

COMUNE di INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO d'INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna

ALLEGATO E

- Quadro economico

COMMITTENTE

VICOM S.r.l. – sede in Milano, Via Domodossola n. 17

PROPRIETA'

SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a. – sede in Induno Olona, via Jamoretti n.87

PROFESSIONISTI

ARCHITETTO RENATO REGGIORI, Codice Fiscale: RGG RNT 61M04 L682L, ARCHITETTO MARCO VANONI Codice Fiscale: VNN MRC 68O04 L682J, soci dello “Studio associato di architettura Reggiori e Vanoni” sito in Via G. Marconi n.14, 21045 Gazzada Schianno (VA), Tel. 0332.462881 - e.mail: tecnico@abaco-re.it

STIMA ONERI COMUNALI PREVISTI PER L'INTERVENTO					
Prosposta di piano integrato di ntrevento in variante al PGT vigente non avente rilevanza regionale ai sensi dell'art. 87 e seguenti della LR 12/2005.					
Stima dei tempi di attuazione degli interventi: entro 60 giorni dalla stipula della convenzione richiesta dei permessi di costruire delle opere pubbliche e private previste da PII.					
Realizzazione degli interventi a destinazione commerciale entro 12 mesi dal rilascio dei permessi di costruire e 30 mesi per le destinazioni residenziali					
EDIFICI COMMERCIALI					
SLP DA REALIZZARE	mq.	5.400,00			
OO.UU. PRIMARIA NUOVA COSTRUZIONE	€/mq.	50,54	- 60% nel rispetto delle previsioni legislative art. 43, 44, 45 LR 12/2005	€ 109.166,40	
OO.UU.SECONDARIA NUOVA COSTRUZIONE	€/mq.	16,79	- 60% nel rispetto delle previsioni legislative art. 43, 44, 45 LR 12/2005	€ 36.266,40	
				€ 145.432,80	TOTALE OO.UU.
COSTO DI COSTRUZIONE (10% COSTO)	€/mq.	1.000,00	- 50% nel rispetto delle previsioni legilastive art 48 comma 6 della LR	€ 270.000,00	
				€ 270.000,00	TOTALE C.C.
EDIFICI RESIDENZIALI					
SLP DA REALIZZARE	mq.	2.600,00			
VOLUME DA REALIZZARE	mc.	7.800,00			
OO.UU. PRIMARIA NUOVA COSTRUZIONE	€/mc.	8,44	- 60% nel rispetto delle previsioni legislative art. 43, 44, 45 LR 12/2005	€ 26.332,80	
OO.UU.SECONDARIA NUOVA COSTRUZIONE	€/mc.	6,91	- 60% nel rispetto delle previsioni legislative art. 43, 44, 45 LR 12/2005	€ 21.559,20	
				€ 47.892,00	TOTALE OO.UU.
COSTO DI COSTRUZIONE (ALiquota 8%)	€/mq.	435,00	- 50% nel rispetto delle previsioni legilastive art 48 comma 6 della LR	€ 45.240,00	
				€ 45.240,00	TOTALE C.C.
RIEPILOGO					
Importo totale opere di urbanizzazione primarie.				€ 135.499,20	
Importo totale opere di urbanizzazione secondarie (scomputo interventi di bonifica importo stimato € 150.000,00 nel rispetto della previsione legislativa art. 44 comma 4 LR 12/2005).				€ 57.825,60	
Importo totale contributo costo di costruzione (possibilità da parte dell'amministrazione comunale di dedurre i costi delle opere cosidette extra onere dal c.c. nel rispetto delle previsione legislativa art. 44 comma 1-bis LR 12/2005).				€ 315.240,00	

QUADRO RIEPILOGATIVO COSTI RICAVI - ATTUAZIONE PGT

Proposta attuativa secondo le regole previste dal PGT vigente

COSTI

VALORE AREA			€	2.300.000,00	
COSTO RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE (stimati mq. 11.500,00 da mantenere e ristrutturare)	370,00	€/mq	€	4.255.000,00	
OO.UU. RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE (stimati mq. 11.500,00 da mantenere e ristrutturare)	10,16	€/mq	€	116.840,00	
SPESE TECNICHE	6,00%	%	€	255.300,00	
			€	6.927.140,00	
ARROTONDAMENTI, IMPREVISTI			€	53.160,00	
7500000			€	6.980.300,00	COSTI TOTALI DA SOSTENERE

RICAVI

SLP FABBRICATO INDUSTRIALE RISTRUTTURATO	mq	11.500,00		
PREZZO DI VENDITA	€/mq	750,00		
			€	8.625.000,00
				RICAVO TOTALE

RIEPILOGO

Utile dell'operatore	€	1.644.700,00
----------------------	---	--------------

QUADRO RIEPILOGATIVO COSTI RICAVI - ATTUAZIONE PII

Prosposta di piano integrato di intervento in variante al PGT vigente non avente rilevanza regionale ai sensi dell'art. 87 e seguenti della LR 12/2005.

COSTI

VALORE AREA					€	2.300.000,00	
DEMOLIZIONE (mq.12.834,73)					€	900.000,00	
EDIFICAZIONE PRIVATA							
1) COMMERCIALE NON ALIMENTARE - edificio (comprensivo incidenza costi realizzazione opere esterne in asservimento)	5.400,00	mq	1.125,00	€/mq	€	6.075.000,00	
4) RESIDENZIALE - edificio (comprensivo incidenza costi realizzazione opere esterne in asservimento)	2.600,00	mq	1.400,00	€/mq	€	3.640.000,00	
4) RESIDENZIALE - autorimesse	535,00	mq	700,00	€/mq	€	374.500,00	
					€	13.289.500,00	
OO.UU PRIMARIA A SCOMPUTO							
A PARCHEGGIO DI VIA B.JAMORETTI							
TOTALE A					€	78.945,00	
B ALLARGAMENTO STRADALE VIA CAMPAGNA							
TOTALE B					€	65.648,00	
C ALLARGAMENTO STRADALE VIA BIDINO							
TOTALE C					€	99.462,00	
D PARCHEGGIO VIA BIDINO							
TOTALE D					€	79.645,00	
OO.UU SECONDARIA A SCOMPUTO							
F AREA A VERDE ATTREZZATA di VIA CAMPAGNA					€	66.106,00	
G INVARIANZA IDRAULICA					€	36.820,00	
H BONIFICA AMBIENTALE					€	43.111,89	
COSTO DI COSTRUZIONE							
1) COMMERCIALE / RICETTIVO (10% ALIQUOTA)							
2) RESIDENZIALE (8% ALIQUOTA)							
					€	315.240,00	
SPESE TECNICHE - 4%					€	531.580,00	
INTERESSI - 5,0% per prestito acquisto area					€	115.000,00	
ARROTONDAMENTI					€	942,11	
						14.722.000,00 €	COSTI TOTALI DA SOSTENERE
RICAVI							
EDIFICAZIONE PRIVATA							
1) COMMERCIALE NON ALIMENTARE e ALIMENTARE	5.400,00	mq	2.000,00	€/mq	€	10.800.000,00	
4) RESIDENZIALE	2.600,00	mq	2.100,00	€/mq	€	5.460.000,00	
4) RESIDENZIALE - AUTORIMESSE	30,00	cad	16.080,00	€/cad	€	482.400,00	
					€	16.742.400,00	RICAVO TOTALE
RIEPILOGO							
Utile dell'operatore					€	2.020.400,00	

QUADRO RIEPILOGATIVO				
ATTUAZIONE INTERVENTO SECONDO PGT				
COSTI			€	6.980.300,00
RICAVI			€	8.625.000,00
UTILE			€	1.644.700,00
ATTUAZIONE INTERVENTO CON PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO				
COSTI			€	14.722.000,00
RICAVI			€	16.742.400,00
UTILE			€	2.020.400,00
"STANDARD QUALITATIVO" - 25%				
UTILE CON PGT			€	1.644.700,00
UTILE CON PII			€	2.020.400,00
DIFFERENZA			€	375.700,00
"STANDARD QUALITATIVO" - 25%			€	93.925,00