



COMUNE DI LIMBIATE
Provincia di Monza e Brianza

VARIANTE
PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
VIALE DEI MILLE

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

ALDO
NICOLSI
ARCHITETTO
248

Studio Associato d'Architettura Nicolosi
Limbiate

COSTI A CARICO DELL'OPERATORE

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

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

2 - Costo dell'area

3 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

4 - Contributo commisurato al costo di costruzione

5 - Standard:

5.1. Monetizzazione dello standard

5.2. Standard qualitativo

6 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento

7 - Spese tecniche e complementari

8 - Oneri finanziari

9 - Allacciamenti

10 - Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o altre opere realizzate a scomputo oneri

1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica e di cantierizzazione

Costi delle demolizioni e smaltimento materiali	
Costo delle opere di bonifica dell'area	
Costi di cantierizzazione	
TOTALE €	80.000,00

2 - Costo dell'area

costo dell'area	€ 2.000.000,00
TOTALE €	2.000.000,00

3 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Nella tabella B va riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria determinato ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n° 38/2001 e, sulla base dei valori tabellari approvati con delibera G.C. n° 10 del 26.01.2004.

CALCOLO ANALITICO

Oneri di urbanizzazione primaria

Residenza	5.781,54 mc x 6,17 € mc	€ 35.672,10
Commerciale	2300,10 mq x 78,11 € mq	€ 179.660,81
TOTALE €		215.332,91

Oneri di urbanizzazione secondaria

Residenza	5.781,54 mc x 21,46 € mc	€ 124.071,85
Commerciale	2300,10 mq x 18,92 € mq	€ 43.517,89
TOTALE €		167.589,74

Tabella B

DESTINAZIONE	mc volume	€. primaria	€. secondaria	€. Totale
residenza libera	5.781,54	€ 35.672,10	€ 124.071,85	€ 159.743,95
	mq. S.l.p.	€. primaria	€. secondaria	
Commerciale	2300,1	€ 179.660,81	€ 43.517,89	€ 223.178,70
IMPORTO TOTALE €				382.922,65

Tabella C1		
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		Importo stimato
come prescritto dall'art. 16.7 e 7 bis D.P.R. n° 38/2001	€	480.541,70
TOTALE		€ 480.541,70

Tabella C2		
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		Importo stimato
come prescritto dall'art. 16.8 D.P.R. n° 38/2001	€	44.885,98
TOTALE		€ 44.885,98

Tabella C3		
Costo totale opere previste		Importo stimato
Interventi di urbanizzazione primaria totale C1	€	480.541,70
Interventi di urbanizzazione secondaria totale C2	€	44.885,98
TOTALE		€ 525.427,68

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

Tabella D		
Costo totale opere previste		Importo stimato
Importo totale oneri di urbanizzazione previsti	€	382.922,65
Importo totale opere a scomputo previste	€	525.427,68
TOTALE positivo		€ 142.505,03

4 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella E va riportato il calcolo del costo di costruzione, sulla base dei valori tabellari approvati con delibera G.C. n° 11 del 26.01.2004.

Tabella E		
Residenza libera	Come da prospetto art. 11 D.M. 10/5/77 (€/mq 394,03)	€ 76.619,60
Commerciale	10% del computo metrico	€ 126.505,50
TOTALE		€ 203.125,10

5 - Standard

5.1 - Monetizzazione dello standard da reperire

TABELLA F1			
Dovuto Mq. 2.280,49	Monetizzati €	2.443,59 €/mq 110,00	€ 268.794,90

5.2 - Monetizzazione dello standard qualitativo

TABELLA F2			
area per strada di previsione PGT	Mq.	1429,18 €/mq 110,00	€ 157.209,80

area per strada di previsione PGT	Mq.	984,45	€/mq 40,00	€	39.378,00
raccordo innesto via dei Mille-via Bologna			da computo metrico	estimativo	€ 55.354,25
plusvalore tra residenziale e commerciale					€ 75.522,36
plusvalore area comunale	Mq.	€ 129,34	€/mq. 55,00	€	7.113,70
Standard da monetizzare				€	603.373,01

6 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento

Nella tabella G devono essere riportati i costi di costruzione valutati secondo i prezzi parametrici di mercato e

Tabella G			
DESTINAZIONE	mq	€. mq.	€. Totale
Residenza libera	2.365,85	1.200,00	€ 2.839.020,00
Commerciale	2.300,10	550,00	€ 1.265.055,00
	n°	€ cadauno	
box e piani interrati	12	8.000,00	€ 96.000,00
TOTALE			€ 4.200.075,00

7 - Spese tecniche e complementari

Tabella H	
Progetto urbanizzazioni	€ 54.635,50
Progetto urbanistico	€ 11.120,50
Progetto edilizio e direzione lavori	€ 125.000,00
Sicurezza	€ 43.515,00
Cementi armati	€ 65.756,00
Prove penetrometriche, rilievi ecc.	€ 27.559,50
Frazionamento, accatastamento e spese notarili	€ 8.219,50
Collaudi	€ 8.219,50
Imposte e tasse	€ 72.525,00
Commercializzazione/pubblicità	€ 27.559,50
Imprevisti e varie	€ 27.559,50
TOTALE € 483.500,00	

8 - Oneri finanziari

TOTALE € 248.003,00	
----------------------------	--

9 - Allacciamenti

Tabella I	
-----------	--

Fognatura	
Acqua potabile	
Energia elettrica	
Gas	
Telecom	
TOTALE € 50.000,00	

10 - Totale costi intervento

Tabella L	
Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e cantierizzazione	€ 80.000,00
Costo dell'area	€ 2.000.000,00
Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	€ 382.922,65
Standard/opere di urbanizzazione aggiuntive	€ 603.373,01
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 203.125,10
Oneri finanziari	€ 248.003,00
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 4.200.075,00
Spese tecniche e complementari	€ 483.500,00
Allacciamenti	€ 50.000,00
Incentivo e spese per la progettazione art. 18 - 109/94 (vedi tab. C3)	€ 10.508,55
TOTALE € 8.261.507,32	

RICAVI PREVISTI

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

Tabella ricavi			
DESTINAZIONE	mq s.c.	€. mq.	€. Totale
residenza libera	2.365,85	2.300,00	€ 5.441.455,00
Commerciale	2.300,10	1.600,00	€ 3.680.160,00
	numero	€. cadauno	
box	12	20.000,00	€ 240.000,00
TOTALE			€ 9.361.615,00

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa **11,75%** al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

A - Totale costi dell'intervento	€	8.261.507,32
B - Totale ricavi previsti	€	9.361.615,00
Plusvalenza B-A		€ 1.100.107,68

PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

DESCRIZIONE INTERVENTO	1° semestre	2° semestre	3° semestre	4° semestre	5° semestre	6° semestre
Opere a scomputo oneri urbanizzazione primaria						
Opere a scomputo oneri urbanizzazioni secondarie						
Edificazione complesso residenziale						
Edificazione complesso commerciale						