

parko s.p.a.
soluzioni immobiliari - via Juvvara 9 - Milano

comune di Burago di Molgora - MB

piano attuativo **Ambito 1**

progettazione urbanistica e studio della viabilità
architetto giancarlo martini
architetto carlo lanza

via matteotti, 86 agrate brianza - tel 039653259 - fax 039650745
via pergolesi, 20 milano - tel 0228040138 - fax 1782284779

immobiliare PARKO spa

progettisti

Verifica comparata oneri di Urbanizzazione dovuti Opere di Urbanizzazione realizzande costo di costruzione - Opere qualitative	data	allegato n.
	6 maggio 2013	E
consegna protocollo n°	approvazione delibera n°	

Comune di Burago di Molgora

Esecutività urbanistica P.G.T., Ambito di trasformazione 1, proposta urbanistica

VERIFICA COMPARATA ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI – OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZANDE – COSTO DI COSTRUZIONE – OPERE QUALITATIVE

1. Dati dimensionali intervento

- Volume d'ambito mc 36.414,00 così suddiviso:
 - Volume residenziale mc 30.951,90
 - Volume commerciale – direzionale mc 5.462,10 corrispondente a mq 1.820,70
- Volume in perequazione mc 564,00 così suddiviso:
 - Volume residenziale mc 479,40
 - Volume commerciale – direzionale mc 84,60 corrispondente a mq 28,20

Totale volume residenziale: **mc 31.431,30**

Totale S.L.P. commerciale – direzionale: **mq 1.848,90**

2. Tabella oneri di urbanizzazione

Urbanizzazione primaria

- Residenziale €/mc 11,00
- Commerciale – Direzionale €/mq 60,00
- Maggiorazione 5% per consumo territorio
-

• Oneri applicabili all'Ambito:

- Residenziale:
 $mc\ 31.431,30 \times \text{€/mc}\ 11,00 = \text{€}\ 345.744,30$
 $\text{€}\ 345.744,30 \times 5\% = \text{€}\ 17.287,22$
- Commerciale – Direzionale:
 $mq\ 1.848,90 \times \text{€/mq}\ 60,00 = \text{€}\ 110.934,00$
 $\text{€}\ 110.934,00 \times 5\% = \text{€}\ 5.546,70$

oneri di urbanizzazione primaria € 456.678,30

integrazione 5% € 22.833,92

Totale oneri urbanizzazione primaria € 479.512,22

Urbanizzazione secondaria

- Residenziale €/mc 20,00
- Commerciale – Direzionale €/mq 40,00
- Maggiorazione 5% per consumo territorio

• **Oneri applicabili all'Ambito:**

- Residenziale:
mc 31.431,30 x €/mc 20,00 = € 628.626,00
€ 628.626,00 x 5% = € 31.431,30
- Commerciale – Direzionale:
mq 1.848,90 x €/mq 40,00 = € 73.956,00
€ 73.956,00 x 5% = € 3.697,80

oneri di urbanizzazione secondaria € 702.582,00

integrazione 5% € 35.129,10

Totale oneri urbanizzazione primaria € 737.711,10

3. Opere di urbanizzazione a scomputo oneri di urbanizzazione

Opere di Urbanizzazione primaria

- Costi opere di urbanizzazione primaria, previste come da progetto planivolumetrico e da analisi estimativa, riferiti ai soli valori di esecuzione: **€ 1.180.000,00**
- Oneri di urbanizzazione primaria previsti come da tabelle amministrative e da indici d'Ambito, esclusa l'integrazione del 5%: **€ 456.678,30**

Differenza economica, per opere realizzate in più, a favore dell'Amministrazione Comunale:

solo costo di esecuzione: **€ 1.180.000,00 - € 456.678,30 = + € 723.321,70**

oneri da riconoscere per maggiorazione 5%: = **€ 22.833,92**

Urbanizzazione secondaria

- Costi opere di urbanizzazione secondaria, previste come da progetto planivolumetrico e da analisi estimativa, riferiti ai soli valori di esecuzione: **€ 570.000,00**
- Oneri di urbanizzazione secondaria previsti come da tabelle amministrative e da indici d'Ambito esclusa l'integrazione del 5%: **€ 702.582,00**

Differenza economica, per opere realizzate in più, a favore dell'Amministrazione Comunale:

solo costo di esecuzione: **€ 570.000,00 - € 702.582,00 = - € 132.582,00**

oneri da riconoscere per maggiorazione 5%: = **€ 35.129,10**

- **Vantaggio economico a favore dell'Amministrazione Comunale per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:**

vantaggio sul costo di esecuzione: + € 723.321,70 - € 132.582,00 = + € 590.739,70

integrazione oneri per maggiorazione 5%: € 22.833,92 + € 35.129,10 = + € 57.963,02

4. Contributo Costo di Costruzione

Determinazione costo di costruzione valutato sulla S.L.P. residenziale e commerciale e sulla superficie non residenziale valutata preliminarmente per un'incidenza media pari al 40% della S.L.P. residenziale

Residenziale

Superficie residenziale: mc 31.431,30 / 3 = mq 10.477,10

Incidenza superficie non residenziale: mq 10.477,10 x 40% x 60% = mq 2.514,50

Totale: = mq 12.991,60

COSTO DI COSTRUZIONE: mq 12.991,60 x €/mq 392,82 x 10% = € 510.336,03

Commerciale

Superficie commerciale: mq 1.848,90

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE: mq 1.848,90 x €/mq 800,00 x 10% = € 147.912,00

Totale Contributo Costo di Costruzione = + € 658.248,03

5. Opere qualitative aggiunte

Pista ciclopedonale

- Costi opere per realizzazione pista ciclopedonale da rotonda incrocio s.p. 211 con s.p. 215 a incrocio semaforizzato s.p. 215 con via don L. Sturzo e via Dante Alighieri, analisi computistica preliminare, riferiti ai soli valori di esecuzione:

Totale = € 270.000,00

Recupero corpo "A"

- Costi opere per recupero edilizio e funzionale edificio "A" – villa Penati-Ferrero, analisi computistica preliminare, riferiti ai soli valori di esecuzione:

Totale intervento = € 1.100.000,00

 **Sostituzione e coibentazione manto di copertura corpo "A"**

- Contributo economico a corpo per sostituzione e coibentazione manto di copertura edificio, analisi computistica preliminare:

Totale contributo = **€ 100.000,00**

 **Cortile lato est corpo "A"**

- Costi opere per intervento di realizzazione e manutenzione straordinaria cortile lato est corpo "A" – villa Penati-Ferrero, con esclusione dell'area a parcheggio interna cortile, analisi computistica preliminare, riferiti ai soli valori di esecuzione:

Totale intervento = **€ 165.000,00**

 **Arredi interni corpo "A"**

- Contributo economico a corpo per arredi interni edificio, analisi computistica preliminare:

Totale contributo = **€ 40.000,00**

 **Cortile interno corpi "A-B-C"**

- Costi opere per intervento di manutenzione straordinaria cortile interno edifici "A-B-C" – villa Penati-Ferrero, analisi computistica preliminare, riferiti ai soli valori di esecuzione:

Totale intervento = **€ 125.000,00**

TOTALE GENERALE OPERE QUALITATIVE AGGIUNTE = € 1.800.000,00

Comune di Burago di Molgora

Esecutività urbanistica P.G.T., Ambito di trasformazione 1, proposta urbanistica

Costi opere qualitative aggiunte richieste dall'A. C. come da computi e analisi parametriche

Scheda riassuntiva

✓ Costi per recupero Villa Penati/Ferrero: € 1.100.000,00;

✓ Sostituzione e coibentazione manto di copertura Villa Penati/Ferrero:
€ 100.000,00.

Totale costi opere di manutenzione Villa Penati/Ferrero compresa la
copertura: **€ 1.200.000,00** pari a **€/mq 1.715,00** circa, solo villa escluso
cortile.

✓ Costi per sistemazione cortile fronte Villa Penati/Ferrero: € 165.000,00

Totale generale costi opere Villa Penati/Ferrero, compreso copertura e
cortile: **€ 1.365.000,00**

✓ Contributo per arredi Villa Penati/Ferrero: € 40.000,00;

Totale generale costi opere e arredi Villa Penati/Ferrero, compreso cortile
lato est: **€ 1.405.000,00**

✓ Costi per sistemazione cortile interno edifici "A"-"B" e "C": **€ 125.000,00**

✓ Costi per realizzazione pista ciclopedonale esterna ambito: **€ 270.000,00**

Totale opere qualitative aggiunte, come da richieste amministrative e da
analisi preliminari computistiche: **€ 1.800.000,00**