



COMUNE DI
VIMERCATE

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE NORMA SPECIALE

AREE EX OSPEDALE E CAVA CANTU'

Proprietà

ASST DI VIMERCATE
Via Santi Cosma e Damiano, 10
20871, Vimercate, MB

DEVERO COSTRUZIONI SpA
Strada Provinciale per Villasanta, 17
20871, Vimercate, MB

ELDAP srl
Via G. Crespi, 9/11
20134, Milano

LEADER srl
Via Vincenzo Monti, 15
20123, Milano

CASTELLO SGR SpA
Via Giacomo Puccini, 3
20121, Milano

Coordinatore

Arch. Giancarlo Martini
Via G. Matteotti 86
20864, Agrate Brianza - IT
T. +39 039 653259

Progettazione Architettonica

DAVIDE MACULLO ARCHITECTS
Arch. Davide Macullo
Arch. Ivo Maria Redaelli
Via Lavizzari 10
6900, Lugano - CH
T/F +41 91 971 8234

Viabilità e Studio del Traffico

CiTra S.r.l.
Ing. Michele D'Alessandro
Arch. Veronica Indelicato
Viale Lombardia 5
20131, Milano - IT
T. +39 02 70632650

Impiantistica

ARCO Progetti srl
Per. Ind. Luca Arrigoni
Piazza Meridiana 6
20037, Paderno Dugano - IT
T. +39 02 99048567

Valutazione Previs. Impatto Acustico

COVERD srl
Dott. Marco Raimondi
Via Sernovella 1
23879, Verderio, Lecco - IT
T. +39 039 512487

Geologo

Geologo
Gian Paolo Sommaruga
Viale Borri 226
21100 Varese - IT
T. +39 332 811834

Valutazione Impatto Ambientale

Arch. Carlo Lanza
Via P.B. Pergolesi 20
20121, Milano - IT
T. +39 02 2804 0138

TITOLO ELABORATO

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

CODIFICA ELABORATO

ALL.

6

SCALA ELABORATO

DATA EMISSIONE

aggiornamento 12.05.2016

21.03.2016

Nome File :

COMUNE DI VIMERCATE
PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AREE EX OSPEDALE E CAVA CANTU'
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO GENERALE - 13 MAGGIO 2016

COSTI

A) AREA

1) COSTO AREA		
. Azienda ospedaliera		
mc (132.752,00 - 21.078,43) x €/mc 170,00 (dati stimati)	€	18.984.580,00
. Devero Costruzioni spa (dati da contratto)	€	19.000.000,00
. Leader (dati da contratto)	€	2.222.222,00
. Eldap (dati da contratto)	€	3.900.000,00
. Fondo Miruna - Castello SGR	€	347.366,10
mc 2.043,33 x €/mc 170,00 (dati stimati)		
ONERI FINANZIARI PER ACQUISIZIONE E MANTENIMENTO AREE 6,0%	€	2.667.250,09
TOTALE COSTO DI ACQUISTO AREE	€	47.121.418,19
2) RILIEVI TOPOGRAFICI DEL TERRENO - RETI SERVIZI, SPESE NOTARILI, INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE 1,5%	€	706.821,27
3) COSTI PRESUNTI DELLE OPERE DI BONIFICA		
- BONIFICA AREA, EDIFICI E SOTTOSUOLO EX OSPEDALE	€	1.150.000,00
- BONIFICA AREA, EDIFICI E SOTTOSUOLO LOTTI ESTERNI AREA EX OSPEDALE	€	650.000,00
- PROGETTO BONIFICA E DIREZIONE LAVORI 5%	€	90.000,00
- ASSISTENZA TECNICA E MURARIA 10%	€	180.000,00
- CANTIERIZZAZIONE 2,5%	€	45.000,00
- IMPREVISTI 10%	€	180.000,00
4) COSTI DI DEMOLIZIONE		
- DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI AREA EX OSPEDALE	€	3.400.000,00
- DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI LOTTI ESTERNI AREA EX OSPEDALE	€	450.000,00
- DIREZIONE LAVORI 5%	€	192.500,00
- ASSISTENZA TECNICA E MURARIA 10%	€	385.000,00
- CANTIERIZZAZIONE 2,5%	€	96.250,00
- IMPREVISTI 8%	€	308.000,00
5) PROCEDURE DI ESPROPRIO AREE ESTERNE AL PERIMETRO D'AMBITO PER RIORGANIZZAZIONE VIABILITA'	€	80.000,00
TOTALE COSTI DI RILIEVO E RIORDINO AREE	€	7.913.571,27
TOTALE GENERALE COSTI DI ACQUISTO E MANTENIMENTO AREE	€	55.034.989,46

A1) ACQUISIZIONE CAPACITA' VOLUMETRICA INTEGRATIVA

6) Costo opere di riqualificazione energetica edifici pubblici in sostituzione centrale TLR che determinano la possibilità di edificazione aggiuntiva (0,30 mc/mq x 132.684,00 mq) = 39.805,20 mc

€ 3.380.000,00

TOTALE COSTI AREE E CAPACITA' EDIFICATORIA

€ 58.414.989,46

B) COSTI DI COSTRUZIONE

Riferiti alla slp, considerando parametricamente la superficie degli spazi pertinenziali: cantine, terrazzi, soffitte, lastrici solari, ecc. con un aumento pari al: 20% per le residenze, 10% per gli uffici e i negozi

1) RESIDENZA LIBERA

- Superficie residenziale mq 33.975,15 x 1,20

mq 40.770,18 x €/mq 1.175,00 = € 47.904.961,50

- Superficie residenziale per opere energetiche mq 12.062,18 x 1,20

mq 14.474,62 x €/mq 1.175,00 = € 17.007.673,80

2) RESIDENZA CONVENZIONATA

- Superficie residenziale mq 6.232,13 x 1,20

mq 7.478,56 x €/mq 1.048,00 = € 7.837.526,69

3) VOLUME ESISTENTE RISTRUTTURABILE E/O RICOLLOCABILE

- Superficie comm/terz (63.844,00 - 21.078,43)/3 = mq 14.255,19 x 1,10

mq 15.680,71 x €/mq 1.315,00 = € 20.620.132,34

4) TERZIARIO

- Superficie a uffici mq 5.307,36 x 1,10

mq 5.838,10 x €/mq 1.315,00 = € 7.677.096,24

5) COMMERCIALE

- Superficie a commercio mq 5.307,36 x 1,10

mq 5.838,10 x €/mq 1.315,00 = € 7.677.096,24

6) AUTORIMESSE PRIVATE INTERRATE

- Posti Auto/Autorimesse private residenze-terziario e commercio mq 63.836,91

mq 63.836,91 x €/mq 410,00 = € 26.173.133,10

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE

€ 134.897.619,90

C) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

VIABILITA' E ILLUMINAZIONE STRADALE, PARC. A RASO, ACQUEDOTTO, FOGNATURA, RETE ELETTR. E TEL., RETE GAS

Ambiti 1 e 2 Ristrutturazione e Riqualificazione via Ronchi € 1.044.525,00

Ambito 3 Ristrutturazione via Ospedale € 385.050,00

Ambito 4 Nuova strada a sud lotto 11 € 1.524.710,00

Ambito 5 Nuova strada a nord lotto 11 € 1.206.530,00

Ambito 6 Nuova strada a ovest lotto 11 e collegamento via Galilei € 1.217.905,00

Ambito 7 Nuova strada nord/sud parallela alla Tangenziale € 371.100,00

Riqualificazione via Riva / via Battisti € 165.000,00

SOTTOPASSO € 1.250.000,00

Totale Opere di Urbanizzazione Primarie

€ 7.164.820,00

2) OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI:		
PPI 1 mq 6.559,98 x €/mq 410,00	€	2.689.591,80
PPI 2 mq 3.834,07 x €/mq 410,00	€	1.571.968,70
PARCHEGGIO SILOS (mq 9.453,06 x €/mq 390,00)	€	3.686.693,40
PARCHI DI QUARTIERE:		
Area Cava Cantù mq 12.295,15 x €/mq 130,00	€	1.598.369,50
Area Parco ex Ospedale mq 3.053,94 x €/mq 55,00	€	167.966,70
Area AC 1 mq 1.698,59 x €/mq 35,00	€	59.450,65
Adeguamento verde di via Galileo Galilei (mq 6.566,00 x €/mq 50,00)	€	328.300,00
PIAZZE:		
Piazze Comparto 1 mq 4.240,13 x €/mq 170,00	€	720.822,10
Piazze Comparto 2 mq 14.828,81 x €/mq 170,00	€	2.520.897,70

Totale Opere di Urbanizzazione Secondarie**€ 13.344.060,55****Totale Opere di Urbanizzazione a scomputo****€ 20.508.880,55****3) OPERE/INTERESSI PUBBLICI AGGIUNTIVI**

RECUPERO VECCHIO OSPEDALE (costo valutato per mq 4.806,58 x 1,20 €/mq 1000,00)	€	5.767.896,00
OPERE MANUTENTIVE GESTIONE INTERVENTI PUBBLICHE P.I.I.	€	4.000.000,00
NB: vi sono anche le opere di riqualificazione energetica su edifici pubblici pari a € 3.380.000 ma che derivando da acquisizione volumetria aggiuntiva e sono stati contabilizzati al punto A1 del capitolo "costi Aree"		
PARCHEGGI PRIVATI INTERRATI IN USO PUBBLICO:		
PPI 4 mq 3.803,47 x €/mq 410,00	€	1.559.422,70
PPI 5 parte, mq 2.015,00 x €/mq 410,00	€	826.150,00

Totale Opere/Interessi Pubblici Aggiuntivi**€ 12.153.468,70****TOTALE COSTI OPERE PUBBLICHE****€ 32.662.349,25****TOTALE COSTI COSTRUZIONE (A+B+C)****€ 225.974.958,61**

D) ONERI COMUNALI

Oneri di urbanizzazione come da delibera comunale:

Residenziale:

- urbanizzazione primarie:	mq 52.269,45 x €/mq 53,00	€	2.770.280,85
- urbanizzazione secondarie:	mq 52.269,45 x €/mq 63,00	€	3.292.975,35

Commerciale/Uffici:

- urbanizzazione primarie:	mq 5.307,36 x 2x €/mq 143,00	€	1.517.904,96
- urbanizzazione secondarie:	mq 5.307,36 x 2 x €/mq 53,00	€	562.580,16

Ricollocabili:

- urbanizzazione primarie:	mq 14.255,19 x €/mq 143,00	€	2.038.492,17
- urbanizzazione secondarie:	mq 14.255,19 x €/mq 53,00	€	755.525,07

Totale Oneri di Urbanizzazione I 6.326.677,98

Totale Oneri di Urbanizzazione II 4.611.080,58

Oneri di urbanizzazione I e II (a scomputo) € 10.937.758,56

Differenza a favore Amministrazione Comunale Oneri dovuti- Opere realizzande € 9.571.121,99

Contributo costo costruzione stimato:

- Costo di costruzione edilizia libera: 44.167,69 x 1,20	mq	53.001,23	x €/mq	50,00	=	€	2.650.061,40
- Costo di costruzione terziario: 5.307,36 x 1,10	mq	5.838,10	x €/mq	70,00	=	€	408.666,72
- Costo di costruzione commerciale: 5.307,36 x 1,10	mq	5.838,10	x €/mq	70,00	=	€	408.666,72
- Costo di costruzione sup. ricollocabile (terz. - comm.): 14.255,19 x 1,10	mq	15.680,71	x €/mq	70,00	=	€	1.097.649,63
- Impronta ambientale e consumo del suolo - Stima (81.945,94 - 4.806,58 = 77.139,36 x €/mq10.000)	mq	77.139,36	x €/mq	10,00	=	€	771.393,60
- Legge Regionale 31/2014 - 20% sul costo di costruzione	€	3.467.394,84	x	0,20	=	€	693.478,97

TOTALE ONERI COMUNALI**€ 6.029.917,04****E) SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI**

- Progettazione urbanistica per piano integrato/convenzione
 - Progettazione architettonica edifici e direzione lavori
 - Progettazione viabilità nuove strade e direzione lavori
 - Progettazione sottoservizi nuove strade e direzione lavori
 - Sicurezza
 - Progettazione impianti e direzione lavori
 - Progettazione strutture in c.a. e direzione lavori
 - Indagini geognostiche
 - Contabilità lavori
 - Consulenze legali e amministrative - spese notarili - frazionamenti
- Il tutto per opere pubbliche e private (7% di B+C) =

TOTALE SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI**€ 11.729.197,84**

F) IMPREVISTI SUI COSTI						
IMPREVISTI SUL TOTALE COSTI B+C+E (2,5%)						€ 4.482.229,17
G) GESTIONE SOCIETA'						
3% SUL COSTO COSTRUZIONE DI A+B+C+F =						€ 6.913.715,63
H) ONERI FINANZIARI						
7% SUI COSTI DI B+C+D+E+F =						€ 13.286.091,92
I) COMMERCIALIZZAZIONE						
COMMERCIALIZZAZIONE E PUBBLICITA' 2,5% SUI VALORI DI VENDITA						€ 7.635.706,43
TOTALE COSTI TOTALI GENERALI						€ 276.051.816,66
RICAVI PREVISTI						
1) RESIDENZA LIBERA						
- Superficie residenziale comparata al 60% (40.770,18+14.474,62) x 0,60)	mq	33.146,88	x €/mq	3.160,00	=	€ 104.744.133,22
- Superficie residenziale comparata al 40% (40.770,18+14.474,62) x 0,40)	mq	22.097,92	x €/mq	2.960,00	=	€ 65.409.838,46
Autorimesse e/o Posti auto di pertinenza	n°	1.011,42	x €	22.500,00	=	€ 22.756.860,96
2) RESIDENZA CONVENZIONATA						
- Superficie residenziale comparata convenzionata a vendita imposta da accordo di programma mq 6.031,09 x 1,2	mq	7.237,31	x €/mq	1.650,00	=	€ 11.941.558,20
- Superficie residenziale comparata convenzionata a vendita a costo di costruzione mq 201,04 x 1,2	mq	241,25	x €/mq	2.400,00	=	€ 578.995,20
Autorimesse e/o Posti auto di pertinenza	n°	185,53	x €	18.500,00	=	€ 3.432.231,36
3) VOLUME ESISTENTE RISTRUTTURABILE E/O RICOLLOCABILE						
- Superficie comm - terz. (63.844,00-21.074,76)/3 = mq 14.255,19 x 1,10	mq	15.680,71	x €/mq	3.260,00	=	€ 51.119.111,34
4) TERZIARIO						
- Superficie a uffici comparata	mq	5.838,10	x €/mq	3.260,00	=	€ 19.032.192,96
5) COMMERCIALE						
- Superficie a commercio comparata	mq	5.838,10	x €/mq	3.260,00	=	€ 19.032.192,96
6) POSTI AUTO						
Autorimesse e/o Posti auto di pertinenza	n°	398,98	x €	18.500,00	=	€ 7.381.142,72
TOTALE RICAVI						€ 305.428.257,39
UTILE PREVISTO						€ 29.376.440,73
						= % 10,64