

costruzione dell'opera finale.

Si fa comunque presente che l'utile dovrebbe essere calcolato sull'investimento complessivo e quindi sul Ct e non sul Cc

In conclusione il totale dei costi di trasformazione (Ct) sarà pari

Cc - Costo di urbanizzazione: € 1.068.000

Cc - Costo di Costruzione € 18.020.800

On - Oneri Concessori € 618.500

Oex - Valore delle aree cedute oltre lo standard € 580.621,82

St - Spese tecniche del proponente € 1.145.316

Sg - Spese generali € 572.658

Sf - Oneri finanziari € 1.650.442

U - Utili del costruttore € 2.863.320

**Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct) €
26.519.658.**

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO DEL PRIVATO.

$Bpr = Vm - Ct - Vaa$

Vm - Valore complessivo di mercato finale € 32.062.500 -

Ct - Costi di realizzazione € 26.519.658 -

**Vaa - Valore dell'area con la destinazione urbanistica previgente:
mq. 45.884 x €/mq. 133) = € 6.317.608**

Bpr - beneficio del privato € - 774.766.

Si precisa che il valore di €/mq. 133 assunto per calcolare il prezzo dell'area con la precedente destinazione urbanistica è un valore rappresentativo del prezzo di mercato delle aree produttive considerata la sua posizione strategica (fronte autostrada e viabilità con tutte le principali direttrici e comunque rappresenta il valore medio assunto dalla stessa Amministrazione Comunale per terreni a destinazione produttiva posti nei dintorni.

Ne deriva che il contributo di sostenibilità è negativo e deve