

p a r k o s . r . l .

soluzioni immobiliari - via Juvvara 9 - Milano

comune di Burago di Molgora - MB
piano attuativo Ambito 1

studio tecnico di progettazione architettonica e urbanistica
architetto giancarlo martini
architetto luca martini

via madonnina, 14 agrate brianza
tel 0396771585 - fax 0392914302
info@martiniassociati.com

PARKO S.r.l.

progettisti

VARIANTE al P.A. Ambito 1 del 25.06.2013

QUADRO TECNICO ECONOMICO
generale - edilizia convenzionata

data
6 maggio 2013

agg.
27 febbraio 2017

allegato n.

C

consegna protocollo n°

approvazione delibera n°

COMUNE DI BURAGO DI MOLGORA (MB)
VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO AMBITO 1
lunedì 27 febbraio 2017
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 92,5%

€ 3.237.500,00

TOTALE COSTO AREA PER INCIDENZA CONVENZIONATA 22,5% QUOTA RESIDENZIALE

€ 728.437,50

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 92,5%

€ 255.000,00

TOT. COSTI PREL. GEN. PER INCIDENZA CONVENZIONATA 22,5% QUOTA RESIDENZIALE

€ 57.375,00

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	3.285,00	x €	1100	=	€	3.613.500,00
Edilizia Convenzionata Sup. non residenziale							
- balconi	mq	1.100,00	x €	600	=	€	660.000,00
- cantine	mq	600,00	x €	700	=	€	420.000,00
- parti comuni mq 3,285,00 x 5,00% =	mq	164,25	x €	1100	=	€	180.675,00
Autorimesse	mq	594,00	x €	700	=	€	415.800,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE							€ 5.289.975,00

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 € 2.100.000,00

TOTALE COSTI OPERE PUBBLICHE

€ **3.850.000,00**

Totale costi opere pubbliche per incidenza percentuale quota residenziale = 92,5%

€ **3.561.250,00**

Totale costi opere pubbliche per incidenza convenzionata 22,5% quota residenziale

€ **801.281,25**

TOTALE COSTI (A+B+C+D) incidenti in edilizia convenzionata

€ **6.877.068,75**

IMPREVISTI SUL TOTALE COSTI B+C+D (3,3%)

€ **202.904,83**

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

€ **7.079.973,58**

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-

€ 73.788,40
€ 353.094,80
€ -
€ -

TOTALE ONERI COMUNALI

€ 426.883,20

Totale oneri comunali per incidenza percentuale quota residenziale = 92,5%

€ 394.866,96

Totale costi oneri comunali per incidenza convenzionata 22,5% quota residenziale

€ 88.845,07

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) =

€ 730.950,75

G) GESTIONE SOCIETA' -quota parte edilizia convenzionata-

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

€ 243.894,95

H) ONERI FINANZIARI -quota parte edilizia convenzionata-

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

€ 325.746,57

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

€ 8.469.410,92

RICAVI INTERVENTO RAPPORTATI ALLA QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA

VALORI DI ASSEGNAZIONE/CESSIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA CALCOLATA COME DA CONVENZIONE

1) Sup. residenziale	mq	3.285,00
2) Sup. non residenziale		
- balconi mq 1.100,00 x 50,00%	mq	550,00
- cantine mq 600,00 x 25,00%	mq	150,00
- parti comuni mq 3,285,00 x 5,00% =	mq	164,25

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	4.149,25	x €/mq	1.900,00	€	<u>7.883.575,00</u>
--------------------------------------	-----------	-----------------	---------------	-----------------	----------	----------------------------

3) Autorimesse	mq	594,00
----------------	----	--------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	594,00	x €/mq	1.000,00	€	<u>594.000,00</u>
--------------------------------------	-----------	---------------	---------------	-----------------	----------	--------------------------

TOTALE VALORI DI ASSEGNAZIONE	mq	4.149,25	x €/mq	1.900,00	€	<u>8.477.575,00</u>
--------------------------------------	-----------	-----------------	---------------	-----------------	----------	----------------------------

UTILE ECONOMICO PREVISTO	€	<u>8.164,08</u>
---------------------------------	----------	------------------------

PERCENTUALE UTILE ECONOMICO PREVISTO	%	<u>0,10</u>
---	----------	--------------------

Agrate Brianza, 27 febbraio 2017