



COMUNE DI
PADERNO DUGNANO

COMMITTENTE



carrefourproperty

via Caldera, 21 - 20153 Milano IT
Tel. +39 02 48251
Fax +39 02 48252980

www.carrefourproperty.it

ARCHITETTURA



WILMOTTE & ASSOCIÉS
ARCHITECTES

68 rue du Faubourg St Antoine
75012 Paris
tél.: +33 (0) 1 53 02 22 22

www.wilmotte.com
wilmotte@wilmotte.fr

COORDINAMENTO URBANISTICO

Arch. Gian Carlo Bianchi Janetti

Viale Tunisia, 37 - 20122 Milano IT
Tel +39 02 6554912



Via Thaon di Revel, 21 - 20159 Milano IT
Tel +39 02 36798890
Fax +39 02 36798892

www.buromilan.com
info@buromilan.com
C.F. e P.iva 08122220968

AMBIENTE

Erre.Vi.A. S.r.l.

Via Cristoforo Colombo, 23 - 20090 Trezzano Sul Naviglio IT
Tel +39 02 48400557
Fax +39 02 48400429

www.errevia.com
segreteria@errevia.com

PROGETTO

AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE "BRIANZA"

EMISSIONE

PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE A P.G.T. E P.D.S

TITOLO

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO

ELABORATO N.

Upr002

Scala

-

Redazione

BJ

Approvazione

MM

Job Number

060

Revisione Corrente

00

Data

09.08.2016

Emissione

Proposta Preliminare di P.I.I.

1. PREMESSA

Il quadro che segue è riepilogativo dei contenuti economici posti a carico dell'operatore privato, Carrefour Property Italia, derivanti dalla proposta preliminare di Piano Integrato di Intervento e costituenti gli impegni assunti per l'attuazione del programma stesso.

I costi che incidono sull'intera operazione sono così individuati:

- a. Costo delle aree;
- b. Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti derivanti da valori tabellari approvati dalla Giunta Comunale di Paderno Dugnano;
- c. Costi preventivati per la realizzazione delle opere pubbliche e delle opere aggiuntive;
- d. Contributo commisurato al costo di costruzione dovuto;
- e. Monetizzazione delle aree a standard non cedute secondo il valore concordato con l'Amministrazione;
- f. Oneri costruttivi accessori, finanziari, allacciamenti, manutenzioni e spese tecniche.

COSTI A CARICO DELL'OPERATORE

I costi che incidono sull'intera operazione di Ampliamento del Centro commerciale "Brienza a Paderno Dugnano sono:

1. Costo dell'area;
2. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri;
4. Opere di urbanizzazione a carico dell'operatore;
5. Standard e monetizzazioni;
6. Parcheggi a servizio pubblico;
7. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio;
8. Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari;
9. Allacciamenti;
10. Costi di gestione opere a verde;
11. Oneri finanziari

1 - Costo delle aree

Carrefour Property Italia è proprietaria delle aree coordinate dalla Proposta di Piano Integrato di Intervento, così come rappresentato nell'elaborato Rp002_Estratto di mappa Catasto Terreni.

Le due aree che entrano in questa stima dei costi dell'intervento riguardano lotti di recente acquisizione:

Area a) Fig. 28, part. 3 e 24

Appezamento di terreno non agricolo, destinato ad "Area per Servizi" secondo P.G.T., e più specificamente "Verde Sportivo". Dalla cessione gratuita dell'area al Comune derivano 5739,30 mq di superficie lorda di pavimento di diritti edificatori.

Area b) Fig. 28, Part. 21, sub. 701, 702, 703

L'area è oggetto di preliminare registrato che verrà concluso all'adozione del Piano Integrato di Intervento. L'area è attualmente classificata dal P.G.T. come Cm2 - Ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale.

Tabella A			
	mq		
Costo dell'area a)	16398,00	€	1.320.000,00
Costo dell'area b)	12200,00	€	2.680.000,00
	TOTALE	€	4.000.000,00

2 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri

Nelle tabelle B1, B2 e B3 vengono riportati i calcoli degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria determinati sulla base dei valori tabellari approvati dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 37 del 12/02/2015 - Tabella 2, riferita ad ambiti di pianificazione attuativa e a grandi strutture di vendita (T3).

a. Oneri d'urbanizzazione primaria

Tabella B1			
	mq S.L.P.	€/mq	
Grandi strutture di vendita (T3)	32427,00	94,00	€ 3.048.138,00
	TOTALE	€	3.048.138,00

b. Oneri d'urbanizzazione secondaria

Tabella B2			
	mq S.L.P.	€/mq	
Grandi strutture di vendita (T3)	32427,00	39,10	€ 1.267.895,70
	TOTALE	€	1.267.895,70

c. Smaltimento rifiuti

Tabella B3			
	mq S.L.P.	€/mq	
Grandi strutture di vendita (T3)	32427,00	5,30	€ 171.863,10
	TOTALE	€	171.863,10

Tabella B4				
DESTINAZIONE	mq S.L.P.	€/mq primaria	€/mq secondaria	
Grandi strutture di vendita (T3)	32427,00	94,00	39,10	
		Totale oneri primaria	Totale oneri secondaria	Importo totale
		€ 3.048.138,00	€ 1.267.895,70	€ 4.316.033,70

Opere d'urbanizzazione a cura dell'operatore

Tabella B5	
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Importo stimato
Riqualificazione Via S.Michele del Carso	€ 900.000,00
TOTALE	€ 900.000,00

Tabella B6			
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE			Importo stimato
	mq S.L.P.	€/mq	
Opere a verde lato Ovest Milano-Meda	9800,00	€ 75,00	€ 735.000,00
Opere su nuova area a servizi in cessione	12250,00	€ 75,00	€ 918.750,00
Varco ecologico: opere di raccordo con le aree verdi comunali			€ 1.762.000,00
		TOTALE	€ 3.415.750,00

TOTALE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE	€ 4.315.750,00
---	-----------------------

Prospetti di raffronto tra oneri da versare e opere a scomputo da realizzare

Tabella B7	
Totale oneri dovuti per urbanizzazioni	€ 4.316.033,70
Totale interventi per urbanizzazioni primaria e secondaria (a scomputo degli oneri)	€ 4.315.750,00
Differenza	€ 283,70

3 - Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri

Tabella C	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Importo stimato
Varco ecologico/opera aggiuntiva	€ 1.792.370,00
TOTALE	€ 1.792.370,00

4- Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella D è riportato il contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere riconosciuto al Comune di Paderno Dugnano.

Tabella D	
Commerciale (10% dell'importo lavori)	€ 4.212.250,00
TOTALE	€ 4.212.250,00

5 - Standard

5.1 - Monetizzazione dello standard

Il valore di monetizzazione del Comune di Paderno Dugnano è di 90.00 €/mq.

Tabella E1			
	mq	€/mq	Importo
Importo dovuto per monetizzazione	16454,00	€ 90,00	€ 1.480.860,00

6 - Parcheggi a servizio pubblico

Tabella F			
DESTINAZIONE	mq	€/mq	Totale
Parcheggio interrato	18600,00	€ 450,00	€ 8.370.000,00
Parcheggi a raso	35760,00	€ 110,00	€ 3.933.600,00
Parcheggio multipiano	12800,00	€ 450,00	€ 5.760.000,00
			€ 18.063.600,00

7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella G è riportato il costo di costruzione valutato secondo prezzi parametrici di mercato riferiti alla S.L.P..

Tabella G			
DESTINAZIONE	mq	€/mq	Totale
Galleria piano terra	2640,00	€ 1.500,00	€ 3.960.000,00
Galleria primo piano	1825,00	€ 1.500,00	€ 2.737.500,00
Negozi	4670,00	€ 900,00	€ 4.203.000,00
Medie superfici di vendita	2450,00	€ 900,00	€ 2.205.000,00
Grandi superfici di vendita	16870,00	€ 900,00	€ 15.183.000,00
Food court e ristorazione	3160,00	€ 900,00	€ 2.844.000,00
Cinema	3725,00	€ 1.200,00	€ 4.470.000,00
Ristrutturazione galleria e negozi esistenti	16300,00	€ 400,00	€ 6.520.000,00
			€ 42.122.500,00

8 - Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari

Tabella H	
Oneri e spese tecniche delle varie prestazioni (12,5%)	€ 7.523.262,50
TOTALE	€ 7.523.262,50

9 - Allacciamenti

Tabella I	
Allacciamenti	€ 150.000,00
TOTALE	€ 150.000,00

10 - Costi di gestione delle opere a verde

Tabella L	
Costi annuali di gestione delle opere a verde (0,77 €/mq) * circa 7800 mq	
TOTALE	€ 6.000,00

11 - Oneri finanziari

Tabella M	
Oneri finanziari - 8% dei costi stimati per la realizzazione dell'intervento	€ 3.369.800,00
TOTALE	€ 3.369.800,00

11- Totale costi dell'intervento

<i>Tabella N</i>	
Costo delle aree	€ 4.000.000,00
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 4.316.033,70
Smaltimento rifiuti	€ 171.863,10
Opere a scomputo d'oneri	-€ 4.315.750,00
Opere non a scomputo d'oneri	€ 1.792.370,00
Opere aggiuntive	€ 1.792.370,00
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 4.212.250,00
Oneri finanziari	€ 3.369.800,00
Monetizzazione standard	€ 1.480.860,00
Realizzazione diretta di attrezzature e servizi	€ 18.063.600,00
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 42.122.500,00
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 7.523.262,50
Allacciamenti	€ 150.000,00
TOTALE	€ 84.679.159,30

12 - Totale spese a carico dell'operatore scomputabili

<i>Tabella O</i>	
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 4.316.033,70
TOTALE	€ 4.316.033,70

13 - Totale spese a carico dell'operatore non scomputabili

<i>Tabella P</i>	
Costo delle aree	€ 4.000.000,00
Smaltimento rifiuti	€ 171.863,10
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 4.212.250,00
Oneri finanziari	€ 3.369.800,00
Monetizzazione standard	€ 1.480.860,00
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 7.523.262,50
Allacciamenti	€ 150.000,00
Costi annuali di gestione delle opere a verde	€ 6.000,00
TOTALE	€ 20.914.035,60

14 - Introiti monetari a favore del Comune

<i>Tabella Q</i>	
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 4.212.250,00
Smaltimento rifiuti	€ 171.863,10
Monetizzazione standard	€ 1.480.860,00
TOTALE	€ 5.864.973,10