



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
	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>4.000.000,00</b>

### 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
		<b>TOTALE</b>	<b>€</b>
			<b>3.048.138,00</b>

#### 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
		<b>TOTALE</b>	<b>€</b>
			<b>1.267.895,70</b>

#### c. Smaltimento rifiuti

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

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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 900.000,00</b>

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
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.415.750,00</b>

<b>TOTALE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE</b>	<b>€ 4.315.750,00</b>
---	-----------------------

### 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
<b>Differenza</b>	<b>€ 283,70</b>

### 3 - Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri

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

### 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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.212.250,00</b>

### 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
			<b>€ 18.063.600,00</b>

## 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
			<b>€ 42.122.500,00</b>

## 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
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>7.523.262,50</b>

## 9 - Allacciamenti

Tabella I		
Allacciamenti	€	150.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>150.000,00</b>

## 10 - Costi di gestione delle opere a verde

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

## 11 - Oneri finanziari

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

### 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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 84.679.159,30</b>

### 12 - Totale spese a carico dell'operatore scomputabili

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

### 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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 20.914.035,60</b>

### 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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.864.973,10</b>