

COMUNE DI VIMERCATE

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AMBITO VIMERCATE SUD – SP2 COMPARTO 2

I PROPONENTI

ACCADEMIA SGR
Società di gestione del risparmio S.p.A.
Fondo Lombardo
Piazza Borromeo, 14 - 20123 Milano
Tel. 02-36567003 - Fax 02-36567183

ESSELUNGA S.p.A.
Via Giambologna, 1 20096 Limito di Pioltello (MI)
Tel. 02-92367359 Fax. 02-9267202

GIAMBELLI S.p.A.
Via Trento, 64 - 20871 Vimercate(MB)
Tel. 039-60261 -* Fax. 039-6026222

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PROGETTO AGGIORNATO AL DECRETO VIA REGIONE LOMBARDIA N. 5936 Del 24/06/2016. AGGIORNAMENTO Variante Parziale approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 20 aprile 2016 e pubblicata sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi - n°33 del 17 agosto 2016 . AGGIORNAMENTO ONERI 8 Maggio 2016, Deliberazione CC n. 23 del 20/04/2016

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO VIMERCATE SUD - SP2 COMPARTO 2

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PRELIMINARE

Aggiornamento dopo verifica Assoggettabilità VIA

11/12/2015

COSTI AREE

A.1 Costo dell'area (basato su Ippmin esclusa area parcheggio esselunga)				€ 7.350.520,00
Valore SLP Residenza convenzionata	2.753 mq x	480 €/mq =	€ 1.321.440,00	
Valore SLP Residenza libera	mq x	€/mq =	€ 0,00	
Valore SLP Terziario	3.441 mq x	520 €/mq =	€ 1.789.320,00	
Valore SLP Commerciale	7.571 mq x	560 €/mq =	€ 4.239.760,00	
A.2 Acquisizione Parcheggio Comunale (Convenzione Esselunga)				€ 380.000,00
A.3 Valore Area da cedere in perequazione				€ 1.318.661,13
foglio 83 mappale 158 (mq4790) e 159p (mq 9409) per un totale di 14.199mq x 0.07mq/mq = 993.93mq				
valore monetizzazione area standard	14.199 mq x	92,87 €/mq =	€ 1.318.661,13	
A.4 Rilievi topografici del terreno, Spese notarili, Intermediazione immobiliare				€ 220.515,60
3,00% di A.1				
A.5 Procedura di Esproprio aree esterne al perimetro dell'ambito per riorganizzazione viabilità di progetto				€ 210.730,00
A.6 Demolizione vecchio negozio Esselunga				€ 587.199,20
Demolizione Vecchio negozio Esselunga fuori terra	15240 mc x	20 €/mc =	€ 304.800,00	
Demolizione Vecchio negozio Esselunga interrati	3810 mc x	60 €/mc =	€ 228.600,00	
Demolizione Piazzale	5173 mq x	10 €/mq =	€ 53.799,20	
A.7 Valore vecchio immobile Esselunga (minus valenze generati)mq(Slp*)				€ 5.531.500,00
2405 x 2.300 €/mq)				
*Slp del negozio attuale decurtata della SLP dell'edificio M				

A COSTI AREE € 15.599.125,93

COSTI COSTRUZIONE

B.1 Costi di costruzione edifici (fuori terra)				€ 39.810.306,60
Residenza Libera	mq	6.466 x1,2(Sc/Slp)= 7759,12	1.350 €/mq =	€ 10.474.806,60
Residenza Convenzionata	mq	5.006 x1,2(Sc/Slp)= 6007,2	1.250 €/mq =	€ 7.509.000,00
Terziario	mq	3.754 x1,0(Sc/Slp)= 3.754	1.500 €/mq =	€ 5.631.000,00
Commerciale	mq	10.797 x1,0(Sc/Slp)= 10.797	1.500 €/mq =	€ 16.195.500,00
B.2 Costi di costruzione edifici (Interrati)				€ 11.936.000,00
Box Residenza libera		122 cad x	18.000 € =	€ 2.196.000,00
Box Residenza convenzionata		64 cad x	18.000 € =	€ 1.152.000,00
Posti Auto terziario		3.010 mq x	400 €/mq =	€ 1.204.000,00
Posti auto		18.460 mq x	400 €/mq =	€ 7.384.000,00

B.3 Area verde privato SP4 € 243.558,39

B COSTI COSTRUZIONE € 51.989.864,99

CREDITO URBANISTICO

C.1 Riqualificazione Via Bergamo		€ 869.605,77
C.2 Credito urbanistico da destinare a opere e/o contributi		€ 2.550.394,23
C.3 Contributo corrisposto all'A.C.		€ 0,00*

* € 380.000,00 eliminati ai sensi punto 3.6.2 conv. a seguito variante PGT (delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 20 aprile 2016)

C CREDITO URBANISTICO € 3.420.000,00

COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE			
D.1	Viabilità e sottoservizi		€ 3.237.551,27
D.2	Piazze e aree a verde		€ 1.586.994,90
D.3	Nuovo svincolo SP (Esterno al comparto)		€ 506.314,23
D.4	Anticipo per allargamento ponte nuova SP2 (Versato nel 2012) (Approvato con Del. Consiglio Comunale n.28 del 13 maggio 2009)		€ 351.000,00
D	COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE		€ 5.681.860,40
SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI			
E.1	Progettazione urbanistica per programma integrato/convenzione Progettazione architettonica edifici e direzione lavori progettazione opere di urbanizzazione e direzione lavori progettazione strutture in c.a. e direzione lavori Coordinamento per la sicurezza indagini geognostiche Contabilità lavori Consulenze legali e amministrative, spese notarili frazionamenti	8 % di (B+D)	€ 4.613.738,03
E.2	procedura partecipazione		€ 13.277,05
E.3	Procedura di VIA		€ 11.300,70
E.4	Procedura di Autorizzazione commerciale (DGR 20 dicembre 2013 – n.X/1193 Allegato 2 punto 2.3)		€ 985.000,00
E.5	Contributo per il sostegno delle attività commerciali del Comune di Vimercate		€ 100.000,00
E	SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI		€ 5.723.315,78
ONERI			
F.1	Impronta Rete Duale	26.023 mq x 3 €/mq =	€ 78.068,79
F.2	Contributo Commisurato al costo di costruzione		€ 1.341.866,50
	Costo Costruzione Res. Libera	6465,93 mq x 50 €/mq =	€ 323.296,50
	Costo Costruzione Comm.	10797 mq x 70 €/mq =	€ 755.790,00
	Costo Costruzione Terz.	3754 mq x 70 €/mq =	€ 262.780,00
F.3	Contributo fondo Aree Verdi (5% del contributo di costruzione)		€ 276.230,32
F.3	Impronta ambientale	26.023 mq x 10 €/mq =	€ 260.229,30
F	ONERI		€ 1.956.394,91
G	IMPREVISTI (B+D+E)	2,50% di	€ 63.395.041,16
H	COMMERCIALIZZAZIONE E MARKETING J - Valore Nuova Esselunga*	2,50% di	€ 63.313.008,00
	*: 8.700mq*2500€/mq+15.960mq*1.000€/mq = -€ 37.710.000		
I	ONERI FINANZIARI (A+B+C+D+E+F)	7,00% di	€ 84.370.562,00
TOTALE COSTI			€ 93.444.202,57

J RICAVI

J.1	Vendita edilizia libera*	1,2 (SC/SLP)*	6.466 mq x	3.000 €/mq =	€ 23.277.348,00
	Box Edilizia Libera		122 x	22.000 €/cad =	€ 2.684.000,00

* valore di vendita da rilevazioni prezzi immobili MB II° semestre 2013 in classe A

J.2	Vendita edilizia convenzionata	1,2 (SC/SLP)*	5.006 mq x	2.300 €/mq =	€ 13.816.560,00
	Box edilizia convenzionata		64 x	18.000 €/cad =	€ 1.152.000,00

J.3	Vendita terziario	1 (SC/SLP)*	3.754 mq x	2.900 €/mq =	€ 10.886.600,00
	Parcheggio		3.754 mq x	1.000 €/mq =	€ 3.754.000,00

J.4	Vendita commerciale	1 (SC/SLP)*	10.797 mq x	2.500 €/mq =	€ 26.992.500,00
	Parcheggio		18.460 mq x	1.000 €/mq =	€ 18.460.000,00

J RICAVI € 101.023.008,00

NB: Tutti gli investimenti sono a carico degli operatori privati