

PROPRIETÀ O AVENTI TITOLO

SOCIETÀ SERENA RE SRL.
VIA DANTE, 45 20851
LISSONE (MB)
P.I. 07001540967

LEGALE RAPPRESENTANTE
ESPOSITO FRANCESCO
C.F. SPSFNC68H27B162H

COMUNE DI ARESE

IL PROPRIETARIO

S. Naimor
.....

.....

IL PROGETTISTA



B. Bettinardi
.....

DATA

GIUGNO 2017

ALLEGATO

R

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ART. 20 NTA PGT
VIA SENATO N. 8 - ARESE (MI) - FOGLIO 6 MAPP. 1489-1490-1491

**RELAZIONE ECONOMICA E PROGRAMMA
TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI**

ARCHISTAFF

architetti associati

arch. bettinardi giuseppe
arch. naimor maurizio
arch. nozza paolo

PROGETTISTA:

ARCH. BETTINARDI GIUSEPPE
VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 3
20020 ARESE - MILANO
EMAIL STUDIO@ARCHISTAFF.IT
PEC BETTINARDI.5116@DAMILANO.IT

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - VIA SENATO – ARESE
RELAZIONE ECONOMICA E PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

SOGGETTO PARTECIPANTE AL P.C.C. DI VIA SENATO
che sottoscrive la proposta di convenzione:

Società **SERENA RE Srl**
Legale Rappresentante Sig. ESPOSITO FRANCESCO
sede in Lissone , via Dante 45
P.Iva 07001540967

Proprietaria dei seguenti beni:

area e relativo immobile siti in via Senato, 8
contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Arese

Vigente Catasto Terreni:
Fg. 6 – Mapp.le 1489-1490-1491

1. INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi previsti nel presente Permesso di Costruire Convenzionato da eseguirsi a cura e spese del soggetti attuatore:

A. Intervento privato:

edificazione di fabbricato ad uso prevalentemente residenziale della seguente consistenza:

- S.l.p. Residenziale mq. 1.202,90 pari ad una volumetria di mc. 3728.99

B. Intervento privato su area di cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico tramite esecuzione delle seguenti opere:

- B1 Rifacimento tratto di strada in accesso alla proprietà e realizzazione di posti auto ad uso pubblico;
- B2 Formazione di marciapiede-pista ciclopedonale e formazione di parcheggi privati ad uso pubblico, camminamenti e sistemazioni del verde ad uso pubblico con messa dimora di piante.

2. PROIEZIONE COSTI COMPLESSIVI AI FINI DELL'ATTUAZIONE DEL P.C.C. A CURA DEL SOGGETTO ATTUATORE

A. INTERVENTO PRIVATO:

Valore commerciale area

- Acquisto della Proprietà € 730.000,00

TOTALE VALORI € **730.000,00**

- Importo opere per demolizione edificio esistente uso produttivo compresa pulizia area € **150.000,00**

- Importo opere di demolizione edificio produttivo e bonifica del sito € **90.000,00**

- Importo complessivo opere per realizzazione edifici E sistemazioni esterne

Edilizia libera mc. 3246,47 x € 301,00¹ € 977.187,47

E.E.P. mc. 482,52 x € 301,00¹ € 145.238,52

TOTALE COSTI € **1.122.425,99**

¹ Valore al mc. quale media desunta dal prezzario Tipologie Edilizia redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, schede A2 e A3. E' stato considerato il valore medio tra le due tipologie edilizie in quanto la prevista edificazione avrà caratteristiche tipologiche e morfologiche di finitura comprese tra quelle di cui alle due schede allegate

- Spese tecniche per :
 - Attività di coordinazione in fase di progettazione;
 - Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo e D.L. architettonica;
 - Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo e D.L. c.a.;
 - Attività di coordinazione in fase di esecuzione;
 - Progetto impianti elettrici Legge 46/90;
 - Progetto ai sensi Legge 10/91;
 - Indagine e relazioni ambientali;
 - Collaudo strutture;
 - Pratiche catastali per frazionamento, tipo mappale e accatastamento;
 - Redazione di tabelle millesimali;

- Spese generali per:
 - Oneri finanziari;
 - Oneri per fidejussioni/varie;
 - Oneri per vendita e amministrazione;
 - Spese per allacciamenti;

Pari complessivamente al 22% rispetto ai costi di realizzazione

TOTALE SPESE TECNICHE E GENERALI € **246.933,72**

- Oneri concessori e urbanizzazioni
Al netto delle opere di urbanizzazione e realizzate a scomputo
 - Oneri di urbanizzazione primaria € 44.898,95
 - Oneri di urbanizzazione secondaria € 59.528,52
 - Costo di costruzione D.M. 10/77 € 64.501,69
 - Compensazione ambientale € 48.179,29
 - Monetizzazione area non ceduta € 95.699,20

TOTALE ONERI € **312.807,65**

IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO PRIVATO € 2.652.167,36

C. INTERVENTO PRIVATO SU AREA DI ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO:

Intervento su area di asservimento ad uso pubblico tramite esecuzione delle seguenti opere:

- B1 Rifacimento tratto di strada in accesso alla proprietà e realizzazione di posti auto ad uso pubblico;
- B2 Formazione di marciapiede-pista ciclopedonale e formazione di parcheggi privati ad uso pubblico, camminamenti e sistemazioni del verde ad uso pubblico con messa dimora di piante.

- Importo complessivo opere € 101.822,35
Redatto dall'operatore come da preventivo allegato
- Spese tecniche € 17.000,00
 - attività di coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione
 - progetto preliminare, definitivo ed esecutivo
 - D.L. architettonica

IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO PUBBLICO SU AREA

DI CESSIONE E SU AREA PUBBLICA € 118.822,35

3. QUALIFICAZIONE DELLE CONVENIENZE ECONOMICHE E DESCRIZIONE DEI CRITERI UTILIZZATI PER LA LORO VALUTAZIONE:

- **CONVENIENZA ECONOMICA DEL SOGGETTO PRIVATO**

TABELLA A

		COSTI COMPLESSIVI	VALORE IMMOBILIARE DEI BENI	CONVENIENZA ECONOMICA
		A	B	C = B-A
A Edificazione privata	€ 2.652.167,36			
B Opere pubbliche	€ 118.822,35			
		€ 2.770.989,71		
Edilizia res. Libera - E.P.P.			€ 5.749.862,83	
TOTALE		€ 2.770.989,71	€ 5.749.862,83	€ 2.978.873,12

⇒ Per l'edificio in progetto a destinazione residenziale è stato considerato il valore di mercato attuale (valore al mq.), moltiplicato per le superfici commerciali abitabili del complesso, ovvero dei locali fuori terra, sommate a tutte le superfici delle pertinenze, balconi, sottotetti, cantine, autorimesse, posti auto, comparate sulla base di coefficienti riduttivi relativi alle varie destinazioni.

⇒ SIp pari a mq. 1.202,90 al 100% + Snr ** mq. 1.351,17 al 60% = mq. 2.013, 60

Pertanto : edilizia libera mq. 1.807,95 x € 3.000,00* = **€ 5.423.850,00**

edilizia sociale mq. 205,65 x € 1.585,28 = **€ 326.012,83**

totale € 5.749.862,83

* Valore medio di mercato desunto dal listino dei prezzi immobili redatto dal CAAM

** Snr desunta dal modulo L10/77 oltre alla superficie di sosta in progetto ragguagliata

• **CONVENIENZA ECONOMICA DEL SOGGETTO PUBBLICO**

La convenienza del soggetto pubblico (Comune di Arese) è rappresentata dall'entità del finanziamento, tramite risorse private, degli interventi pubblici, misurati attraverso computo metrico estimativo (opere di standard qualitativo e urbanizzazione), a cui vanno sommati gli importi indicati nelle colonne B e C della sottostante Tabella B.

TABELLA B

RISORSE DEI SOGGETTI PRIVATI				
Urbanizzazioni e opere a standard qualitativo				
Agg. alla L.10/77 costo di realizzazione valore A	L.10/77 Escluso scomputo B	C	CONVENIENZA ECONOMICA D = A+B+C	
ONERI		€ 312.807,65		
Conformazione parcheggio e porzione di strada e relativo marciapiede	€ 118.822,35			
TOTALE	€ 118.822,35	€ 312.807,65		€ 431.630,00

Detti indicatori rapportati alla convenienza economica del soggetto privato forniscono un dato significativo circa la qualità economica dell'intervento pubblico, ovvero:

€ 431.630,00 = 0.14 = 14%

€ 2.978.873,12

In ultima analisi si rileva che l'attuazione di quanto previsto nella proposta di P.C.C. in oggetto, andrebbe ad incidere in modo determinante sul territorio di Arese in quanto:

- L'intervento privato, che si configura, in virtù di quanto esposto, quale riqualificazione urbanistica ed edilizia tramite la riconversione dell'area in zona residenziale, è finalizzato all'edificazione di un complesso residenziale con inserimento di alloggi di edilizia convenzionata e pertanto soddisfa le finalità e gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale nel PGT.
- La formazione del parcheggio ad uso pubblico, con l'ampliamento della superficie a verde piantumato atta a garantire il corridoio verde lungo la via Senato migliorano i servizi pubblici, oltre che alla rispondenza delle esigenze del complesso immobiliare.
- La formazione di aree attrezzate e relativi marciapiedi, riqualificano l'area pubblica.
- Realizzazione di alloggi di Edilizia Economica Popolare.

CRONOPROGRAMMA

PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

A	INTERVENTO PRIVATO	
	Edificazione residenziale libera e E.P.P.	Inizio e fine lavori: entro i termini prescritti dal Permesso di Costruire Convenzionato e comunque nei tempi di validità della convenzione.

B	CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	
	Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere versati:	A decorrenza della stipula della convenzione del P.C.C. <ul style="list-style-type: none">- 50% entro 3 mesi dalla stipula della Convenzione;- 50 % entro 6 mesi dalla stipula della Convenzione.

C	INTERVENTO PUBBLICO SU AREA DI ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO	
	Opere di urbanizzazione	Fine lavori entro 36 mesi dalla stipula della convenzione e comunque prima della richiesta di abitabilità degli edifici privati