

COMUNE DI CASATENOVO  
Provincia di Lecco  
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
P.I.I. CASATENOVO CENTRO

DEVERO COSTRUZIONI S.p.a.  
Strada provinciale per Villasanta n° 17 - VIMERCATE

PROPRIETARIO

OGGETTO  
SUB COMPARTO 3



ARCHITETTURE COSTRUITE  
STUDIO AR.CO ARCHITETTURE COSTRUITE  
di Renzo Ascari e Giuseppe Tremolada Architetti Associati  
Via Pontida, 72 - 20833 Giussano (MB) - Tel. 0362 354308 - Fax 0362 354708  
starco@tin.it - www.studioarco.info



IL PROGETTISTA

LA PROPRIETA'

IL SINDACO \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO \_\_\_\_\_

adottato dal C.C. con delibera n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

approvato dal C.C. con delibera n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

DISEGNO  
SUB COMPARTO 3

SCALA DATA

N° TAVOLA

Relazione economica su fattibilità P.I.I. con cronoprogramma  
di attuazione e previsione di esecuzione in stralci funzionali

GIUGNO 2017  
DICEMBRE 2016

30

COORDINATORE PROGETTISTA

REDAZIONE DISEGNO

CODICE

FILE

## RELAZIONE SOSTENIBILITÀ

- Premessa

Il sub. comparto 3 ha destinazione univoca residenziale.

Si sviluppa su superficie territoriale di mq 10.779,96

La superficie fondiaria, al netto delle cessioni, risulta pari a mq 3.413,67

La volumetria assegnata è di mc 10.000

La superficie lorda di pavimento di riferimento per il calcolo del volume è di mq 3700 circa.

La superficie commerciale sviluppata sulla base dei dati di piano, incentrata dalle esclusioni del compenso per volume, ed delle parti tipicamente commerciali (balconi, parti comuni...) risulta essere di circa mq 3.874,92.

Inoltre destinata a edilizia convenzionata ed Housing sociale, risultano rispettivamente mq 425,50 e mq 230,72.

- Riferimenti

Le seguenti tabelle elaborano la sostenibilità finanziaria dell'intervento, tenendo conto dei valori medi di vendita della zona, delle superfici commerciali in rigore.

Le fonti sono le agenzie del territorio, la bibliografia corrente.

I valori considerano anche le difficoltà di mercato, il bacino di utenza nel raggio di 10 chilometri (220.000 abitanti circa).

Per la vendita dell'edilizia convenzionata si è fatto riferimento alle recenti assegnazioni sul mercato.

Le uscite comprendono tutti gli oneri derivanti dalle previsioni del P.I.I. sia come opere da realizzare che oneri impegnati per assolvere alle prescrizioni iniziali (acquisizione area per cessione standard oltre i tabelloni).

Sono comprese inoltre le spese tecniche, di gestione, di commercializzazione ed i vari studi preliminari imposti dalla normativa.

Il quadro comprende gli oneri finanziari dell'intera operazione.

STUDIO AR.CO ARCHITETTURE COSTRUITE

di Renzo Ascari e Giuseppe Tremolada Architetti Associati

Via Pontida, 72 - 20833 Giussano (MB) - Tel. 0362 354308 - Fax 0362 354708

starco@tin.it - www.studioarco.info - C.F. 09384920154 - P.I. 00956570964

COMUNE DI CASATENOVO - P.I.I. CASATENOVO CENTRO

RELAZIONE ECONOMICA SOSTENIBILITÀ

PIANO FINANZIARIO GENERALE

COSTI

A) AREA

1) COSTO AREA	€	1.100.000,00
ONERI FINANZIARI	€	93.500,00
2) RILIEVI TOPOGRAFICI DEL TERRENO E PER RETI SERVIZI - SPESE NOTARILI E INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE	€	16.500,00
		<hr/>
<b>TOTALE AREA</b>	<b>€</b>	<b>1.210.000,00</b>

B) COSTI DI COSTRUZIONE

Riferiti alla slp, ma parametricamente considerati comprensivi della realizzazione dei balconi, cantine, terrazzi, soffitte, lastrici solari, ecc.

1) RESIDENZA LIBERA	mq	3.369,50 x €	1.300,00 =	€	4.380.350,00
2) RESIDENZA CONVENZIONATA	mq	555,50 x €	1.150,00 =	€	638.825,00
3) AUTORIMESSE PRIVATE IN INTERRATO					
	Singole	N°	30 x €	11.000,00 =	€ 330.000,00
	Doppie	N°	7 x €	14.500,00 =	€ 101.500,00
	Posti auto	N°	12 x €	5.500,00 =	€ 66.000,00
<b>TOTALE COSTO COSTRUZIONE</b>				<b>€</b>	<b>5.516.675,00</b>

**C) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE**

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	€	629.958,96
STRADE E MARCIAPIEDI SOTTOSERVIZI		
PARCHEGGI INGRESSO PARCO		
VERDE		
PARCHEGGIO via Chioso		
VASCA VOLANO		
CABINA ENEL		
PISTA CICLABILE		
2) ULTERIORI OPERE ONERI PUBBLICI	€	354.167,34
ACQUISIZIONE PARCO		
STANDARD QUALITATIVO		
<b>TOTALE COSTI OPERE PUBBLICHE E ONERI</b>	<b>€</b>	<b>984.126,30</b>
<b>TOTALE COSTI (A+ B+ C)</b>	<b>€</b>	<b>7.710.801,30</b>
<b>IMPREVISTI SUL TOTALE COSTI B + C ( 2% )</b>	<b>€</b>	<b>130.016,02</b>
<b>COSTO COSTRUZIONE TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>7.840.817,32</b>



#### D) ONERI COMUNALI

Contributo costo costruzione stimato (al 50%)

**TOTALE ONERI COMUNALI**

**€ 65.000,00**

---

#### E) SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI

- Progettazione urbanistica per piano integrato/convenzionale
- 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 ( 6% di B+C) =**

**€ 462.000,00**

---

**F) GESTIONE SOCIETÀ**

2% SUL COSTO COSTRUZIONE DI A+B+C =

**€ 152.216,02**

**G) ONERI FINANZIARI**

a) 6% SUI COSTI DI A+B+C =

€ 462.648,07

b) COMMERCIALIZZAZIONE E PUBBLICITÀ 2% SUI RICAVI

€ 198.845,27

**TOTALE G**

**€ 661.493,34**

**TOTALE COSTI GENERALI**

**€ 9.183.526,68**

**RICAVI PREVISTI**

1) RESIDENZA LIBERA

mq 3.874,92 x € 2.150,00 = € 8.331.078,00

Box di pertinenza

Singolo N° 30 x € 20.000,00 = € 600.000,00

doppio N° 7 x € 24.000,00 = € 168.000,00

2) RESIDENZA CONVENZIONATA

mq 425,50 x € 1.850,00 = € 787.175,00

Posti auto

N° 12 x € 7.000,00 = € 84.000,00

**TOTALE RICAVI**

**€ 9.970.253,00**

**UTILE PREVISTO**

**€ 786.726,32 = % 8,56**

P.I.I. CENTRO URBANO DI CASATENOVO - CRONOPROGRAMMA

ATTIVITÀ	2016	2017												2018												2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026			
	15-dic	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12											
Presentazione P.I.I.																																				
Approvazione P.I.I.																																				
Firma convenzione																																				
Presentazione progetti esecutivi opere di urbanizzazione																																				
Realizzazione opere																																				
Presentazione P.C. (o altro) Residenza																																				
Realizzazione Residenza																																				