

COMUNE DI CASATENOVO
PROVINCIA DI LECCO



PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
P.I.I. CASATENOVO CENTRO
SUB-COMPARTO 1
proprietà soc. IMMOBILIARE CASATENOVO s.r.l.

IL COMMITTENTE

I PROGETTISTI

arch. giuseppe raineri vimercati

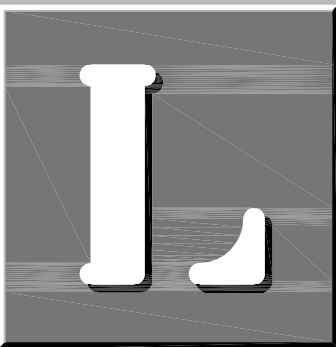
arch. raffaella maria farina

geom. bruno morganti

.....

.....

.....



studio ingegneria lambro

20847 ALBIATE (MB) via G. Vigano' 4b
Tel. 0362932456/7 - Fax 0362930391
23891 BARZANO (LC) via A. Ferrari 5
Tel. 0399210697 - Fax 039956072

TAVOLA:

**RELAZIONE ECONOMICA SU FATTIBILITA' P.I.I.
CON CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE E
PREVISIONE DI ESECUZIONE IN STRALCI
FUNZIONALI**

NR. TAVOLA:

33

NUM. DISEGNO

3811

NUM. PRATICA

01 DI 16

DISEGNATORE

m.v.

SCALA

DATA

01-12-2016

AGG.

30-06-2017

AGG.

Relazione economica sulla fattibilità del P.I.I. e Programma temporale di attuazione degli interventi

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.

1) DATI DI PROGETTO

- Superficie catastale	mq.	49.605,00
- Cubatura prevista per residenza libera	mc.	19.420,000
- Cubatura prevista per residenza convenzionata	mc.	3.420,000
- Cubatura prevista per edilizia commerciale/direzionale/terziario e di servizio	mc.	9.790,000
- Superficie lorda di pavimento per la residenza libera considerando l'incidenza dei sottotetti agibili :		
3*405.00*4 = mq.	4.860,00	
2*400.00*4 = mq.	3.200,00	
3*405.00*0.70 = mq.	850,50	
2*400.00*0.70 = mq.	<u>560,00</u>	
Somma	mq.	9.470,50
Maggiorazione per le superfici adibite a balconi, terrazzi, cantine e parti comuni : 10%	mq.	<u>947,05</u>
S.L.P. PER RESIDENZA LIBERA	mq.	10.417,55

- Superficie lorda di pavimento per la residenza convenzionata :			
429.00*4	= mq.	1.716,00	
429,00*0.70	= <u>mq.</u>	<u>300,30</u>	
Sommano	mq.	2.016,30	
Maggiorazione per le superfici adibite a balconi, terrazzi, cantine e parti comuni : 10%	<u>mq.</u>	<u>201,63</u>	
S.L.P. PER RESIDENZA CONVENZIONATA	mq.		2.217,93
- Superficie lorda di pavimento commerciale :	mq.	1.300,00	
Incremento per superfici adibite a locali magazzino, porticati e spazi ad uso esclusivo : 15%	<u>mq.</u>	<u>195,00</u>	
S.L.P. COMMERCIALE	mq.		1.495,00
- Superficie lorda di pavimento direzionale/terziario:	mq.	1.970,00	
Incremento per superfici adibite ad archivio e spazi di servizio : 10%	<u>mq.</u>	<u>197,00</u>	
S.L.P. DIREZIONALE/TERZIARIO	mq.		2.167,00

2) ANALISI DEI COSTI

2.1 - Acquisto dell'area	€	7.000.000,00	
Oneri fiscali, tecnici e notarili	€	700.000,00	
Sommano	€	7.700.000,00	incidenza 23,09%
2.2 - Oneri finanziari e di mantenimento	€	1.400.000,00	incidenza 4,20%
2.3 - Bonifica :			
Sottosuolo	€	1.800.000,00	
Amianto	€	350.000,00	
Spese tecniche	€	60.000,00	
Imprevisti 3%	€	64.500,00	
Sommano	€	2.274.500,00	incidenza 6,82%

2.4 - Demolizione e smaltimento edifici esistenti compreso

cantinati

mc. 170.000,000 * €/mc 5,00 € 850.000,00

Spese tecniche/cantierizzazione € 50.000,00

Sommano € **900.000,00** incidenza 2,70%**3) COSTI DI EDIFICAZIONE**

3.1 - Edifici in edilizia libera

Volume reale compreso cantinato e sottotetti :

mc. 35.208,000 * €/mc 250,00 € 8.802.000,00

3.2 - Edifici in edilizia convenzionata

Volume reale compreso cantinato e sottotetti :

mc. 7.711,000 * €/mc 230,00 € 1.773.530,00

3.3 - Edifici commerciale/direzionale e di servizio

Volume reale compreso cantinato e porticato esterno :

mc. 14.000,000 * €/mc 250,00 € 3.500.000,00

Sommano € **14.075.530,00** incidenza 42,21%**4) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE**

4.1 – Opere di urbanizzazione primarie € 1.497.640,21

4.2 – Opere di urbanizzazione secondarie € 278.095,28

4.3 – Imprevisti e spese tecniche per progettazione, D.L.

Sicurezza, contabilità e collaudo € 92.275,53

4.4 – Imprevisti e arrotondamenti € 28.454,69

4.5 – Oneri per la sicurezza € 35.000,00

4.6 – Standard qualità : € 1.900.000,00 * 19,49% € 370.310,00

Sommano Opere di Urbanizzazione Primaria, Secondaria

e standard qualità € **2.301.775,71** incidenza 6,90%**5) ONERI CONCESSORI**

5.1– Costo di costruzione :

mc. 32.630,000 * €/mc 20,00 € **652.600,00** incidenza 1,96%

6) SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI

6.1– Progettazione urbanistica : P.I.I. - P.A. – V.I.A.	€	120.000,00	
6.2– Progettazione architettonica e D.L. edifici compreso Impianti, sicurezza, indagini geologiche/geotecniche, contabilità, liquidazione lavori e collaudo	€	550.000,00	
6.3– Progettazione strutture e D.L. edifici	€	200.000,00	
Somma	€	870.000,00	incidenza 2,61%

7) IMPREVISTI SUI COSTI

€ 14.075.530,00 * 2,5% € **351.888,25** incidenza 1,06%

8) GESTIONE SOCIETA'

€ 25.005.530,00 * 2%
(9.100.000,00+14.075.530,00+1.830.000,00) € **500.110,60** incidenza 1,50%

9) ONERI FINANZIARI

€ 15.905.530,00 * 10%
(14.075.530,00+1.830.000,00) € **1.590.553,00** incidenza 4,77%

10) CONSULENZE IMMOBILIARI/PUBBLICITA'

€ 36.405.529,00 * 2% € **728.110,58** incidenza 2,18%

SOMMANO COSTI GENERALI

€ 33.345.068,14

11) ANALISI DEI RICAVI ATTESI

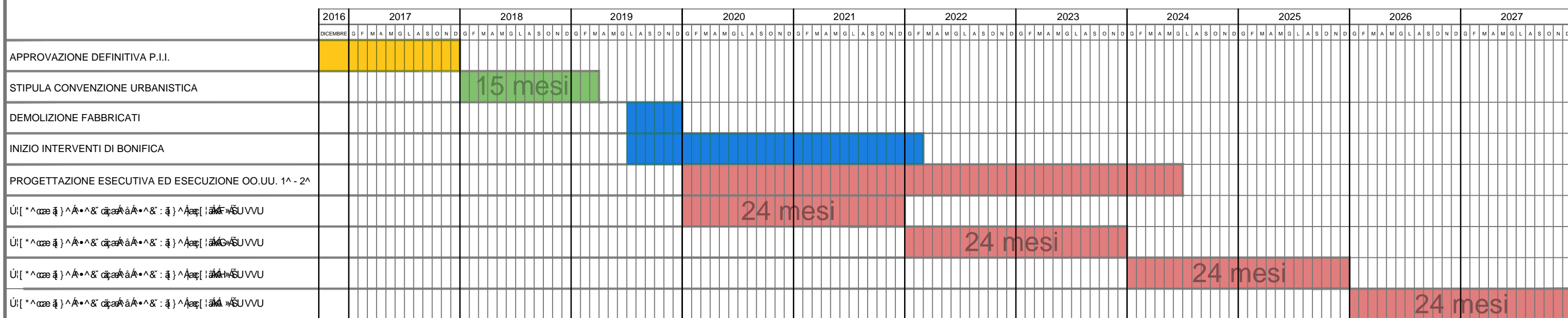
11.1- Edifici in edilizia libera		
mq. 10.417,55 * €/mq 2.100,00	€	21.876.855,00
11.2- Edifici in edilizia convenzionata		
mq. 2.217,93 * €/mq 1.800,00	€	3.992.274,00
11.3- Edifici commerciali		
mq. 1.495,00 * €/mq 2.200,00	€	3.289.000,00
11.4- Edifici direzionali/terziario		
mq. 2.167,00 * €/mq 2.200,00	€	4.767.400,00
11.5- Vani uso rimessa di pertinenza :		
residenziale libera		
n. 120 * €/cad 18.000,00	€	2.160.000,00
convenzionata		
n. 16 * €/cad 15.000,00	€	240.000,00
posti auto		
n. 8 * €/cad 10.000,00	€	80.000,00

SOMMANO RICAVI ATTESI**€ 36.405.529,00****12) UTILE OPERATORE**

Ricavi	€	36.405.529,00
<u>Costi</u>	€	<u>33.345.068,14</u>
Differenza	€	3.060.460,86

UTILE OPERATORE : € 3.060.460,86 / € 33.345.068,14 = 9,178%

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



- A CURA DELLA PUBBLICA AMM.NE
- A CURA DELL'OPERATORI DEL COMPARTO E PUBBLICA AMM.NE
- A CURA DELL'OPERATORE DEL COMPARTO
- A CURA DELL'OPERATORE DEL COMPARTO