

Piano economico di massima

MEREZZATE

I costi che incidono sull'intera operazione sono quelli di seguito riportati:

- | |
|---|
| 1. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione |
| 2. Costo dell'area |
| 3. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria |
| 4. Contributo commisurato al costo di costruzione |
| 5. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio |
| 6. Spese tecniche e complementari |
| 7. Oneri finanziari |
| 8. Allacciamenti |
| 9. Costi di gestione delle opere a verde e altre opere realizzate a scomputo oneri |

ALLEGATO G



1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

Costi delle demolizioni e smaltimento materiali	100.000,00
Costi di cantierizzazione	400.000,00
TOTALE	500.000,00

2 - Costo dell'area

Calcolato applicando l'art. 18 comma 2, del dpr n. 280/2001 rivalutato ISTAT per la quota di edilizia residenziale convenzionata in vendita (Art. 2.4 delibera regionale n° VI/37691 del 24/7/98 e successivo aggiornato ISTAT, vedi punto 5), mentre si riporta il valore simbolico per la quota di edilizia in locazione

	mq slp progetto	mq sc progetto	%	€/mq sc	Totale
Residenza convenzionata in cessione	42.379,84	61.450,77	72,50%	197,996	12.167.006,66
Residenza convenzionata in affitto	9.533,46	13.823,52	16,31%		1,00
Residenza a canone sociale	6.541,68	8.831,27	11,19%		1,00
Residenza totale intervento	58.454,98	84.105,56	100,00%		12.167.008,66
Costo totale dell'area					

3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

Nella tabella B è riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria determinato ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°380/2001 e sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale con delibera n.73 del 21/12/2007.

Calcolo analitico

Oneri d'urbanizzazione primaria

Residenza convenzionata in cessione	mq*3*23,97 €/mc	3.047.534,29
Residenza convenzionata in affitto	mq*3 *23,97 €/mc	685.551,11
Residenza a canone sociale	mq*3 *23,97 €/mc	470.412,21
Funzioni compatibili	mq x 193,97 €/mq	
		4.203.497,61

Oneri d'urbanizzazione secondaria

Residenza convenzionata in cessione	mq*3*38,02 €/mc	4.833.844,55
Residenza convenzionata in affitto	mq*3 *38,02 €/mc	1.087.386,45
Residenza a canone sociale, e moderato	mq*3 *38,02 €/mc	746.144,02
Funzioni compatibili	mq x 193,97 €/mq	
		6.667.375,02

Oneri d'urbanizzazione primaria	riduzione 50% edil.convenzionata	2.101.748,81
Oneri d'urbanizzazione secondaria	riduzione 50% edil.convenzionata	3.333.687,51
contributo ex art.43 comma 2 bis LR 12/05	5% importo netto oneri	271.768,51
		5.707.204,83

Totale con riduzione del 50% sulla residenza convenzionata come prescritto dall'Allegato 3 alla delibera CC 73/2007

DESTINAZIONE	mc volume	€/mc primaria 50%	€/mc secondaria 50%	€ Totale
Residenza convenzionata in cessione	127.139,52	11,985	19,010	3.940.689,42
Residenza convenzionata in affitto	28.600,38	11,985	19,010	886.468,78
Residenza a canone sociale	19.625,04	11,985	19,010	608.278,11
Funzioni compatibili	mq slp	€/mq primaria	€/mq secondaria	
Funzioni Compatibili di cui all'art.27 NTA				
IMPORTO TOTALE				5.435.436,31

Importo delle opere d'urbanizzazione a cura dell'operatore a scomputo parziale, ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°380/2001, stimato e calcolato sulla base del listino prezzi del Comune di Milano 2010

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA come prescritto dell'art 16.7 e 7 bis D.P.R. n°380/2001	Importo stimato
Viabilità e parcheggi	1.558.424,95
Fognatura	290.314,25
Acquedotto	108.083,33
Teleriscaldamento	49.400,00
Elettricità e telecomunicazioni	576.543,83
Impianto illuminazione pubblica	117.091,42
Verde	51.475,75
TOTALE	2.751.333,53

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE come prescritto dell'art 16.8 D.P.R. n°380/2001	Importo stimato
sistemazioni a verde attrezzato e percorsi	144.294,35
parcheggi pubblici	526.487,20
pista ciclopedonale adiacente Cavo Taverna (V5)	180.000,00
sistemazione area a verde tra scuola ed edificio sociale (V4)	165.000,00
sistemazione area a verde adiacente edificio sociale (V6)	25.000,00
sistemazione parcheggio esistente Medici del Vascello	27.244,85
TOTALE	1.068.026,40

PLESSO SCOLASTICO

valore derivante dalla stima di massima	4.900.000,00
arredi	100.000,00
oneri complementari	368.235,00
totale	5.368.235,00

contributo a carico degli Operatori (pari alla differenza tra opere da eseguire e oneri di urbanizzazione tabellari)

	1.616.076,38
TOTALE	1.616.076,38

Costo totale opere previste	Importo stimato
Interventi di urbanizzazione primaria totale	2.751.333,53
Interventi di urbanizzazione secondaria totale	1.068.026,40
TOTALE	3.819.359,93

Prospetto di raffronto tra oneri da versare e opere a scomputo da realizzare

Importo totale oneri d'urbanizzazione previsti	5.435.436,31
Importo totale opere a scomputo previste	3.819.359,93
Contributo stimato per la realizzazione plesso scolastico*	1.616.076,38
Differenza	0,00

* fino alla concorrenza dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione

4 -Contributo commisurato al costo di costruzione

Inserire la sola quota relativa alle funzioni compatibili, per edilizia abitativa convenzionata il contributo non è dovuto visti i disposti dell'art. 17 del D.P.R. n°380/2001.

5 -Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Costi di costruzione valutati secondo i prezzi parametrici di mercato e riferiti alla superficie commerciale.

TABELLA G			
DESTINAZIONE	mq	€/mq	€ Totale
Residenza convenzionata in cessione	52.974,80	1.270,00	67.277.996,00
Residenza convenzionata in affitto	11.916,83	1.270,00	15.134.367,75
Residenza a canone sociale	7.850,02	1.170,00	9.184.518,72
Superfici ad uso pubblico	1.240,00	1.170,00	1.450.800,00
Box	25.397,00	500,00	12.698.500,00
TOTALE			105.746.182,47

6 -Spese tecniche e complementari

Coordinamento	1.000.000,00
Progetto urbanizzazioni	300.000,00
Progetto urbanistico	250.000,00
Progetto edilizio	3.700.000,00
Sicurezza	3.200.000,00
Direzione lavori	1.300.000,00
Prove acustiche, termiche e varie	300.000,00
Prove penetrometriche, rilievi ecc.	200.000,00
Frazionamento, accatastamento, spese notarili e mutui	300.000,00
Collaudi edificio	900.000,00
Collaudi opere pubbliche	90.000,00
Imposte, tasse, polizze, fidejussioni ecc.	250.000,00
Manutenzione opere di urbanizzazione secondarie	300.000,00
TOTALE	12.090.000,00

7-Oneri finanziari

Indicare gli oneri inerenti all'immobilizzo del capitale già investito, da documentare adeguatamente L'incidenza degli oneri finanziari, comunque, non potrà essere superiore al 20% del valore dell'intervento.

pari al 10% del costo dell'intervento 12.992.618,25

8 -Allacciamenti

Fognatura	250.000,00
Acqua potabile	100.000,00
Luce	500.000,00
Gas	
Teleriscaldamento	150.000,00
TOTALE	1.000.000,00

9 – Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri

Indicare sommariamente il tipo d'opera da mantenere, il sistema di manutenzione che si intende adottare, la durata, il costo annuale e totale dell'operazione.

Verrà eseguita la manutenzione delle opere a verde per cinque anni dalla data della consegna con una spesa prevista per il quinquennio di € 300.000

Totale costo dell'intervento

Costo delle demolizioni e di cantierizzazione	500.000,00
Costo dell'area	12.167.008,66
Oneri o importo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria	5.435.436,31
contributo ex art.43 comma 2bis L.R. 12/05	271.768,51
Oneri finanziari	12.992.618,25
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	105.746.182,47
Spese tecniche e complementari	12.090.000,00
Allacciamenti	1.000.000,00
Costi di gestione delle opere a verde e altre opere realizzate a scomputo oneri	300.000,00
TOTALE	150.503.014,19



RICAVI PREVISTI

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento

I valori di vendita sono riferiti alla superficie complessiva (CER)

TABELLA RICAVI			
DESTINAZIONE	mq	€/mq	€ Totale
Residenza libera in cessione	61.450,77	1.975,00	121.365.270,75
Residenza convenzionata in affitto	13.823,52	1.580,00 (1)	21.841.156,86
Residenza a canone sociale	8.831,27		8.011.643,00 (2)
Superfici a uso pubblico	1.240,00	1.300,00	1.612.000,00
TOTALE			152.830.070,61

NOTE:

- (1) Il prezzo unitario è stato stimato detraendo dal valore della residenza convenzionata in vendita, il costo dell'area.
- (2) cofinanziamento regionale

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa 1,55 % al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata

A	Totale costi dell'intervento	150.503.014,19
B	Totale ricavi previsti	152.830.070,61
	TOTALE	2.327.056,42

