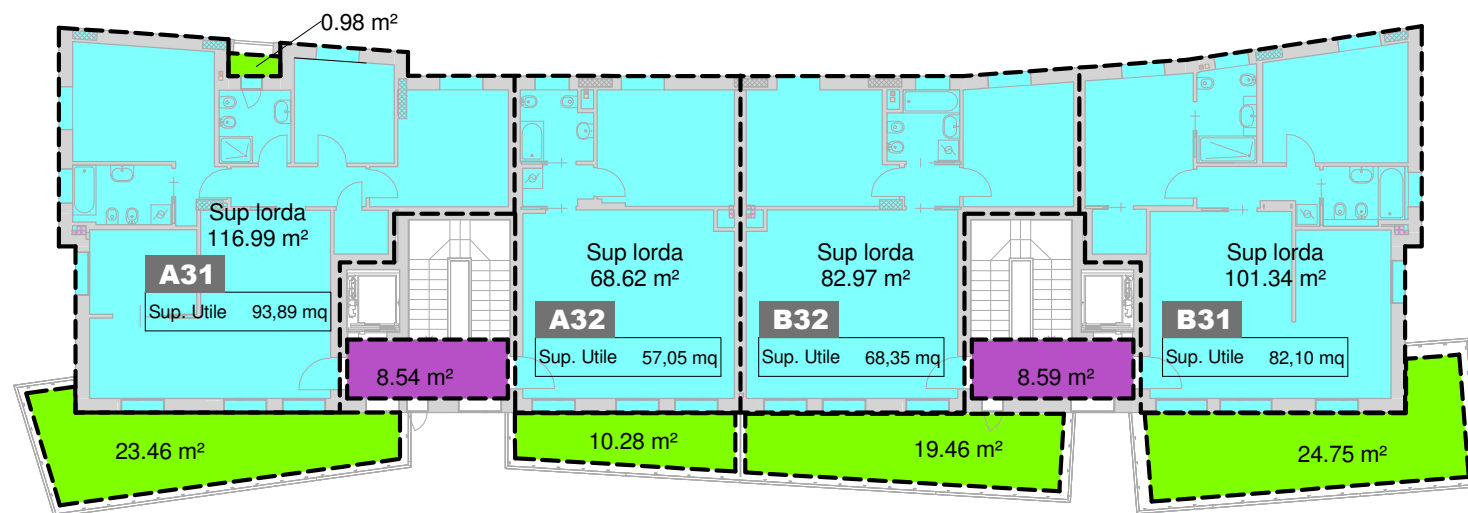
<i>Superamento SNR limite</i>	<i>MQ</i>	258,68	7,0%
-------------------------------	-----------	---------------	-------------

SUPERFICIE PARCHEGGIO - SP

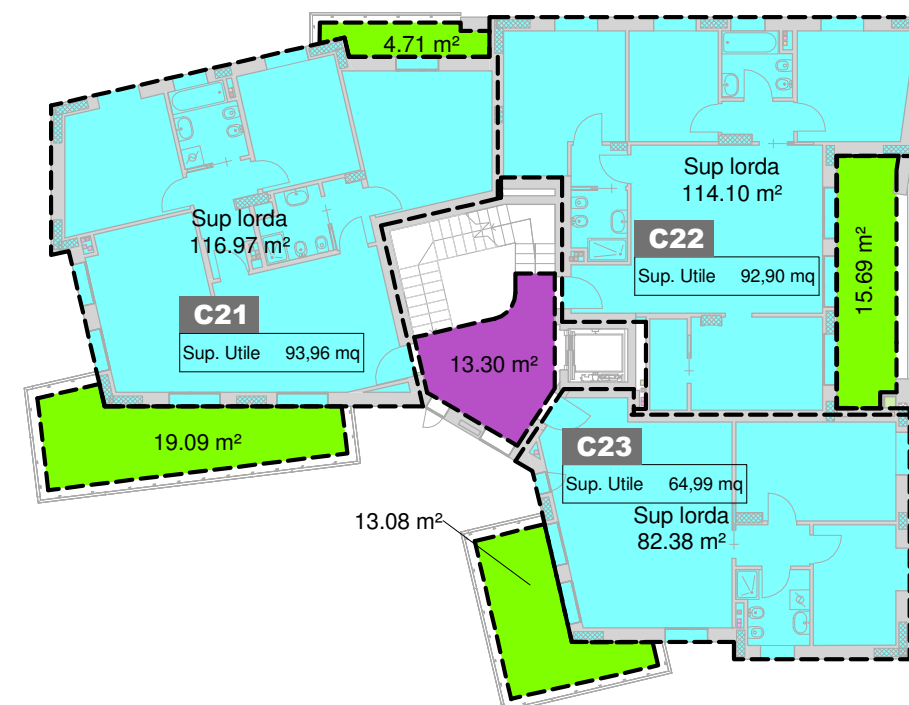
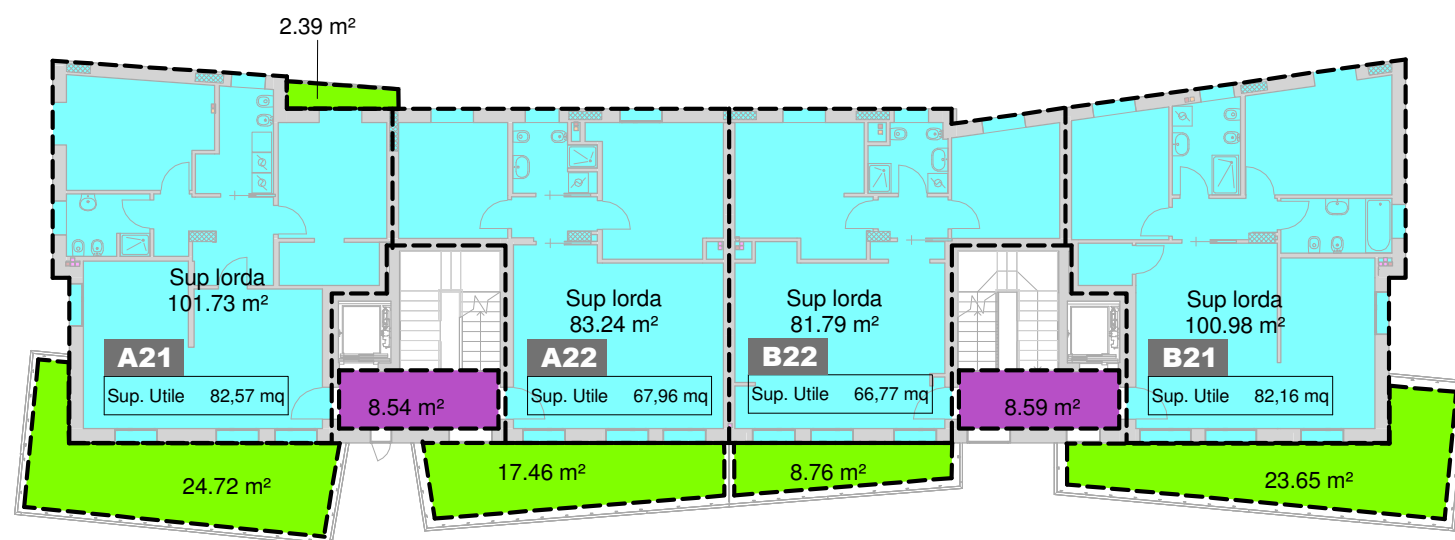
<i>Limite SP da convenzione</i>	<i>MQ</i>	1.651,57	45,0%
---------------------------------	-----------	-----------------	--------------

Valori di Progetto	<i>Corselli Box</i>	<i>MQ</i>	<i>898,07</i>	<i>24,5%</i>
	<i>Box/posti moto</i>	<i>MQ</i>	<i>943,45</i>	<i>25,7%</i>
	<i>Posti auto comuni disabili</i>	<i>MQ</i>	<i>16,42</i>	<i>0,4%</i>
	<i>Totale superfici nette parcheggi</i>	<i>MQ</i>	1.857,94	50,6%

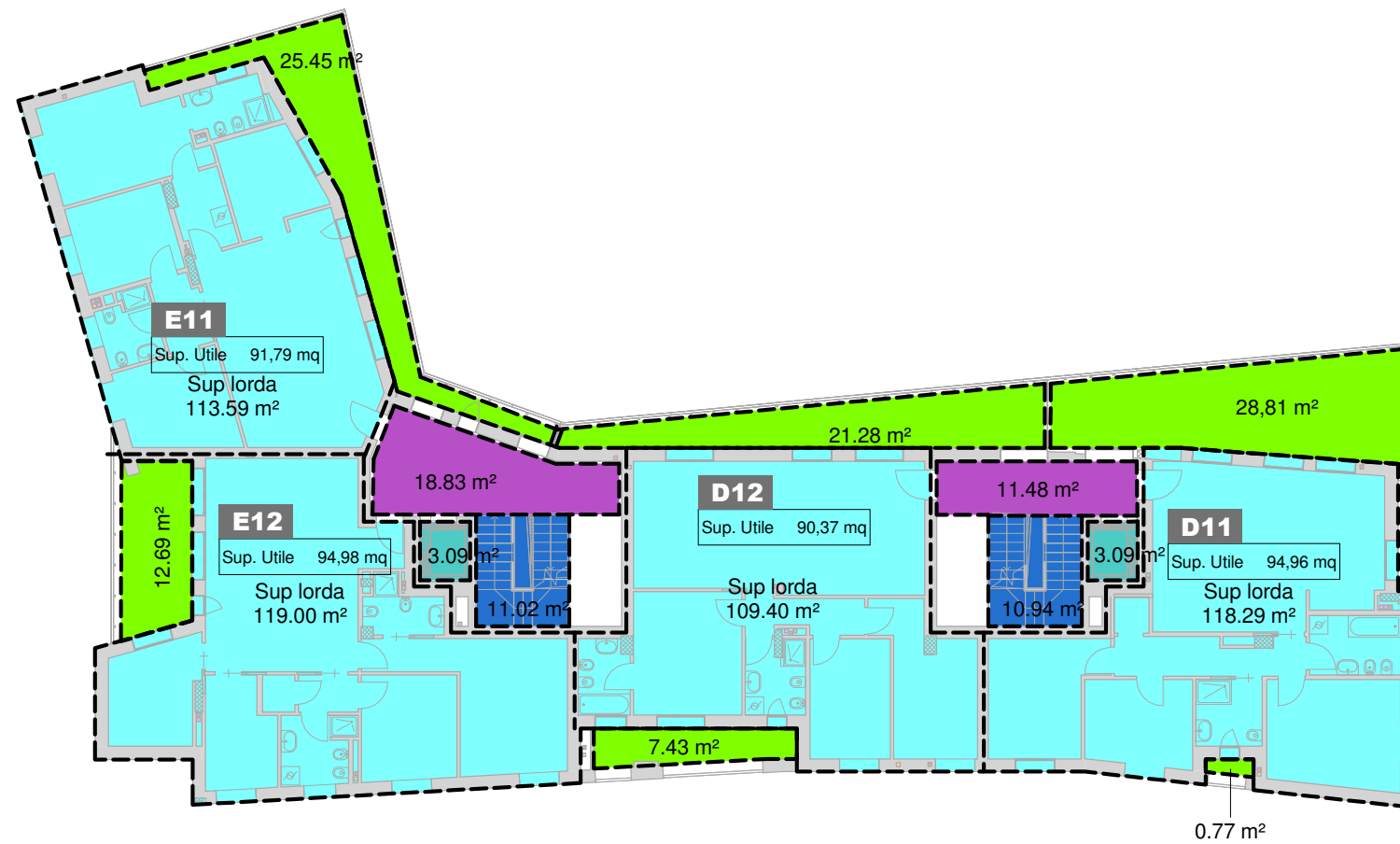
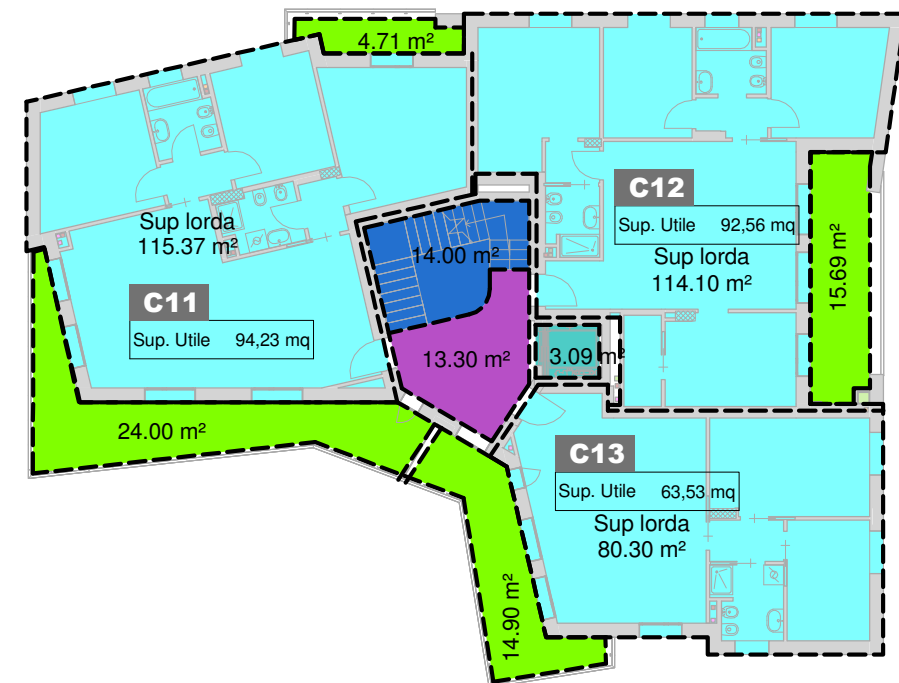
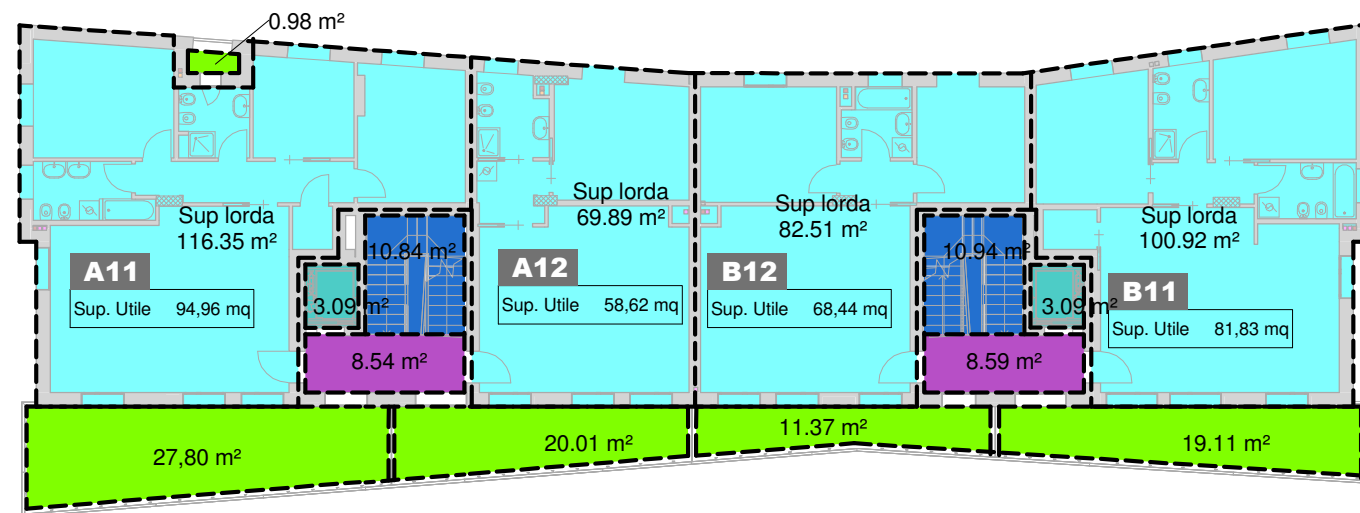
<i>Superamento SP limite</i>	<i>MQ</i>	206,37	5,6%
------------------------------	-----------	---------------	-------------



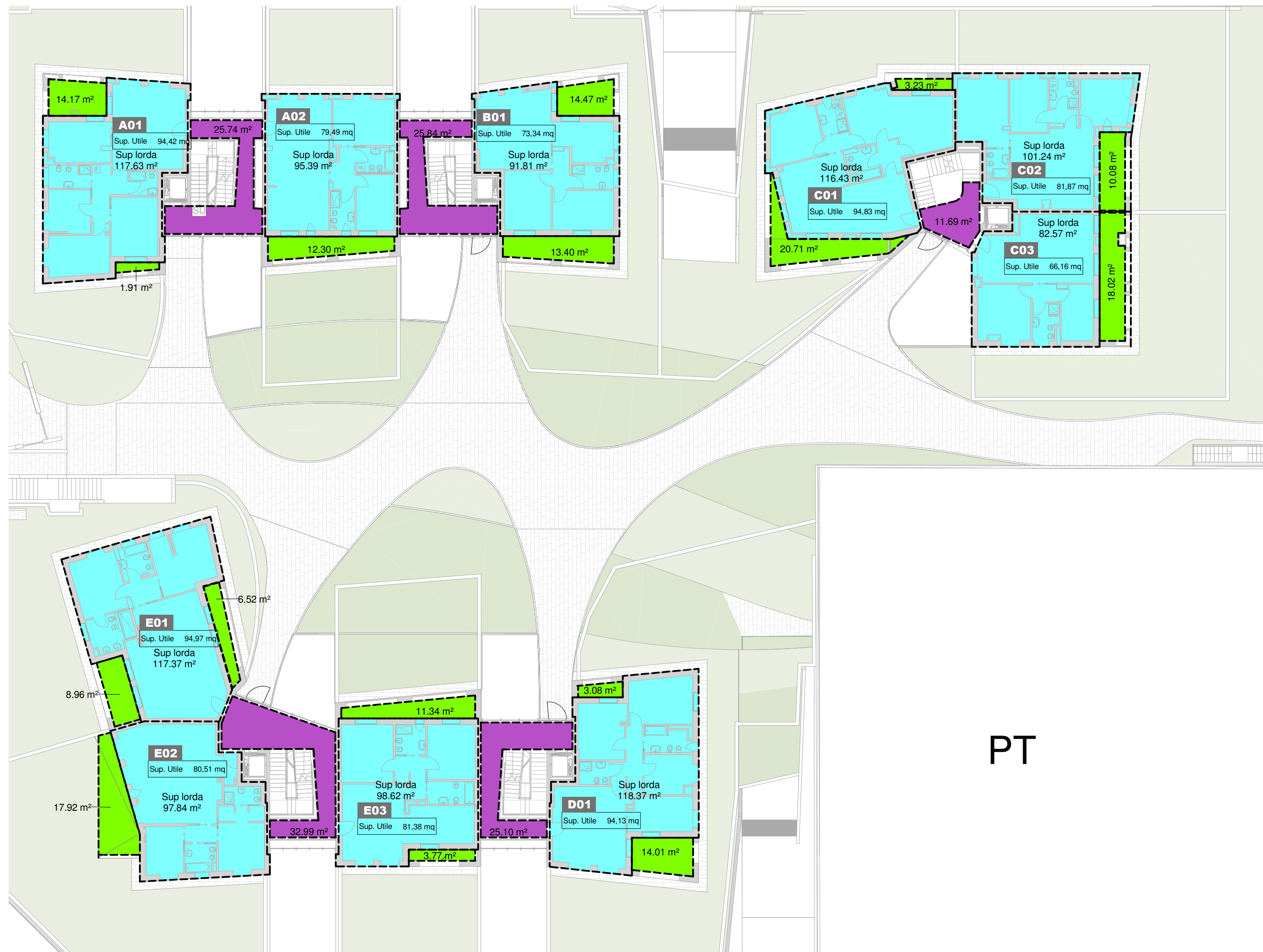
P3



P2



P1



PT

