

LOTTIZZANTI VARI

**Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8"
a Concorezzo (Monza e Brianza)**

**10 RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICA
4° VARIANTE**

i lottizzanti

Impresa edile Bertolazzi srl _____ Redaelli Costruzioni SpA _____

il progettista

arch. Federico Pella _____

22.05.2017 rev. 4 del 30.08.2017

mr/ep-mr-FP

55s-16-C

file Documento: \\qnap1\Sering\01-CPI\02-PRIVATI\2016\55s-16-C - Bertolazzi - area COMM comparto 8\03 - PROGETTO EDILE\03.04-pratica edilizia\2017.05.22_4^variante
PII\2017.08.30 REV 4\leditabili\10.REL ECONOMICA R3\10. fatt econ 2017_R4.doc

J+S srl - www.jpius.it - info@jpius.it - segreteria@pec.jpius.it

via Giacomo Brodolini 29 Concorezzo 20863 MB Italia T 0039 039 68 86 381 & F 0039 039 68 86 380 partita IVA & C.F. 022 8062 0960



Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001
SC 11-2823/EA 34

- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (MB)
- **argomento** : 10. RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICA 4° VARIANTE

CONTENUTO

10.1.	PREMESSA	3
10.2.	ONERI DI URBANIZZAZIONE	3
10.3.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	4
10.4.	STANDARD RICHIESTI, CEDUTI E DA MONETIZZARE	4
10.5.	STANDARD QUALITATIVO	4
10.6.	CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE	6

Allegati:

- allegato 1. Opere di urbanizzazione primaria
- allegato 2. Opere di urbanizzazione secondaria
- allegato 3 Standard ceduti in loco
- allegato 4 Accorpamento standard comunali
- allegato 4a. Nuovo parco pubblico: standard comunali a verde esistenti e di progetto
- allegato 5. Standard qualitativo

10.1 PREMESSA

Al fine di un miglior chiarimento dei dati di seguito riportati si specifica che:

- le stime parametriche utilizzate sono state effettuate sulla base di prezzi di mercato e prezzi CCIAA con sconto 20%;
- i conteggi fanno riferimento agli elaborati grafici di seguito allegati;
- la tempistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici è specificata nel documento 8bis RELAZIONE TECNICA al paragrafo 8.7: Programma temporale di attuazione degli interventi.

10.2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

si riporta il calcolo degli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie sulla base dei valori tabellari in vigore alla sottoscrizione della convenzione originaria nel 2008.

10.2.1 - primaria

- edilizia libera	mc 15.858 * 9,93 €/mc	157.470
- edilizia conv.	mc 15.858 * 9,93 €/mc	157.470
- terziario	mq 9.397 * 54,86 €/mq	515.519
	€	830.459

10.2.2 - secondaria

- edilizia libera	mc 15.858 * 11,24 €/mc	178.244
- edilizia conv.	mc 15.858 * 11,24 €/mc	178.244
- terziario	mq 9.397 * 24,70 €/mq	232.106
	€	588.594

totale oneri 1.419.053 €

10.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

si prevede l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a cura dell'operatore a scomputo oneri per quanto previsto dalle leggi e dalla normativa vigente; viene quindi considerato il costo effettivo delle opere stimato e calcolato su importi parametrici e listino camera di commercio 2008, sconto 20%.

10.3.1 - primaria (vedi allegato 1)

- estensioni rete gas, idrica, acquedotto, telefonica, illum. p	135.130 (1)
- rete fognaria	144.535 (1)
- parcheggi pubblici via Adda / via Don Minzoni	154.785 (1)
- percorsi ciclopedonali realizzati	54.960 (1)
- percorsi ciclopedonali su aree verdi	104.900 (1)
- percorsi ciclopedonali su interrati	19.656 (1)
- risagomatura stradale di via Dante	205.445 (1)
- nuova pista ciclop. su via Don Minzoni da Via Adda a via Adige	30.400 (1)
- nuova pista ciclop. su via Don Minzoni da Via Adige a via IV Novembre	105.600 (1)
- opere per illuminazione di porzione di vialetti del parco o integrazione valore corpi illuminanti a led su piste ciclopedonali in progetto	16.000 (1)
totale €	971.411 (1)

10.3.2 - secondaria (vedi allegato 2)

realizzazione parco pubblico (area M) e verde esistente (area I e L)

- opere a verde generali	59.270 (1)
- opere a verde impianti alberi	124.352 (1)
- giochi	151.930 (1)
- irrigazione	48.016 (1)
-aree pavimentate e aiuole	264.012 (1)
- arredo urbano	60.240 (1)
- varie e area tematica	45.960 (1)

totale € 753.780

- Ulteriori opere derivanti da ottimizzazioni progettuali

- area ricreativa con attrezzature funzionali alla fruizione del parco	178.598 (1)
--	-------------

totale opere da realizzare a scomputo € 1.903.789

(1) importi calcolati su listino CCIAA 2008 sconto 20%

(non arrotondato)

10.3.3 - raffronto tra oneri e opere di urbanizzazione a scomputo

- importo oneri di urbanizzazione previsti	1.419.053
- importo opere di urbanizzazione da realizzare	1.903.789
differeza + €	484.736

10.4 - STANDARD RICHIESTI, CEDUTI E DA MONETIZZARE

a seguito di accordi per l'accorpamento di aree a standard comunali individuate all'interno del PII, gli standard richiesti vengono quasi interamente monetizzati. (vedi allegati 3 e 4)

- richiesti: mq $9397,20(100\%slp)+5789,72(vol/150x26.5)=15186,92$ mq	
- ceduti: parco M = 312 mq	
- da monetizzare: mq $(15186,92-312)=$ mq $14875*120$ €/mq	1.785.000

totale standard monetizzati in sede di convenzione del 11.12.2008 € 1.785.000

10.5 - STANDARD QUALITATIVO

per assolvere lo standard qualitativo previsto dal D.I., con il PII si prevedeva la cessione gratuita di tre appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata, un'opzione di acquisto a prezzo scontato di altri 3 appartamenti e relativi box in edilizia convenzionata, un'opzione di acquisto di un negozio a prezzo scontato e la realizzazione di due rotatorie su via Dante. (vedi allegato 5)

10.5.1 - appartamenti e box in cessione

Si prevedeva la cessione gratuita per l' A.C. di 3 appartamenti e box;

per scelta dell'Amministrazione Comunale sono state fatte le retrocessioni ai proponenti del PII delle unità immobiliari, a fronte di monetizzazione del bene come di seguito specificato:

1 app. con box in edilizia convenzionata con 1^ Variante a Convenzione del 19.12.2011 REP.n.2287 per un valore di	182.432
1 app.con box in edilizia convenz. con 2^ Variante a Convenzione del 15.10.2013 REP.n.2330 per un valore di	156.035
1 app.con box con la presente 4^ Variante al Programma Integrato di Intervento per un valore di	171.482
	€ 509.949

- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : **Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (MB)**
- **argomento** : **10. RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICA 4° VARIANTE**

Superfici e valori previsti da PII

- 3 app. ed. conv. mq 240 * 1900 €/mq	456.000
- 3 box 3 * 18000 cad.	54.000
	€ 510.000

la differenza di **51 €**, dovuta agli arrotondamenti per le superfici degli appartamenti retrocessi, **sarà monetizzata.**

10.5.2 - stima minor utile per lottizzanti

Si prevedeva un'opzione di acquisto per l'A.C. di appartamenti/negozi a prezzi scontati;

per gli appartamenti in edilizia Convenzionata, ad oggi completamente realizzati e venduti, l'A.C. non ha ritenuto necessario usufruire dell'opzione di acquisto .

Resta ancora vigente la possibilità di acquisizione di un negozio a prezzo scontato.

- 1 negozio 276 mq prezzo di vendita previsto 3.000 €/mq	
prezzo di vendita concordato 2.300 €/mq	
(276 mq * 700 €/mq = minor utile a mq)	193.200
stima minor utile per i lottizzanti	€ 193.200

10.5.3 - rotatorie e viabilità su via Dante

per ottimizzare la viabilità dell'intera porzione di città sulla quale graviterà il PII si prevede la realizzazione di due nuove rotatorie su via Dante intersecanti via Volta e via De Amicis e il ripristino della rotatoria esistente tra via Dante e via Don Minzoni .

- rotatoria e viabilità di via Dante/via Volta e via Dante/De Amicis	527.500 '(1)
- ripristino rotatoria esistente di via Dante	112.500 '(1)
	€ 640.000

(1) importi calcolati su listino CCIAA 2008

10.5.4 - Manutenzione ordinaria del Parco per 8 anni /servizi gestionali/opere destinate a ulteriori migliorie di funzionalità del comparto.

In sostituzione della realizzazione di una piazza di proprietà privata ma ad uso pubblico, posta tra le due Torri T1-T2, si propone di realizzare la manutenzione ordinaria per 8 anni del parco urbano, o la realizzazione di servizi gestionali o in alternativa opere destinate ad ulteriori migliorie di funzionalità del comparto.

Stima calcolo manutenzione ordinaria per 8 anni

Il calcolo è stimato considerando i prezzi al mq relativi al costo orari del personale, prevedendo 10 sfalci annui del verde,, manutenzione programmata per i giochi e piste ciclopedonali, attivazione dell'irrigazione programmata, con indicizzazione del 1,5% annuo per gli 8 anni di manutenzione.

	Superfici	Costo €/mq	Costo persona	Totale anno
1. Area Verde	16.900	€ 1		€ 16.900
2. Irrigazione	4.300	€ 1,5		€ 6.450
3. Giochi	600		€ 480	€ 960
4. Pista ciclopedonale	1.065		€ 480	€ 960
				€ 25.270
Indicizzazione annua				
1 anno	2 anno	3 anno	4 anno	5 anno
€ 25.270	€ 25.649	€ 26.034	€ 26.424	€ 26.821
6 anno	7 anno	8 anno		
€ 27.223	€ 27.631	€ 28.046		
Totale stima manutenzione per 8 anni		€ 213.098	€ 213.000	<i>(arrotondato)</i>

Tipologia di servizio stimato:

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Area Verde | costo a mq per 10 sfalci annui |
| 2. Irrigazione | attivaz. irrigazione 2/3 volte settimana per 6 mesi |
| 3. Giochi | uscita di due operai per 4 ore ogni semestre (200€ fisso+2 operai per 35€/ora per 4 ore) |
| 4. Pista ciclopedonale | uscita di due operai per 4 ore ogni semestre (200€ fisso+2 operai per 35€/ora per 4 ore) |

10.5.5 - parcheggi interrati T1 e T2

si prevede la realizzazione di un piano di parcheggio interrato di proprietà privata, ma ad uso pubblico per gli utenti della Torre Terziaria T2; i parcheggi dell'edificio T1.1 saranno realizzati per il 40% della slp a raso; l'ulteriore quota di parcheggi potrà essere realizzata al primo piano interrato. Si specifica che la necessità di parcheggi T1-T2 si riduce notevolmente in virtù dei 3.497 mq di slp traslati. Infine con la 3^ Variante del 2014 si concordava la realizzazione a raso di n. 79 posti auto in via Pio X (ambito indicato da A.C.).

Valorizzazione del parcheggio al primo piano interrato € **448.000**

10.5.5 bis - Standard di qualità aggiuntivo (da 3^ Variante del 2014)

si quantifica l'importo di euro 440.00 ad ulteriore incremento della dotazione di standard qualitativo quale variazione alla realizzazione del secondo piano interrato prevista nella convenzione del 12/12/2008 rep. 2044 Comune di Concorezzo, così determinato:

- Importo dovuto alla monetizzazione per parcheggi mancanti, 260 pa previsti - 79 pa da realizzare in altro ambito = 181 pa	€ 271.500
- Importo dovuto per realizzazione opera di video-sorveglianza del parco pubblico	€ 15.000
'- Importo a disposizione per la realizzazione dei 79 pa in ambito da determinare	€ 153.500
	€ 440.000

Tale importo verrà utilizzato nella realizzazione delle seguenti opere:

<i>A) Parcheggio pubblico centro sportivo comunale e prolungamento e riqualificazione della viabilità esistente comprensivo della formazione di tutti i sotto servizi e della nuova recinzione a completamento del centro sportivo</i>	<i>€ 354.644,30</i>
<i>B) Ammodernamento illuminazione pubblica come previsto dal PRIC vigente (senza interrimento della linea)</i>	<i>€ 31.600,00</i>
<i>Importo a disposizione per eventuale implementazione dell'opera</i>	<i>€ 38.755,70</i>
<i>C) Videosorveglianza</i>	<i>€ 15.000,00</i>

totale standard qualitativo € 2.444.200

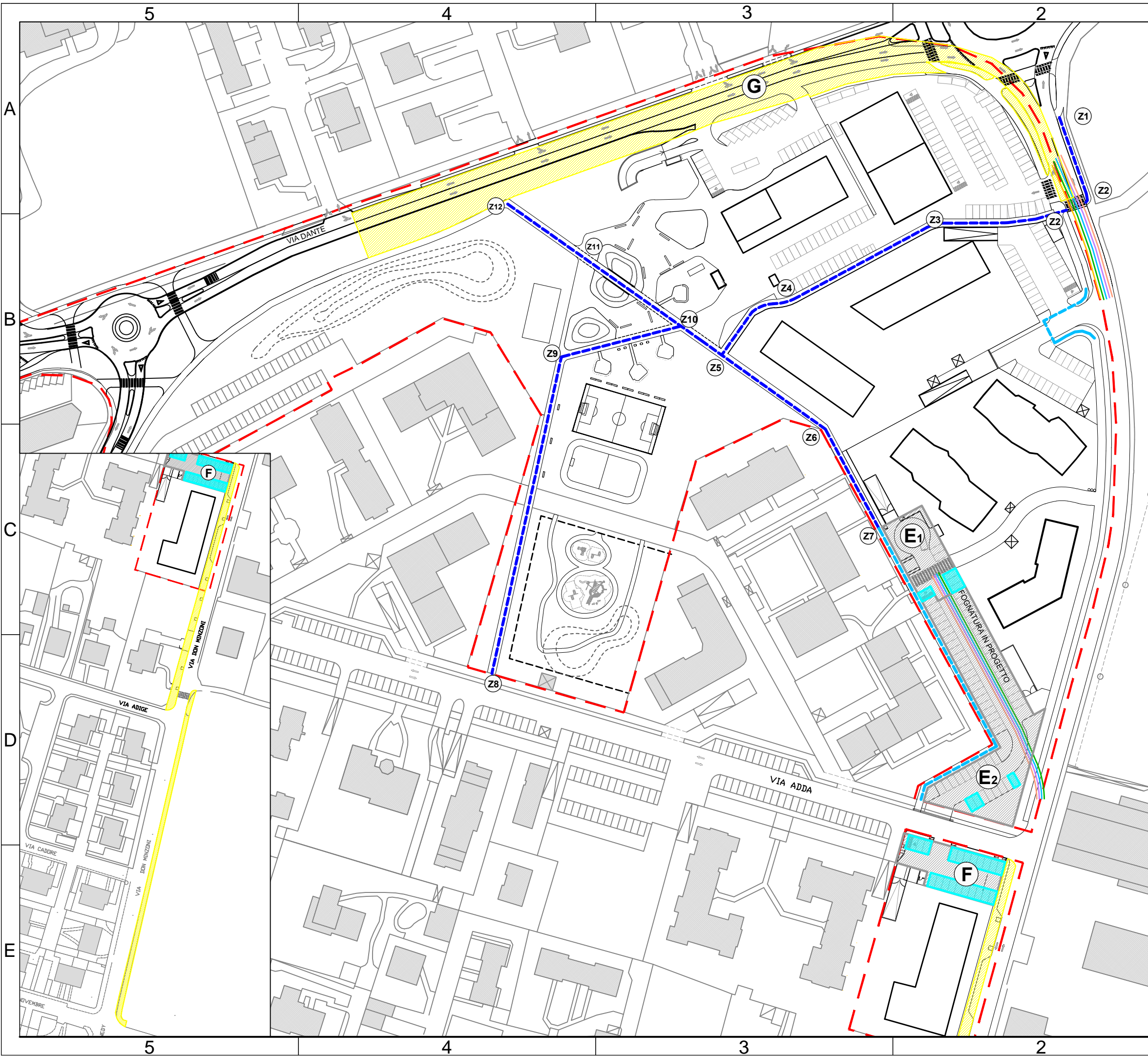
- **committente** : LOTTIZZANTI VARI
- **commessa** : Programma integrato di intervento (PII) "Comparto 8" a Concorezzo (MB)
- **argomento** : 10. RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICA 4° VARIANTE

10.6 - STIMA CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

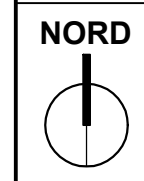
si riporta la stima previsionale di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione sulla base di valori parametrati di edifici realizzati.

- edilizia libera	$\text{mq } 5.786 * 45\text{€/mq}$	(valore medio parametrato) =	260.370
- edilizia conv.	$\text{mq } 5.286$	non dovuto	-
- terziario	$\text{mq } 8.897 * 3,1 \text{ h. virt.} = 29.130 * 660 \text{ €/mc} * 10\% =$		1.820.326
	totale contributo c.costruzione €		2.080.696

Totali generali costi dell'intervento a carico dei proponenti € 8.213.685



committente
Impresa Edile Bertolazzi srl
Redaelli Costruzioni spa
 ubicazione del progetto
Concorezzo. MB
Programma Integrato di intervento
Comparto 8
 documentazione definitiva



LEGENDA
 - - - - - Pista ciclopedonale da realizzare
 - - - - - Pista ciclopedonale già realizzata



J+S srl
 via Brodolini 29 - 20863 Concorezzo (MB) Italia
 telefono 039.68.86.381 - fax 039.68.86.380
 info@jplus.it www.jplus.it

tavola
Opere di urbanizzazione primaria
Programma integrato di intervento Comparto 8
Variante 4

scala 1:1500			commessa 55-16
redatto NP	controllato mr	approvato PE	allegato 1
data 22 Maggio 2017 rev 2 del 30.08.2017 (riduzione Stip edificio EL2 ed aumento Stip edificio T1.1)			

\G\NAP\1aering\01-CP\02-PRIVATI\2016\55a-16-C - Bertolazzi - area COMM comparto 8\03 - PROGETTO EDILE\03.04-gratica edilizia\2017.05.22_4*variante PI\2017.08.30 REV 4\editabili\A1 - 1-2-3-4-5-5 R3.DWG

5

4

3

2

1

A

B

C

D

E

A

B

C

D

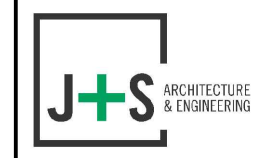
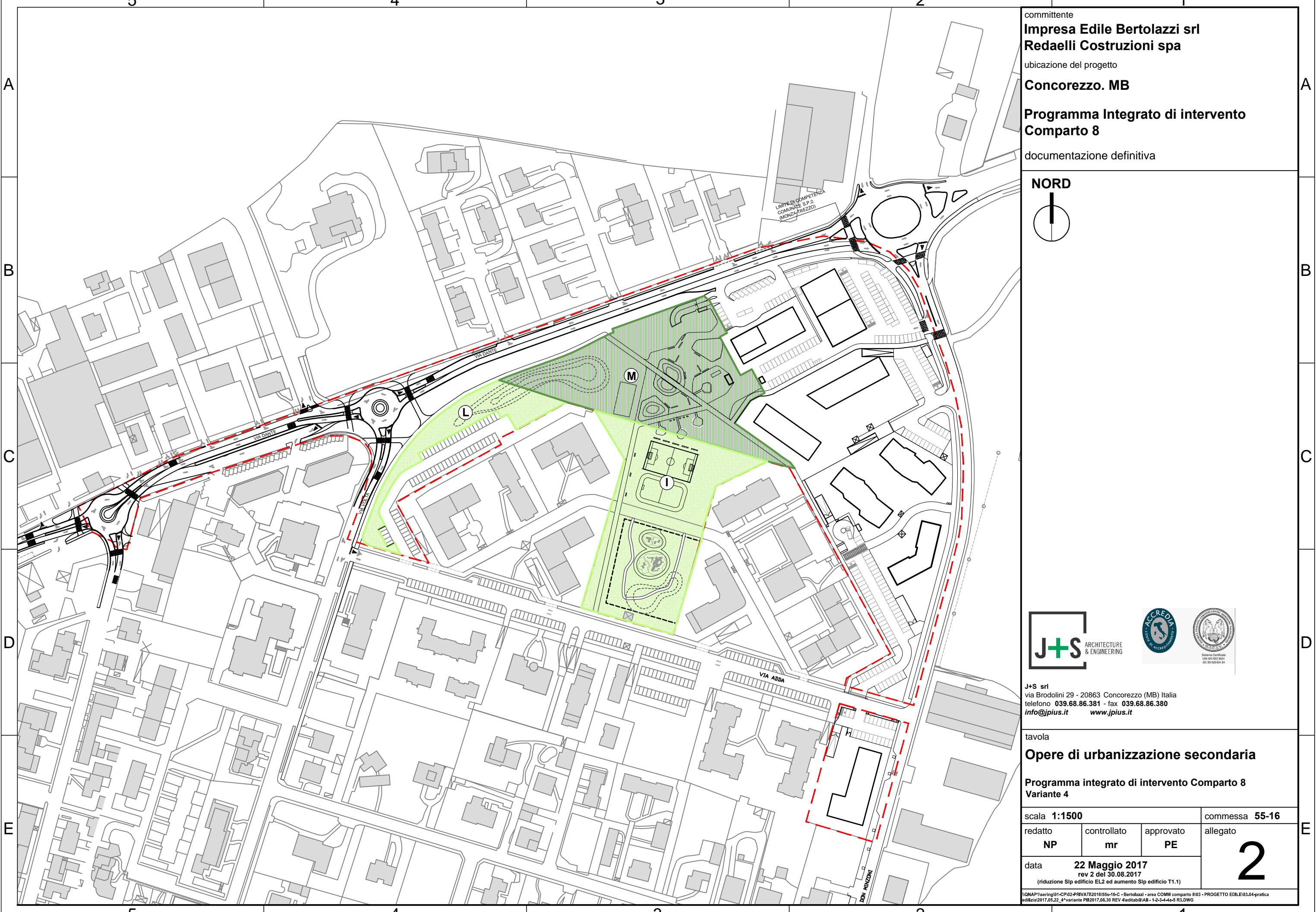
E

committente
Impresa Edile Bertolazzi srl
Redaelli Costruzioni spa

ubicazione del progetto
Concorezzo. MB

Programma Integrato di intervento
Comparto 8

documentazione definitiva



J+S srl
 via Brodolini 29 - 20863 Concorezzo (MB) Italia
 telefono 039.68.86.381 - fax 039.68.86.380
 info@jpius.it www.jpius.it

tavola
Opere di urbanizzazione secondaria
Programma integrato di intervento Comparto 8
Variante 4

scala 1:1500			commessa 55-16
redatto NP	controllato mr	approvato PE	allegato 2

data **22 Maggio 2017**
 rev 2 del 30.08.2017
 (riduzione Stp edificio EL2 ed aumento Stp edificio T1.1)

\\GNAP1\engineering\01-CP\02-PRIVATI\2016\55a-16-C - Bertolazzi - area COMM comparto 8\03 - PROGETTO EDILE\03.04-gratica edilizia\2017.05.22_4*variante PIR2017.08.30 REV 4\editabili\A1 - 1-2-3-4-5 R3.DWG

5

4

3

2

1

312 mq STANDARD CEDUTI IN LOCO,
I RESTANTI 14.875 mq SONO MONETIZZATI

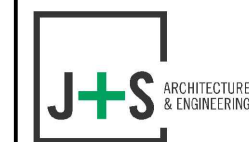
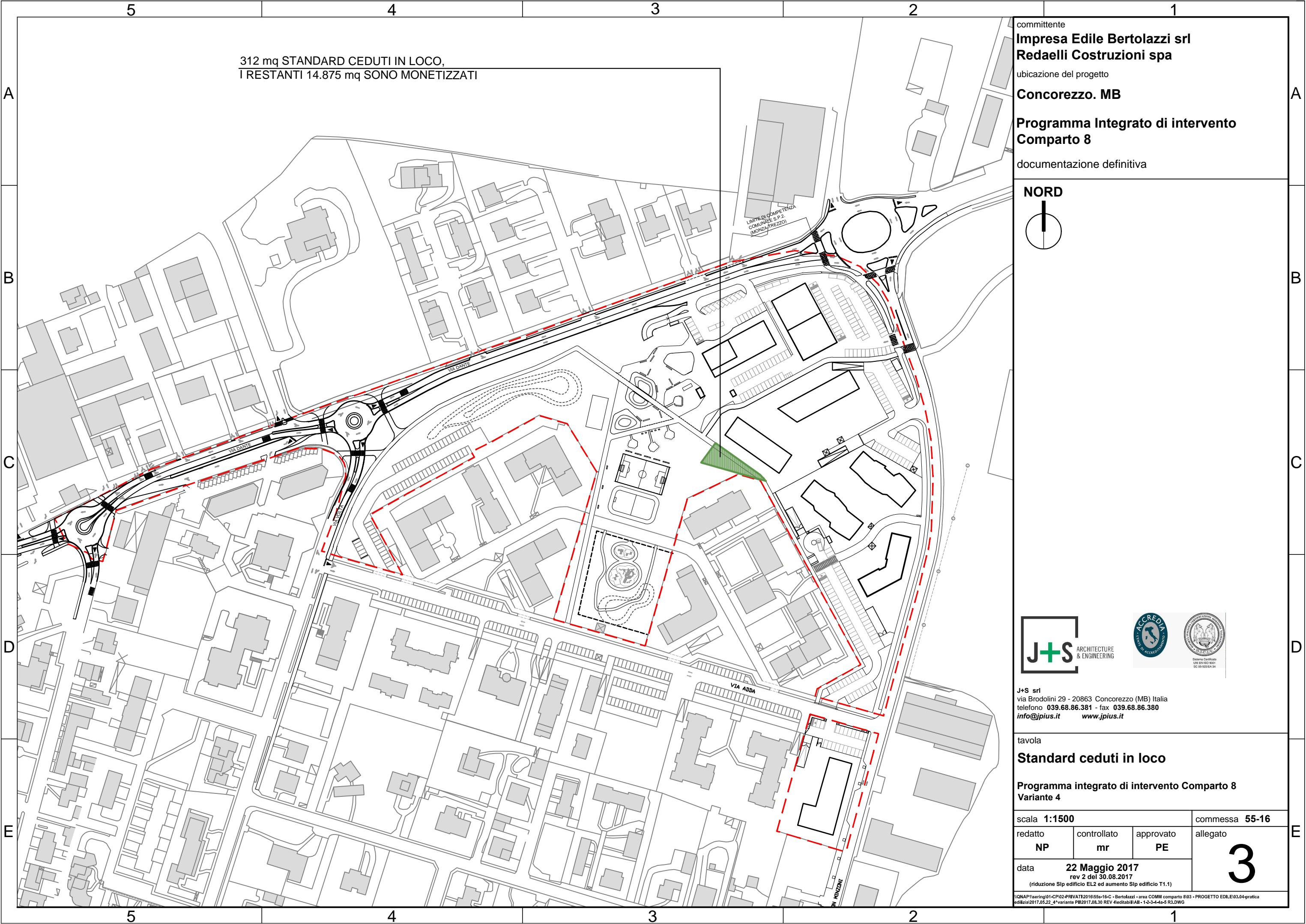
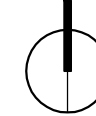
committente
Impresa Edile Bertolazzi srl
Redaelli Costruzioni spa

ubicazione del progetto
Concorezzo. MB

Programma Integrato di intervento
Comparto 8

documentazione definitiva

NORD



J+S srl
via Brodolini 29 - 20863 Concorezzo (MB) Italia
telefono 039.68.86.381 - fax 039.68.86.380
info@jpius.it www.jpius.it

tavola

Standard ceduti in loco

Programma integrato di intervento Comparto 8
Variante 4

scala 1:1500

commessa 55-16

redatto
NP

controllato
mr

approvato
PE

allegato

3

data **22 Maggio 2017**
rev 2 del 30.08.2017
(riduzione Stp edificio EL2 ed aumento Stp edificio T1.1)

\\GNAP1\sering\01-CP\02-PRIVATI\2016\55-16-C - Bertolazzi - area COMM comparto 8\03 - PROGETTO EDILE\03.04-gratica edilizia\2017.05.22_4*variante PIR2017.08.30 REV 4\editabili\AII - 1-2-3-4-5a-5 R3.DWG

5

4

3

2

1

A

B

C

D

E

A

B

C

D

E

Y = 7096 mq
STANDARD COMUNALI ACCORPATI

B+C+E1+F = 7096 mq
STANDARD COMUNALI
DA ACCORPARE

LIMITE DI COMPETENZA
COMUNALE S.P.2.
(MONZA/TREZZO)

committente
Impresa Edile Bertolazzi srl
Redaelli Costruzioni spa

ubicazione del progetto
Concorezzo. MB

Programma Integrato di intervento
Comparto 8

documentazione definitiva



J+S srl
 via Brodolini 29 - 20863 Concorezzo (MB) Italia
 telefono 039.68.86.381 - fax 039.68.86.380
 info@jpius.it www.jpius.it

tavola
Accorpamento standard comunali
Programma integrato di intervento Comparto 8
Variante 4

scala 1:1500			commessa 55-16
redatto NP	controllato mr	approvato PE	allegato 4
data 22 Maggio 2017 rev 2 del 30.08.2017 (riduzione Stip edificio EL2 ed aumento Stip edificio T1.1)			

\\GNAP1\engineering\01-CP\02-PRIVATI\2016\55a-16-C - Bertolazzi - area COMM comparto 8\03 - PROGETTO EDILE\03.04-gratica edilizia\2017.05.22_4*variante PI\2017.08.30 REV 4\editabili\AII - 1-2-3-4-5 R3.DWG

5

4

3

2

1

A

B

C

D

E

A

B

C

D

E

I+L+M+P = 20.215 mq

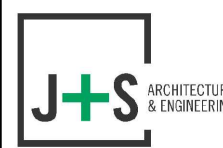
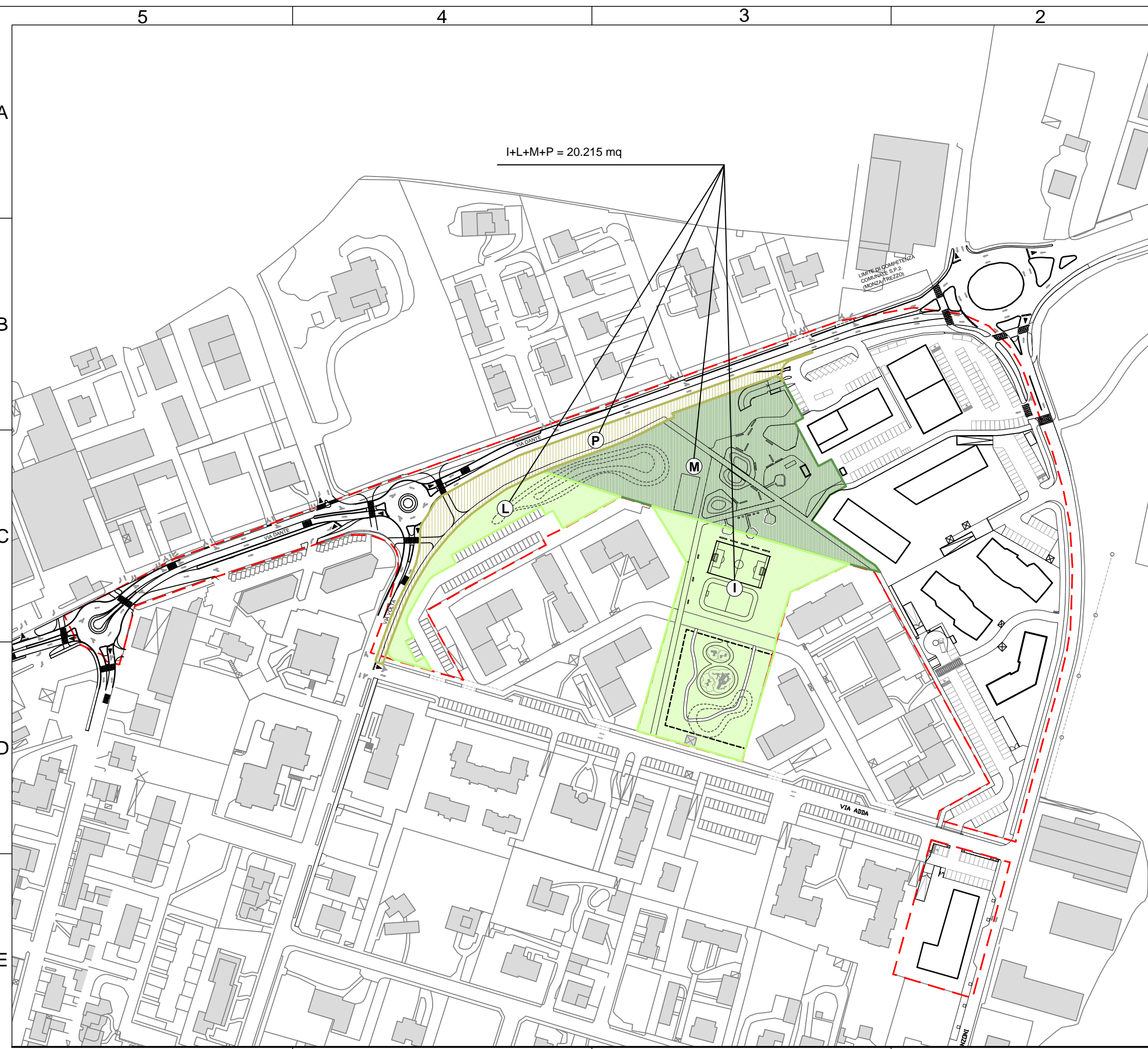
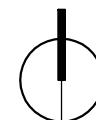
committente
Impresa Edile Bertolazzi srl
Redaelli Costruzioni spa

ubicazione del progetto
Concorezzo. MB

Programma Integrato di intervento
Comparto 8

documentazione definitiva

NORD



J+S srl
 via Brodolini 29 - 20863 Concorezzo (MB) Italia
 telefono 039.68.86.381 - fax 039.68.86.380
 info@jpius.it www.jpius.it

tavola
Nuovo parco pubblico: standard comunali
a verde esistenti e di progetto
Programma integrato di intervento Comparto 8
Variante 4

scala 1:1500			commessa 55-16
redatto NP	controllato mr	approvato PE	allegato 4a

data **22 Maggio 2017**
 rev 2 del 30.08.2017
 (riduzione Stp edificio EL2 ed aumento Stp edificio T1.1)

\\GNAP1\earing\01-CP\02-PRIVATI\2016\55a-16-C - Bertolazzi - area COMM comparto 8\03 - PROGETTO EDILE\03.04-pratica edilizia\2017.05.22_4*variante PIR2017.08.30 REV 4\editabili\AI - 1-2-3-4-5a-R3.DWG

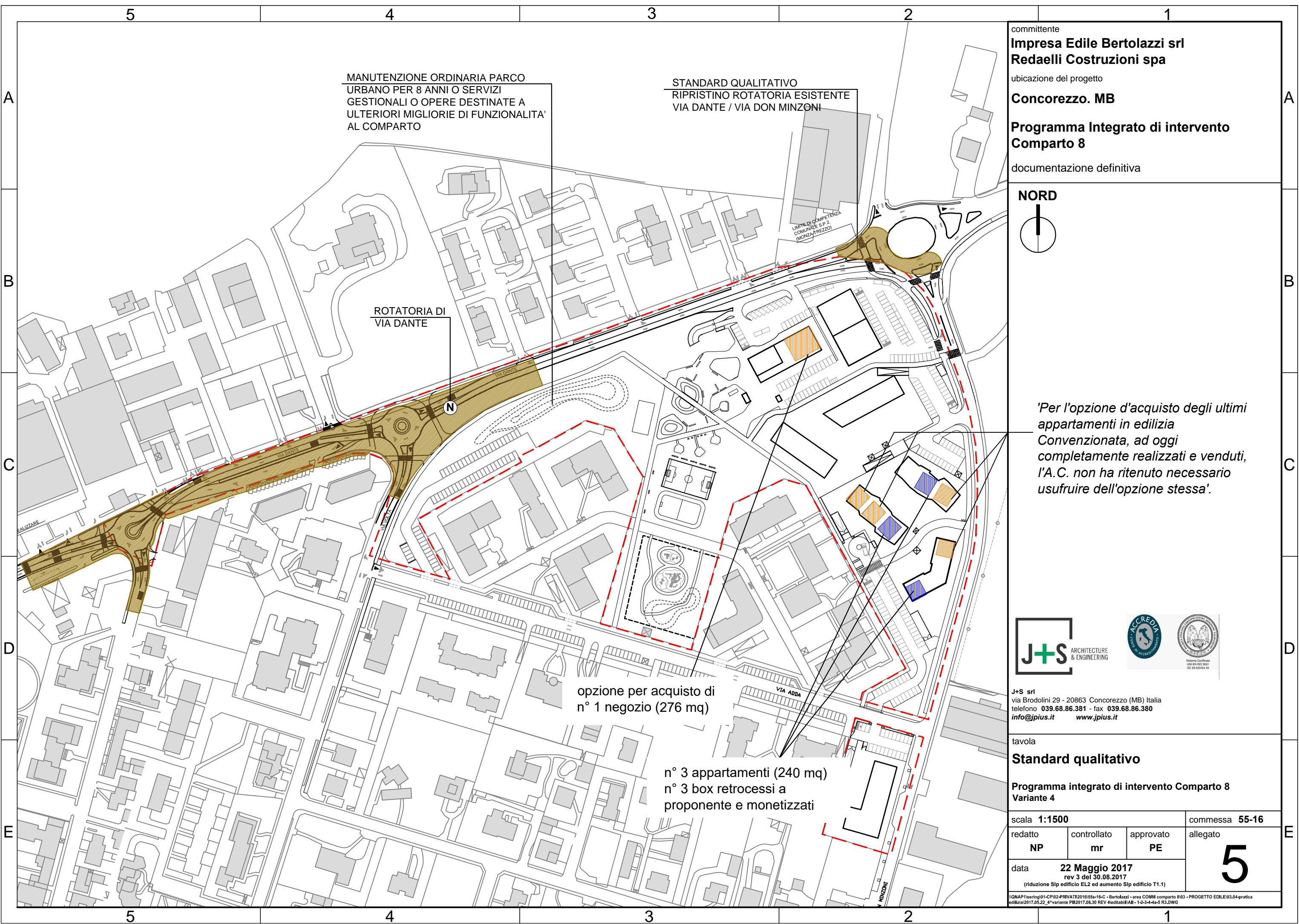
5

4

3

2

1



MANUTENZIONE ORDINARIA PARCO URBANO PER 8 ANNI O SERVIZI GESTIONALI O OPERE DESTINATE A ULTERIORI MIGLIORIE DI FUNZIONALITA' AL COMPARTO

STANDARD QUALITATIVO RIPRISTINO ROTATORIA ESISTENTE VIA DANTE / VIA DON MINZONI

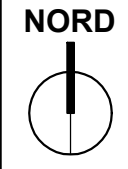
ROTATORIA DI VIA DANTE

LMITE DI COMPETENZA COMUNALE S.P.2. (MONZA/TREZZO)

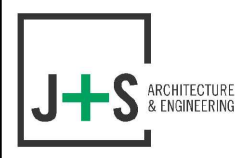
opzione per acquisto di n° 1 negozio (276 mq)

n° 3 appartamenti (240 mq)
n° 3 box retrocessi a proponente e monetizzati

committente
Impresa Edile Bertolazzi srl
Redaelli Costruzioni spa
ubicazione del progetto
Concorezzo. MB
Programma Integrato di intervento Comparto 8
documentazione definitiva



'Per l'opzione d'acquisto degli ultimi appartamenti in edilizia Convenzionata, ad oggi completamente realizzati e venduti, l'A.C. non ha ritenuto necessario usufruire dell'opzione stessa'.



J+S srl
via Brodolini 29 - 20863 Concorezzo (MB) Italia
telefono 039.68.86.381 - fax 039.68.86.380
info@jplus.it www.jplus.it

tavola
Standard qualitativo
Programma integrato di intervento Comparto 8 Variante 4

scala 1:1500			commessa 55-16
redatto NP	controllato mr	approvato PE	allegato 5
data 22 Maggio 2017 rev 3 del 30.08.2017 (riduzione Stp edificio EL2 ed aumento Stp edificio T1.1)			

\\GNAP1\engineering\01-CP\02-PRIVATI\2016\55a-16-C - Bertolazzi - area COMM comparto 8\03 - PROGETTO EDILE\03.04-gratica edilizia\2017.05.22_4*variante PI\2017.08.30 REV 4\editabili\AI - 1-2-3-4-5 R3.DWG