

IL COMMITTENTE:

IL PROGETTISTA:

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

L'IMPRESA:

1		2		3		4		5	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

— AGGIORNAMENTI —

Architetto Giuseppe Girardi
Geometra Walter Mengotti

gm studio

Progettazione Architettonica
Consulenza Tecnica

20872 Cornate d'Adda (MB) - Frazione Colnago - Via Castello, 5C
Tel.: 039-6820393 - Fax: 039-6820365 - E-mail: gmstudioarch@libero.it

CLIENTE:	ABELIA S.r.l.			
INCARICO:	AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 - BURAGO			
OGGETTO:	QUADRO TECNICO ECONOMICO PREVISIONALE EDILIZIA CONVENZIONATA			
DISEGNATORE:	INCARICO:	SCALA:	DATA:	TAVOLA NR.:
			31.01.2014	allegato P

COSTI GENERALI INTERVENTO RAPPORTATI ALLA QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA

A) AREA

- 1) **COSTO AREA A CONVENZIONAMENTO** (Valori determinati a base indici IMU, come da dati Amministrazione Comunale, adeguati ai valori di mercato odierni – gennaio 2014)

Totale costo area,
mq.57.936,00x€100,00/mq. € 5.793.600,00

Totale costo area per incidenza residenziale (85%) € 4.924.560,00

Totale costo area per incidenza convenzionata (15%
quota residenziale) € 869.040,00

B) OPERE PREPARATORIE PRELIMINARI

- 1) **RILIEVI TOPOGRAFICI DEL TERRENO, VERIFICA RETI E
SERVIZI, SPESE NOTARILI** € 240.000,00

Totale costi opere preliminari per incidenza residenziale
(85%) € 204.000,00

Totale costi opere preliminari per incidenza
convenzionata (15% quota residenziale) € 36.000,00

C) COSTI DI COSTRUZIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

Riferiti alla S.l.p. e alla S.n.r. ma parametricamente considerati
comprensivi delle superfici pertinenziali e di servizio (corselli,
camminamenti, ecc.)

Edilizia convenzionata sup. mq. 1.971,00 x € 1.000,00 = € 1.971.000,00
residenziale

Edilizia convenzionata sup. mq. 689,00 x € 650,00 = € 447.850,00
non residenziale (balconi,
cantine, ecc.) 35% S.l.p.

Autorimesse n. 24,00 x € 11.500,00 = € 276.000,00

Totale costi di costruzione € **2.694.850,00**

D) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€	1.476.504,48
2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€	734.415,63
3) ULTERIORI OPERE DI URBANIZZAZIONE AGGIUNTE	€	2.049.410,40
Totale costi opere pubbliche	€	4.260.330,51
Totale costi opere pubbliche per incidenza residenziale (85%)	€	3.621.280,93
Totale costi opere pubbliche per incidenza convenzionata (15% quota residenziale)	€	639.049,58

TOTALE COSTI A+B+C+D incidenti in edilizia convenzionata € **4.238.939,58**

IMPREVISTI SUL TOTALE COSTI B+C+D (3,3%) – quota parte edilizia convenzionata € **111.206,68**

TOTALE COSTI A+B+C+D + IMPREVISTI – quota parte edilizia convenzionata € **4.350.146,26**

E) ONERI COMUNALI

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quota 5% per consumo territorio	€	72.538,25
Oneri di urbanizzazione secondaria (differenza monetizzazione / opere)	€	256.625,29
TOTALE ONERI COMUNALI	€	329.163,54
Totale oneri comunali per incidenza residenziale (85%)	€	279.789,01
Totale oneri comunali per incidenza convenzionata (15% quota residenziale)	€	49.374,53

F) SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI – quota parte edilizia convenzionata

- Progettazione urbanistica per piano integrato/convenzione
- Progettazione architettonica edifici e direzione lavori
- Progettazione viabilità nuove strade e direzione lavori
- Progettazione sottoservizi nuove strade e direzione lavori
- Sicurezza
- Progettazione impianti e direzione lavori
- Progettazione strutture in C.A. e direzione lavori
- Indagini geognostiche
- Contabilità lavori
- Consulenze legali ed amministrative – spese notarili - frazionamenti

Il tutto per opere pubbliche e private (12% di C+D) € 400.067,95

G) GESTIONE SOCIETA' – quota parte edilizia convenzionata

3,5% sui costi operativi B+C+D+E+F € 133.676,97

H) ONERI FINANZIARI – quota parte edilizia convenzionata

interessi medi per anticipazioni € 192.882,36
4% sui costi operativi A+B+C+D+E+F+G

TOTALE COSTI GENERALI A+B+C+D+E+F+H € 5.014.941,39
quota parte edilizia convenzionata

RICAVI INTERVENTO RAPPORTATI ALLA QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA

VALORI DI ASSEGNAZIONE / CESSIONE

Superficie residenziale	mq.	1.971,00	x €	1.900,00	= €	3.744.900,00
Superficie non residenziale (balconi, cantine, ecc.) 35% S.l.p.	mq.	689,00	x €	975,00	= €	671.775,00
Autorimesse (valutato per autorimessa pari a mq. 18,00)	n.	24,00	x €	18.500,00	= €	444.000,00
TOTALE VALORI DI ASSEGNAZIONE						€ 4.860.675,00
TOTALE COSTI GENERALI A+B+C+D+E+F+H quota parte edilizia convenzionata						€ 5.014.941,39
UTILE ECONOMICO PREVISTO						€ - 154.266,39

Dalla presente tabella risulta che l'intervento relativo alla edilizia convenzionata non prevede utile.