

LOTTIZZANTI VARI

Variante al Programma integrato di intervento (PII) “Comparto 8” - Concorezzo (Monza e Brianza)

10. RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICA AGGIORNAMENTO

I lottizzanti:

Impresa edile Bertolazzi srl _____ Redaelli Costruzioni _____

I Progettisti:

Archetipo srl _____

FILE:y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\10.fattibilita eoomica
aggiornamneto02.doc
REV 02 del 19.03.2014
GV/VM/Archetipo srl

CONTENUTO

10.1.	PREMESSA	3
10.2.	ONERI DI URBANIZZAZIONE	3
10.3.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	4
10.4.	STANDARD RICHIESTI, CEDUTI E DA MONETIZZARE	4
10.5.	STANDARD QUALITATIVO	4
10.6.	CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE	6

Allegati: (NON RIPORTATI)

allegato 1.	Opere di urbanizzazione primaria
allegato 2.	Opere di urbanizzazione secondaria
allegato 3	Standard ceduti in loco
allegato 4	Accorpamento standard comunali
allegato 4a.	Nuovo parco pubblico: standard comunali a verde esistenti e di progetto
allegato 5.	Standard qualitativo

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\10.fattibilita economica
aggiornamneto02.doc
REV 02 del 19.03.2014
GV/VM/Archetipo srl

2

10.1 PREMESSA

Al fine di un miglior chiarimento dei dati di seguito riportati si specifica che:

- le stime parametriche utilizzate sono state effettuate sulla base di prezzi di mercato e prezzi CCIAA con sconto 20%;
- i conteggi fanno riferimento agli elaborati grafici di seguito allegati;
- la tempistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici è specificata nella Relazione tecnica al paragrafo 8.7.

10.2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

si riporta il calcolo degli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie sulla base dei valori tabellari attualmente in vigore.

10.2.1 - primaria

- edilizia libera	mc 15.858 * 9,93 €/mc	157.470
- edilizia conv.	mc 15.858 * 9,93 €/mc	157.470
- terziario	mq 9.397 * 54,86 €/mq	515.519
	€	830.459

10.2.2 - secondaria

- edilizia libera	mc 15.858 * 11,24 €/mc	178.244
- edilizia conv.	mc 15.858 * 11,24 €/mc	178.244
- terziario	mq 9.397 * 24,70 €/mq	232.106
	€	588.594
totale oneri		1.419.053 €

10.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

si prevede l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a cura dell'operatore a scomputo oneri; viene quindi considerato il costo effettivo delle opere stimato e calcolato su importi parametrici e listino camera di commercio, sconto 20%.

10.3.1 - primaria (vedi allegato 1)

- estensioni rete gas, idrica, acquedotto, telefonica, illum	135.130 (1)
- rete fognaria	144.536
- parcheggi pubblici via Adda / via Don Minzoni	154.785 (1)
- percorsi ciclopedonali con illuminazione in cessione	246.500 (1)
- percorsi ciclopedonali con illuminazione in area privata	83.640 (1)
- risagomatura stradale di via Dante	205.443 (1)
totale €	970.000 (1)

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\10.fattibilita economica aggiornamneto02.doc
REV 02 del 19.03.2014
GV/VM/Archetipo srl

10.3.2 - secondaria (vedi allegato 2)

realizzazione parco pubblico (area M) fontana e verde esistente (area I e L)

- opere a verde generali	96.000 (1)
- opere a verde impianti alberi	124.500 (1)
- giochi	47.500 (1)
- irrigazione, panchini e fontana	666.000 (1)
totale €	934.000

totale opere da realizzare a scomputo € 1.904.000

(1) importi calcolati su listino CCIAA sconto 20%

10.3.3 - raffronto tra oneri e opere di urbanizzazione a scomputo

- importo oneri di urbanizzazione previsti	1.419.053
- importo opere di urbanizzazione da realizzare	1.904.000
differenza + €	484.947

10.4 - STANDARD RICHIESTI, CEDUTI E DA MONETIZZARE

a seguito di accordi per l'accorpamento di aree a standard comunali individuate all'interno del PII, gli standard richiesti vengono quasi interamente monetizzati.

(vedi allegati 3 e 4)

- richiesti: mq $9397,20(100\%slp)+5789,72(vol/150x26.5)=15186,92$ mq	
- ceduti: parco M = 312 mq	
- da monetizzare: mq $(15186,92-312)=$ mq 14875*120 €/mq	1.785.000

totale standard da monetizzare € 1.785.000

10.5 - STANDARD QUALITATIVO

per assolvere lo standard qualitativo previsto dal D.I.si prevede la cessione gratuita di tre appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata, un'opzione di acquisto a prezzo scontato di altri 3/5 appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata, un'opzione di acquisto di un negozio per circa 250 mq a prezzo scontato e la realizzazione di due rotatorie su via Dante; di seguito la quantificazione economica. (vedi allegato 5)

10.5.1 - appartamenti e box in cessione

si prevede una cessione gratuita per l'A.C. di 3 appartamenti e box.

- 3 app. ed. conv. mq 240 * 1900 €/mq	456.000
- 3 box 3 * 18000 cad.	54.000
€	510.000

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\10.fattibilita economica aggiornamneto02.doc
REV 02 del 19.03.2014
GV/VM/Archetipo srl

10.5.2 - stima minor utile per lottizzanti

si prevede un'opzione di acquisto per l'A.C. di appartamenti/negozi a prezzi scontati.

- 4 app. ed. conv.	prezzo di vendita previsto 1.900 €/mq prezzo di vendita concordato 1.700 €/mq (mq 280 * 200 €/mq = minor utile a mq)	56.000
- 4 box	prezzo di vendita previsto 18.000 €/cad prezzo di vendita concordato 15.000 €/cad (4 * 3.000 cad. = minor utile cad.)	12.000
- 1 negozio 250 mq	prezzo di vendita previsto 3.000 €/mq prezzo di vendita concordato 2.500 €/mq (250mq * 500 €/mq = minor utile a mq)	125.000
stima minor utile per i lottizzanti		€ 193.000

10.5.3 - rotatorie e viabilità su via Dante

per ottimizzare la viabilità dell'intera porzione di città sulla quale graviterà il PII si prevede la realizzazione di due rotatorie su via Dante.

- rotatoria e viabilità di via Dante/via Volta e via Dante/De Amicis	527.500 '(1)
- ripristino rotatoria esistente di via Dante	112.500 '(1)
	€ 640.000

(1) importi calcolati su listino CCIAA

10.5.4 - piazza privata ad uso pubblico adiacente al parco comunale:

si prevede la realizzazione di una piazza di proprietà privata ma ad uso pubblico, con accesso diretto dal parco oltre che dai parcheggi e dalle aree esterne alle torri terziarie T1-T2; la sua manutenzione sarà a totale carico dei lottizzanti.

- piazza nel parco (H)	€ 213.000 '(1)
------------------------	-----------------------

(1) importi calcolati su listino CCIAA

10.5.5 - parcheggi interrati T1 e T2

si prevede la realizzazione di un piano di parcheggi interrato di proprietà privata, ma ad uso pubblico, per gli utenti delle torri terziarie T1-T2 e del parco pubblico.

La quota di parcheggi di legge viene soddisfatta con la realizzazione a raso di numero 79 posti auto in un ambito indicato dall'amministrazione comunale.

Valorizzazione del parcheggio interrato primo piano interrato	€ 448.000
---	------------------

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\10.fattibilita economica aggiornamneto02.doc
REV 02 del 19.03.2014
GV/VM/Archetipo srl

10.5bis standard di qualità aggiuntivo

Si quantifica l'importo di euro 440.000 ad ulteriore incremento della dotazione di standard qualitativo quale variazione alla realizzazione del secondo piano interrato prevista nella convenzione del 12/12/2008 REP 2044 Comune di Concorezzo, così determinato:

- importo dovuto alla monetizzazione per parcheggi mancanti, 260 pa previsti -79 pa da realizzare in altro ambito = 181 pa 181pa x 12.5 mq x120 €/mq =	€ 271.500
- importo dovuto per realizzazione opera di videosorveglianza del parco pubblico	€ 15.000
- importo a disposizione per la realizzazione dei 79 pa in ambito da determinare	€ 153.500
	€ 440.000

Tale importo verrà utilizzato nella realizzazione delle seguenti opere:

A) Parcheggio pubblico centro sportivo comunale e prolungamento e riqualificazione della viabilità esistente comprensivo della formazione di tutti i sotto servizi e della nuova recinzione a completamento del centro sportivo € 340.584

B)

- Ammodernamento Illuminazione Pubblica come previsto dal PRIC vigente (senza interrimento della linea) € 31.600
- Importo a disposizione per eventuale implementazione dell'opera € 52.816

C) Videosorveglianza: € 15.000

è da considerarsi a disposizione dell'amministrazione comunale o per la realizzazione di opere di urbanizzazione da determinare, e da eseguire entro la validità della presente convenzione, o quale pagamento da effettuare contestualmente alla sottoscrizione della convenzione in variante.

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\10.fattibilita economica aggiornamneto02.doc
REV 02 del 19.03.2014
GV/VM/Archetipo srl

10.6 - CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

si riporta previsione di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione sulla base di valori parametrati e stimati da precedenti edifici realizzati.

- edilizia libera	mq 5286 * 40€/mq (valore medio parametrato) =	210.000
- edilizia conv.	mq 5286	-
- terziario	mq 9397*3 h. virt.= 28191*600 €/mc*10% =	1.690.000
totale contributo c.costruzione €		1.900.000

Totali generali costi dell'intervento a carico dei proponenti € 8.032.500

FILE: y:\prog\doc\1601-1700\1673_pii_comp.8_concorezzo\docum_redatta\testi\10.fattibilita eoomica
aggiornamneto02.doc
REV 02 del 19.03.2014
GV/VM/Archetipo srl