

Comune di Arese

COMMITTENTE :



IMMOBILIARE 2000 S.R.L. - Bergamo via Piccinini 2

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Via Marconi- Via Montegrappa



**ALLEGATO 10a RELAZ. ECONOMICA
E PROGRAMMA TEMPORALE DEGLI INTERVENTI**

maggio 2018

il progettista
Mario Cassinelli Architetto

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE
VIA MARCONI – VIA MONTEGRAPPA

RELAZIONE ECONOMICA E PROGRAMMA TEMPORALE DI
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

SOGGETTO ATTUATORE DEL PIANO

Che sottoscrive la proposta di Convenzione :

Società IMMOBILIARE 2000 S.r.l.

Legale Rappresentante Dott. Trapletti Massimo

Sede in Verdellino (Bg), Corso Africa 2,3,9.

P.I. 12648990153

Proprietaria dei seguenti beni :

area sita in Via Marconi angolo via Montegrappa
contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Arese

Fg.6 – mappale 1331 e mappale 1332

1. INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi previsti nel presente Piano Attuativo in Variante da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore sono :

1.1 Intervento privato

Edificazione del fabbricato ad uso R.S.A. della seguente consistenza :

S.l.p. max ammissibile pari a	6.749,47 mq
Pari ad una volumetria di	20.248,41 mc

1.2 Intervento privato su area soggetta a servitù pubblica di uso perpetuo tramite esecuzione delle seguenti opere :

- Realizzazione nuova strada di lottizzazione
- Realizzazione nuovo parcheggio ad uso pubblico
- Realizzazione nuova pista ciclopedonale
- Realizzazione percorsi pedonali di collegamento
- Realizzazione isole spartitraffico e attraversamenti pedonali
- Realizzazione nuovo parco
- Realizzazione Reti tecnologiche di completamento
- Realizzazione piazzola a servizio della pulizia del Canale Villorresi

1.3 Intervento di mitigazione

- Realizzazione percorso ciclabile di completamento tratto nord di collegamento con i percorsi esistenti Ambito PII Arese Sud

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

2.1 Intervento privato

- Importo complessivo opere per realizzazione edificio
E sistemazioni esterne (Volume fuori terra ed interrato mc 20.248)

Acquisto terreno	= 3.670.000 euro
Edilizia R.S.A. mc. 20.248 x euro/mc 400*	= 8.099.200 euro
Sistemazioni esterne all'interno del comparto mq.5.277 x euro/mq 100**	= 527.700 euro
TOT. C# (COSTO DI REALIZZAZIONE)	=12.296.900 euro

** il valore di 492 euro/mc è stato desunto da un recente lavoro effettuato in provincia di Bergamo per il quale è stata fatta regolare gara d'appalto. All'interno del valore sono contemplati i costi delle opere strutturali, di tutte le opere edili inerenti ad un fabbricato di questo tipo, tutte le opere impiantistiche, le opere provvigionali.*

*** il valore di 121 euro/mq è stato desunto da un recente lavoro effettuato in provincia di Bergamo per il quale è stata fatta regolare gara d'appalto. All'interno del valore sono contemplati i costi delle opere di modellazione del terreno, di pavimentazione, per l'illuminazione, per le reti tecnologiche e allacci, per la piantumazione e la sistemazione a verde di tutte le aree non pavimentate.*

- Spese tecniche per:
 - Progettazione P.A.
 - Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo e D.L arch.
 - Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo e D.L c.a.
 - Attività di coordinamento sicurezza
 - Progetto impianti
 - Progetto ai sensi Legge 10/91
 - Indagine e relazioni ambientali
 - Collaudi
 - Certificazioni
 - Pratiche catastali
- Spese generali per:
 - Oneri finanziari

- Oneri per fideiussioni/varie
- Oneri per vendita e amministrazione
- Spese per allacciamenti

20% del costo di realizzazione	= 2.459.380 euro
--------------------------------	------------------

- Oneri concessori e urbanizzazioni :

- Oneri di urbanizzazione primaria già versati (293.624,54 euro)
- Oneri di urbanizzazione secondaria già versati (347.756,35 euro)
- Indennizzo per gravami preesistenti già versati (45.000,00 euro)
- Rinuncia servitù pubblica parcheggi interrati (361.596,57 euro)
- Costo di Costruzione/ambientale 10% cme (809.920,00 euro)

Edilizia R.S.A.	= 1.857.897,46 euro
-----------------	---------------------

IMPORTO COMPLESSIVO 16.614.177,46 euro

2.2 Intervento privato su area soggetta a servitù pubblica di uso perpetuo

- Importo complessivo delle opere
Come da C.M.E. (allegato 10)

Importo complessivo delle opere	= 765.033,76 euro
---------------------------------	-------------------

- Spese tecniche per:
 - Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo e D.L arch.
 - Attività di coordinamento sicurezza
 - Progetto impianti
 - Collaudi
 - Certificazioni

10% dell'importo complessivo delle opere	= 76.503,37 euro
--	------------------

IMPORTO COMPLESSIVO	841.537,13 euro
----------------------------	------------------------

2.3 Intervento di mitigazione

- Importo complessivo delle opere
Come da C.M.E. (allegato 10)

Importo complessivo delle opere	= 79.149,95 euro
---------------------------------	------------------

- Spese tecniche per:
 - Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo e D.L arch.
 - Attività di coordinamento sicurezza
 - Progetto impianti
 - Collaudi
 - Certificazioni

23% del costo di realizzazione	= 10.000,00 euro
--------------------------------	------------------

IMPORTO COMPLESSIVO	89.149,95 euro
----------------------------	-----------------------

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
Edificazione privata	€ 16.614.177,46			
Opere pubbliche	€ 841.537,13			
Opere di mitigazione	€ 89.149,95			
		€ 17.544.864,54		
R.S.A.			€ 18.120.000,00	
TOTALE		€ 17.544.864,54	€ 18.120.000,00	€ 575.135,46

Per l'edificio in progetto a destinazione R.S.A. è stato considerato il valore di mercato attuale (valore al mq.) moltiplicato per le superfici commerciali del complesso, ovvero dei locali fuori terra, sommate a tutte le superfici delle pertinenze comparate sulla base dei coefficienti riduttivi relativi alle varie destinazioni (*spazi seminterrati e interrati 75%; lastrici solari 25%, logge e portici 35%, giardini e aree di pertinenza 15%, locali accessori e tecnici 15%, box interrati 45%*).

Pertanto :

considerato le superfici desunte dalla proposta di intervento riportata negli elaborati grafici tav. 12 – 13 – 14, possiamo definire la superficie commerciale dell'intervento pari a **mq. 7.550,00** e considerando un valore medio di mercato desunto pari a **2.400 €/mq** si ottiene il valore complessivo riportato in tabella.

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 urbanizzazioni) 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		
	COSTI DI REALIZZAZIONE A	L.10/77 ESCLUSO SCOMPUTI B	CONVENIENZA ECONOMICA C=A+B
ONERI		€ 1.857.897,46	
Opere pubbliche	€ 841.537,13		
Opere di mitigazione	€ 89.149,95		
TOTALE	€ 930.687,08	€ 1.857.897,46	€ 2.788.584,54

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

€ 2.788.584,54 = 484% di € 575.135,46

In ultima analisi si rileva che l'attuazione di quanto previsto nella proposta di P.A. in Variante 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 l'edificazione di un complesso destinato a R.S.A. che soddisfa le finalità e gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale e alle previsioni di PGT, oltre ad inserire una struttura di pubblica utilità in linea con il fabbisogno/richieste/tempi di attesa nel distretto di appartenenza.
- La formazione del parcheggio pubblico e la relativa viabilità di servizio, con il proseguimento della pista ciclopedonale che oggi si interrompe all'altezza della Via Marconi (per chi proviene da Sud), migliorano i servizi pubblici, che risultano essere nella zona, particolarmente deficitari, oltre alla rispondenza delle esigenze del complesso immobiliare.
- La formazione di un tratto di completamento dei percorsi ciclopedonali nord-sud di Arese
- La formazione di aree a verde e relativi percorsi pedonali a completamento di quelli esistenti.
- L'esecuzione di tutte le opere finalizzate ad interventi di impianto di pubblica illuminazione e allacciamenti e completamenti delle reti di sottoservizi, come meglio descritti dalle tavole di progetto allegate.

4. CRONOPROGRAMMA

4.1 Programma temporale di attuazione degli interventi

INTERVENTO PRIVATO		
	EDIFICAZIONE R.S.A.	<p>RICHIESTA DI P.D.C.</p> <p>Entro 7 anni dalla stipula della Convenzione</p> <p>Inizio e fine lavori entro i termini prescritti dal P.D.C. e comunque nei tempi di validità della Convenzione</p>
INTERVENTO PRIVATO SU AREA SOGGETTA A SERVITU' PUBBLICA DI USO PERPETUO TRAMITE ESECUZIONE DELLE OPERE INDIVIDUATE		
	NUOVA STRADA DI LOTTIZZAZIONE	<p>Entro 7 anni dalla stipula della Convenzione</p> <p>Inizio e fine lavori entro i termini prescritti dal P.D.C. e comunque nei tempi di validità della Convenzione</p>
	NUOVO PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO	
	PERCORSI PEDONALI DI COMPLETAMENTO	
	ISOLE SPARTITRAFFICO E ATTRAVERSAMENTI	
	NUOVO PARCO	
	RETI TECNOLOGICHE DI COMPLETAMENTO	
	PISTA CICLOPEDONALE E RELATIVE OPERE ANNESSE di cui alle TAV. di P.A.	<p>Presentazione del progetto entro 6 mesi dalla stipula della Convenzione</p> <p>Inizio e fine lavori entro i termini prescritti dal P.D.C.</p>
INTERVENTI DI MITIGAZIONE		
	PISTA CICLOPEDONALE DI COMPLETAMENTO TRATTO NORD	<p>Presentazione del progetto entro 6 mesi dalla stipula della Convenzione</p> <p>Inizio lavori entro e non oltre un anno da quando il Comune avrà messo a disposizione del lottizzante le aree di proprietà di terzi</p>

