



**Calcolo del Margine di Sostenibilità (MS)**  
**in applicazione delle Regole Gestionali per ERS**

(ai sensi del comma 8 art. 74 delle NTA del PO)

<b>Arearie di trasformazione - schede normative e di indirizzo progettuale</b> <i>(indicare il codice alfanumerico e il nome identificativo)</i>	
<input type="checkbox"/>	ATR.
<input type="checkbox"/>	AT.

**1. Caratteristiche dell'intervento**

**Descrizione qualitativa dell'intervento**

*Inserire una descrizione esaustiva dell'intervento previsto, inclusi i dettagli relativi all'architettura, al design, all'uso dei materiali, etc.*

**1.2 Coefficiente correttivo all'investimento immobiliare**

<b>Riferimento alla tabella punto 2.2.2 delle Regole Gestionali</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente correttivo*</b>
Classe energetica prevista		
Tipologia Edilizia prevista (con riferimento al prezzario DEI preso a riferimento)		
Interventi strutturali su edifici esistenti (se previsto)		

\*da applicare al costo delle opere

**2. Caratteristiche dell'intervento: superfici**

**NB: inserire solo riferimenti relativi alla componente di edilizia libera dell'intervento (90% della SE delle schede di PO)**

Per i dettagli sul calcolo e sulla tipologia delle superfici si faccia riferimento al paragrafo 2.2.1 "Conversione della SE in SC" delle Regole Gestionali.

**PROGETTO DI MASSIMA**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Unità (nr)</b>	<b>Sup. Edificata/Edificabile (SE) mq</b>	<b>coeff. di conversione</b>	<b>Sup. Commerciale (SC) mq</b>
Residenziale			1,2	
			1,2	
			1,2	
<b>TOTALE</b>				



**PIANO ATTUATIVO o PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

<b>DESTINAZIONE: RESIDENZIALE</b>	<b>Unità (nr)</b>	<b>Sup. Edificata/Edificabil e (SE) mq</b>	<b>% omogenizzazione</b>	<b>Sup. Commerciale (SC) mq</b>
Unità immobiliari				
Cantine				
Posti Auto Coperti				
Posti Auto Scoperti				
Soffitte/Sottotetto				
Box				
Autorimessa				
Terrazze				
Balconi				
Patii/Tettoie				
Giardini				
Altro (specificare)				
<b>TOTALE</b>				

<b>DESTINAZIONE: .....</b>	<b>Unità (nr)</b>	<b>Sup. Edificata/Edificabil e (SE) mq</b>	<b>% omogenizzazione</b>	<b>Sup. Commerciale (SC) mq</b>
Unità immobiliari				
Cantine				
Posti Auto Coperti				
Posti Auto Scoperti				
Soffitte/Sottotetto				
Box				
Autorimessa				
Terrazze				
Balconi				
Patii/Tettoie				
Giardini				
Altro (specificare)				
<b>TOTALE</b>				

<b>DESTINAZIONE: .....</b>	<b>Unità (nr)</b>	<b>Sup. Edificata/Edificabil e (SE) mq</b>	<b>% omogenizzazione</b>	<b>Sup. Commerciale (SC) mq</b>
Unità immobiliari				
Cantine				
Posti Auto Coperti				
Posti Auto Scoperti				
Soffitte/Sottotetto				
Box				
Autorimessa				
Terrazze				
Balconi				
Patii/Tettoie				
Giardini				
Altro (specificare)				
<b>TOTALE</b>				



### **3. Caratteristiche dell'intervento: Investimento (B)**

Per il calcolo di conversione da SC in SLC si faccia riferimento al paragrafo 2.2.1 delle Regole Gestionali.

**Tabella 3.1 – Conversione da SC a SLC**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>SC</b>	<b>Coeff di conversione</b>	<b>Totale SLC</b>
Residenziale		1,1	
		1,1	
		1,1	

**Tabella 3.2 – Calcolo ponderato costo delle opere**

Valore DEI per tipologia (€/mq SLC)	
Riduzione	5%
Totale parziale	
Coefficiente correttivo*	
<b>Totale</b>	

\* vedere tabella 1.2

**Tabella 3.3 – Quadro semplificato per il calcolo dell'investimento immobiliare**

<b>Voci di costo</b>	<b>Descrizione del metodo di calcolo*</b>	<b>€ Totali</b>
1) Costo delle opere (€/mq SLC) (compresi il valore dell'immobile/area, oneri della sicurezza, spese generali e utili d'impresa)		
2) Eventuali lavori aggiuntivi (bonifiche, demolizioni, ecc..) (mc, a corpo, etc..)		
3) Oneri Concessori (Contributo Costo di Costruzione e oneri di urbanizzazione)		
4) Spese tecniche e altri costi (%)		
5) Imprevisti (%)		
6) Altro		
<b>TOTALE INVESTIMENTO IMMOBILIARE</b>		

\*E' possibile allegare una nota esplicativa per il calcolo analitico delle varie voci



#### **4. Caratteristiche dell'intervento: Ricavi attesi dalla vendita (A)**

NB: inserire solo riferimenti relativi alla componente di edilizia libera dell'intervento

Calcolo valore prezzo di mercato €/mq							
Destinazione	Valore Massimo (€/mq)			Valore Medio: (A+B+C)/3 (€/mq)(D)	Valore medio incrementato del 30% (€/mq)(E)	Valore minimo* (€/mq) (F)	VALORE DI MERCATO ** €/mq
	OMI ultimo semestre (A)	FIAIP (B)	Borsino Immobiliare (C)				
Residenziale							
Direzionale							
Commerciale							
Industriale/ artigianale							

\*calcolato ai sensi del paragrafo '2.2.3 Totale ricavi delle Regole Gestionali', come media delle quotazioni dell'intero territorio comunale più aggiornata del report "Statistiche regionali" dell'OMI, incrementato del 60%.

\*\*Per il valore di mercato si adotta il prezzo il più alto fra il **Valore minimo (F)** e il **valore medio incrementato del 30% (E)**

Calcolo ricavi edilizia libera			
Destinazione	Sup. Commerciale SC (mq)	Valore prezzo di mercato calcolato(€/mq)	TOTALE
Residenziale			
Direzionale			
Commerciale			
Industriale/ artigianale			
<b>TOTALE DEI RICAVI DI EDILIZIA LIBERA</b>			

#### **5. Calcolo del Margine di Sostenibilità**

Il Margine di sostenibilità è un indice sintetico di riferimento calcolato come segue:

$$\text{Margine di sostenibilità} = \frac{\text{Totale ricavi edilizia libera (€)} - \text{Totale Investimento dell'edilizia libera (€)}}{\text{Totale investimento dell'edilizia libera (€)}}$$

Il processo di analisi che ha portato all'individuazione del MS, si è basato sull'analisi delle variabili economiche legate al rendimento finanziario delle iniziative immobiliari, influenzato principalmente dal rapporto tra costi di realizzazione delle iniziative immobiliari ed i ricavi derivanti dalla vendita e dalla locazione delle superfici. In particolare, è stato esaminato l'impatto che l'inclusione delle quote di premialità volumetriche vincolate all'edilizia residenziale sociale (ERS) in locazione ha sul rendimento complessivo dell'investimento.

Prendendo atto che l'inclusione dell'ERS può portare ad una riduzione del rendimento complessivo, poiché i ricavi derivanti dal periodo di locazione e dalla successiva vendita degli alloggi ERS a valori convenzionati sono sensibilmente inferiori rispetto a quelli ottenuti dalla vendita libera



immediata, al fine di garantire un rendimento minimo target<sup>1</sup>, è necessario ‘assorbire’ la riduzione di rendimento, derivante dall’inclusione dell’ERS, mediante la commercializzazione della componente di edilizia libera garantendo un certo margine tra costi di realizzazione e ricavi di vendita. Per effetto compensativo, tale margine, per garantire la sostenibilità target dell’intervento, aumenta proporzionalmente all’incremento della volumetria destinata all’ERS.

Il target di redditività medio utilizzato per il calcolo del Margine di sostenibilità è attualmente riconducibile a un valore compreso tra il 6,5% e il 7,5%. È importante sottolineare che questi valori sono da considerarsi come indicativi, poiché la redditività target può variare significativamente in funzione delle condizioni del mercato, delle caratteristiche intrinseche delle singole iniziative, del contesto in cui si opera e delle aspettative rischio-rendimento di ciascun operatore. Di conseguenza, il target di redditività non rimane fisso nel tempo ma può oscillare in base ai cambiamenti nel contesto economico e alle strategie adottate dai singoli operatori per adattarsi a tali dinamiche.

Nella tabella successiva si evidenzia come il target di redditività è garantito nel rapporto tra margine di sostenibilità e percentuale di ERS realizzata. Il Ms riflette la capacità del progetto di coprire o meno i costi di investimento anche quando la quota di ERS aumenta, offrendo un’indicazione parametrica efficace della sostenibilità complessiva dell’iniziativa.

		% Volumetria aggiuntiva ERS					
		Caso base Caso migliorativo					
		0%	10%	15%	20%	25%	30%
Margine sostenibilità	>13%	6,5%-7,5%					
	17/20%		6,5%-7,5%				
	21/23%			6,5%-7,5%			
	23/25%				6,5%-7,5%		
	26/28%					6,5%-7,5%	
	>30%						6,5%-7,5%

Immagine 1. Schema esemplificativo della variazione della redditività al variare della % di ERS

 Rendimento  $\geq$  6,5% - 7,5%

 Rendimento  $<$  6,5% - 7,5%

### Calcolo del Margine di sostenibilità

**Margine di sostenibilità** = Totale ricavi edilizia libera (A) – Totale Investimento dell’edilizia libera (B)

Totale investimento dell’edilizia libera (B)

A	Valore Totale dei Ricavi attesi dalla vendita di Edilizia Libera	€ [da compilare]
B	Costo Totale dell’Investimento della Componente di Edilizia Libera	€ [da compilare]
MS	<b>Margine di Sostenibilità</b>	% [da compilare]

<sup>1</sup> Il rendimento target viene calcolato utilizzando il WACC (Weighted Average Cost of Capital), che rappresenta il costo medio ponderato del capitale. Questo valore è ottenuto combinando il costo del capitale proprio e il costo del debito, ponderati in base alla loro incidenza sulla struttura finanziaria complessiva. Si sottolinea che tale analisi ha un valore indicativo, poiché i dati utilizzati possono variare nel tempo. Sarà pertanto necessario verificarne l’attendibilità periodicamente.



I DATI E LE DICHIARAZIONI FORNITE CON IL PRESENTE MODELLO, SONO RESE AI SENSI DELL'ART. 47 DEL DPR 445/00

Consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali e la decadenza dei benefici conseguenti, come previsto dagli artt. 76 e 75 del DPR n. 445/2000 e consapevole inoltre che la presente dichiarazione è subordinata alla veridicità delle dichiarazioni, autocertificazioni ed attestazioni prodotte dall'interessato, salvi i poteri di verifica e di controllo delle competenti Amministrazioni e le ipotesi di decadenza dai benefici conseguiti ai sensi e per gli effetti di cui al DPR 445/2000.

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione dell'informativa prevista dall'articolo 13 del Regolamento UE 2016/679.

Data \_\_\_\_\_ firma del/dei richiedente/i \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_ firma e timbro del/dei progettista/i \_\_\_\_\_

“Ai sensi dell’articolo 13 del Regolamento UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Livorno con sede in Piazza del Municipio 1 57123 Livorno (LI), Telefono 0586 820111, E-Mail [urp@comune.livorno.it](mailto:urp@comune.livorno.it), PEC [comune.livorno@postacert.toscana.it](mailto:comune.livorno@postacert.toscana.it);
- Il Responsabile per la protezione dati del Comune è l’Avv. Marco Giuri contattabile all’indirizzo e-mail [dpo@comune.livorno.it](mailto:dpo@comune.livorno.it);
- i dati personali raccolti sono necessari e saranno trattati con modalità prevalentemente informatiche e telematiche per le finalità previste dal Regolamento UE 2016/679, in particolare per motivi ... (si veda quanto riportato nell’informativa in allegato);
- le altre informazioni previste dall’articolo 1 del Regolamento UE 2016/679 sono contenute nell’informativa relativa al trattamento “Gestione attività collegata alla pianificazione attuativa del territorio”.

