

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO  
**CASATENOVO CENTRO**  
COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO



ELABORATO

RELAZIONE ECONOMICA SULLA FATTIBILITA'  
DEL P.I.I. E CRONOPROGRAMMA

RE

SCALA

DATA

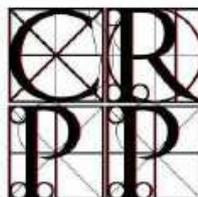
DICEMBRE 2016

PROPRIETA'

VISMARA S.P.A.

PROGETTISTI

ARCH. GIUSEPPE CONTI - ARCH. ORIANO FABRIZIO DURANTE



**CENTRO RICERCHE PIANI E PROGETTI**  
**CONTI - DURANTE**  
STUDIO ASSOCIATO DEGLI ARCHITETTI  
Giuseppe Conti - Oriano Fabrizio Durante

Via Confalonieri, 48-20053 muggiò MILANO  
TEL 039.73 53 53 - FAX 039.73 63 33  
E-MAIL [pianieprogetti@virgilio.it](mailto:pianieprogetti@virgilio.it)  
P.I.V.A e C.F. 02494120963

REALIZZAZIONE GRAFICA - CINZIA RUGGIERO

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO CASATENOVO CENTRO

# RELAZIONE ECONOMICA

COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO

COMUNE DI CASATENOVO

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER IL COMPARTO DEL CENTRO DI CASATENOVO

RELAZIONE ECONOMICA  
DELLA PROPOSTA DI  
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO  
"COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE AREA EX-VISMARA"

Dicembre 2016

# RELAZIONE ECONOMICA

COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO

Per una corretta redazione di un Piano Finanziario di sostenibilità economica degli interventi previsti in progetto e di tutte le opere connesse, si sono analizzate tutte le poste che disciplinano e concorrono alla formazione dei costi, nonché si sono ipotizzati dei prezzi di vendita delle superfici commerciali che hanno tenuto conto delle valutazioni espresse nel mercato immobiliare nell'ambito territoriale provinciale.

La progettazione prevede si realizzino tutte le reti tecnologiche, le strade (compresa la riqualificazione di Via don Rossi) e i marciapiedi, la piazza, i parcheggi, il verde pubblico ed uno spazio di uso pubblico per mq. 374.

L'accordo di programma inoltre prevede anche opere a "Standard qualitativo fuori comparto" che saranno indicate dall'Amministrazione comunale e che indicativamente vengono quantificati dalla stessa in € 1.900.000,00 complessive.

Il dettaglio delle opere di urbanizzazione e delle reti è inserito nei relativi progetti preliminari. Il valore del costo di costruzione dei fabbricati è un valore medio rispetto alle varie tipologie che saranno costruite.

Il costo delle demolizioni sono stati indicati da aziende della zona che operano nel settore e che hanno valutato specificamente la situazione suddividendo il costo totale in costi di demolizione, frantoio e demolizione degli interrati.

Le spese tecniche comprendono progetti edilizi dai preliminari agli esecutivi, progetti urbanistici, tecnici impiantisti (elettrici, meccanici, idraulici, energie tradizionali e rinnovabili (fotovoltaico, solare, cogenerazione), sicurezza, D.L., Project Management, studi geologici, calcoli strutturali e calcestruzzi e pratiche sismiche.

Sono stati conteggiati anche gli oneri finanziari considerando che prima di arrivare alle vendite occorre realizzare importanti opere di urbanizzazione, sostenere spese tecniche ed i primi edifici.

Il lasso temporale che ci si prefigge è decennale, gli oneri finanziari (considerando il cash flow) sono conteggiati su di una media di 6 anni.

L'incidenza indicativa €/mq è considerata sulla superficie complessiva realizzabile.

# RELAZIONE ECONOMICA

COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO

## 1. DATI DI PROGETTO

• Superficie del comparto	mq. 36763
• Cubatura prevista per residenza libera	mc. 70.305
• Cubatura prevista per residenza convenzionata e housing sociale	mc.13.329
• Cubatura prevista per edilizia commerciale/direzionale/terziario e di servizio	mc.40.272
• Superficie lorda di pavimento per residenza libera	mq. 23.435
Maggiorazione per le superfici adibite a balconi, terrazzi, cantine e parti comuni : 10%	mq. 2.344
S.L.P. TOTALE PER RESIDENZA LIBERA	mq. 25.779
• Superficie lorda di pavimento per la residenza convenzionata	mq. 4.443
Maggiorazione per le superfici adibite a balconi, terrazzi, cantine e parti comuni : 10%	mq. 444
S.L.P. TOTALE PER RESIDENZA CONVENZIONATA	mq. 4.887
• Superficie lorda di pavimento commerciale/terziario	mq. 13.424
Incremento per superfici adibite a locali magazzino, porticati e spazi ad_ uso esclusivo e spazi di servizio : 15%	mq. 2.014
S.L.P. TOTALE COMMERCIALE/TERZIARIO	mq. 15.438

# RELAZIONE ECONOMICA

COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO

## 2. ANALISI DEI COSTI

•	Valore dell'area	€ 32.000.000,00
•	<u>Demolizioni e preparazioni terreni con bonifica</u>	€ 1.321.664,00
•	TOTALE	€ 33.321.664,00

## 3. COSTI DI EDIFICAZIONE

•	Edifici in edilizia libera	
	Volume reale compreso cantinato e sottotetti :	
	mc. 84.366 X €/mc 300,00	€ 25.309.800,00
•	Edifici in edilizia convenzionata	
	Volume reale compreso cantinato e sottotetti :	
	mc. 15.995 X €/mc 280,00	€ 4.478.600,00
•	Edifici commerciale/direzionale e di servizio	
	Volume reale compreso cantinato e porticato esterno	
	mc. 48.326 X €/mc 300,00	€ 14.497.800,00
•	TOTALE	€ 44.286.200,00

## 4. ONERI/OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE – STANDARD DI QUALITA'

•	Oneri /opere di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 4.000.000,00
•	<u>Standard qualità € 1.900.000,00 x 74,84%</u>	€ 1.421.960,00
•	TOTALE	€ 5.421.960,00

# RELAZIONE ECONOMICA

COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO

## 5. ONERI CONCESSORI

- Costo di costruzione mc. 124.916,15 x €/mc 25,00 € € 3.122.904,00

## 6. SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI

- Mq. 41.302 x 60€/mq. € 2.478.120,00

## 7. INTERESSI E IMPREVISTI

- Interessi e imprevisti € 5.000.000,00

## 8. CONSULENZE IMMOBILIARI, MARKETING, MEDIAZIONI COMMERCIALI

- Mq. 41.302 x €/mq 17,00 € € 702.134,00

## COSTI GENERALI

- TOTALE € 94.332.982,00

# RELAZIONE ECONOMICA

COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO

## 9. ANALISI DEI RICAVI ATTESI

•	Edifici in edilizia libera mq. 25.779 €/mq 2.100,00	€ 54.135.900,00
•	Edifici in edilizia convenzionata mq. 4.887 €/mq 1.800,00	€ 8.796.600,00
•	Edifici commerciali/direzionali/terziari mq. 15.438 €/mq 2.200,00	€ 33.963.600,00
•	<u>Vani uso rimessa di pertinenza n. 350 X €/cad 14.000,00</u>	<u>€ 4.900.000,00</u>
•	<b>SOMMANO RICAVI ATTESI</b>	<b>€ 101.796.100,00</b>

## 10. UTILE OPERATORE

•	Ricavi	€ 101.796.100,00
•	<u>Costi</u>	<u>€ 94.332.982,00</u>
•	Utili	€ 7.463.118,00

**UTILE OPERATORE : € 7.463.118 / € 101.796.100,00= 7.33%**

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO CASATENOVO CENTRO

# RELAZIONE ECONOMICA

COMUNE DI CASATENOVO - PROVINCIA DI LECCO

PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E PREVISIONE DI ESECUZIONE IN STRALCI FUNZIONALI



- A CURA DELLA PUBBLICA AMMINE
- A CURA DEGLI OPERATORI DEI COMPARTI E PUBBLICA AMMINE
- A CURA DEGLI OPERATORI DEI COMPARTI
- A CURA DEGLI OPERATORI DEI COMPARTI