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

QUADRO TECNICO ECONOMICO generale - edilizia convenzionata	data	allegato n.
	6 maggio 2013	C

consegna protocollo n°

approvazione delibera n°

COMUNE DI BURAGO DI MOLGORA (MB)
PIANO ATTUATIVO AMBITO 1
lunedì 6 maggio 2013
QUADRO TECNICO ECONOMICO PREVISIONALE - EDILIZIA CONVENZIONATA

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)

€ 3.500.000,00

TOTALE COSTO AREA

€ **3.500.000,00**

TOTALE COSTO AREA PER INCIDENZA RESIDENZIALE 85%

€ **2.975.000,00**

TOTALE COSTO AREA PER INCIDENZA CONVENZIONATA 15% QUOTA RESIDENZIALE

€ **446.250,00**

B) OPERE PREPARATORIE PRELIMINARI

1) COSTI DI DEMOLIZIONE

- DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI
- SMALTIMENTO MATERIALI
- DIREZIONE LAVORI E ASSISTENZA
- CANTIERIZZAZIONE

€ 100.000,00

- IMPREVISTI 5%

€ 5.000,00

2) RILIEVI TOPOGRAFICI DEL TERRENO VERIFICA RETI E SERVIZI
SPESE NOTARILI

€ 195.000,00

TOTALE INCIDENZA COSTI PRELIMINARI GENERALI

€ **300.000,00**

TOTALE INCIDENZA COSTI PRELIMINARI GENERALI QUOTA RESIDENZIALE 85%

€ **255.000,00**

TOT. COSTI PREL. GEN. PER INCIDENZA CONVENZIONATA 15% QUOTA RESIDENZIALE

€ **38.250,00**

C) COSTI DI COSTRUZIONE - EDILIZIA CONVENZIONATA

Riferiti alla slp e alla snr, ma parametricamente considerati comprensivi delle superficie pertinenziali e di servizio (corselli, camminamenti ecc.)

Edilizia Convenzionata sup. residenziale	mq	1.571,57	x €	1100	=	€	1.728.727,00
Edilizia Convenzionata Sup. non residenziale (balconi e cantine ecc.) 40% S.L.P.	mq	628,63	x €	700	=	€	440.039,60
Autorimesse	N°	25,00	x €	11500	=	€	287.500,00

TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE € **2.456.266,60**

D) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

VIABILITA' E ILLUMINAZIONE STRADALE

RETE ACQUEDOTTO

RETE FOGNARIA

RETE PER ELETTRICITA' E TELECOMUNICAZIONI

RETE GAS

a corpo € 1.180.000,00

2) OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

AREE VERDI DI QUARTIERE

PIAZZA PUBBLICA

a corpo € 570.000,00

3) ULTERIORI OPERE DI URBANIZZAZIONE

OPERE QUALITATIVE AGGIUNTE

a corpo € 1.800.000,00

TOTALE COSTI OPERE PUBBLICHE € **3.550.000,00**

Totale costi opere pubbliche per incidenza percentuale quota residenziale = 85% € **3.017.500,00**

Totale costi opere pubbliche per incidenza convenzionata 15% quota residenziale € **452.625,00**

TOTALE COSTI (A+B+C+D) incidenti in edilizia convenzionata € **3.393.391,60**

IMPREVISTI SUL TOTALE COSTI B+C+D (3,3%) € **97.255,67**

TOTALE: AREA, OPERE PREP., COSTO COSTR. E COSTI OPERE PUBBL. - quota parte edilizia convenzionata- € **3.490.647,27**

E) ONERI COMUNALI

Oneri di urbanizzazione I e II - quota 5% per consumo territorio-
Oneri di urbanizzazione II (differenza monetizzazione/opere)
Contributo costo costruzione -non dovuto per l'edilizia convenzionata-
monetizzazioni aree -non dovuto-

€ 57.963,02
€ 132.582,00
€ -
€ -

TOTALE ONERI COMUNALI

€ 190.545,02

Totale oneri comunali per incidenza percentuale quota residenziale = 85%

€ 161.963,27

Totale costi oneri comunali per incidenza convenzionata 15% quota residenziale

€ 24.294,49

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 e amministrative - spese notarili - frazionamenti

Il tutto per opere pubbliche e private (12% di C+D) =

€ 349.066,99

G) GESTIONE SOCIETA' -quota parte edilizia convenzionata-

3,5% SUI COSTI OPERATIVI B+C+D+E+F =

€ 116.217,61

H) ONERI FINANZIARI -quota parte edilizia convenzionata-

INTERESSI MEDI PER ANTICIPAZIONI - 4% SUI COSTI DI A+B+C+D+E+F+G =

€ 159.209,05

TOTALE COSTI GENERALI A+B+C+D+E+F+G+H

€ 4.139.435,42

RICAVI INTERVENTO RAPPORTATI ALLA QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA

VALORI DI ASSEGNAZIONE/CESSIONE

1) Sup. residenziale	mq	1.571,57	x €	1950	=	€	3.064.561,50
2) Sup. non residenziale (balconi e cantine) 40% S.L.P.	mq	628,63	x €	975	=	€	612.912,30
3) Autorimesse (valutato per autorimessa pari a mq 18,00)	N°	25,00	x €	18500	=	€	462.500,00

TOTALE VALORI DI ASSEGNAZIONE

€ 4.139.973,80

UTILE ECONOMICO PREVISTO

€ 538,38

PERCENTUALE UTILE ECONOMICO PREVISTO

% 0,01

Milano Agrate, 6 maggio 2013