

COMUNE DI ARESE

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Ai sensi della Legge Regionale n.12 del 11 Marzo 2005

"P.I.I. ARESE SUD"

AREA TRA IL CANALE SCOLMATORE, VIA MONTEGRAPPA,
VIA G. MARCONI (STRADA COMUNALE TERRAZZANO-OSPIATE)

PROPOSTA DEFINITIVA

DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO

DOC. 6.8

RELAZIONE ECONOMICA E PROGRAMMA TEMPORALE DEGLI INTERVENTI (CRONOPROGRAMMA)

data: luglio 2008	aggiornamenti:	settembre 2008		
PROPONENTE: CONSORZIO SANSOVINO RESIDENCE P.IVA / C.F. 06311530965 Via Don Natale Fedeli, 3 - 20020 Arese Tel. +39 02/99760257 Presidente: Parolo Enrico Silvio CF. PRL NCS 60R 08A 940Y				
 progettisti associati architettura e infrastrutture s.r.l. Milano - via Lampedusa, 13/C - tel. 02/8470341 fax. 02/89057463		PROGETTO URBANISTICO		
		Progettista arch. Hugo Sillano Collaboratori arch. Luca Cavalleri - arch. Marta Garlati		
		PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Progettista ing. Paolo Cannella Collaboratori geom. Andrea Magnani		

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “P.I.I. ARESE SUD”

AREA TRA IL CANALE SCOLMATORE, VIA MONTEGRAPPA, VIA G. MARCONI (STRADA COMUNALE TERRAZZANO-OSPIATE)

RELAZIONE ECONOMICA E PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

SOGGETTI PARTECIPANTI AL “P.I.I. ARESE SUD”

che sottoscrivono la proposta di convenzione:

Consorzio **CONSORZIO SANSOVINO RESIDENCE**

Presidente Sig. PAROLO ENRICO SILVIO

sede legale in Arese, via Don Natale Fedeli 3

P.Iva 06311530965

Proprietaria dei seguenti beni:

aree site tra il Canale Scolmatore, via Montegrappa, via G. Marconi (strada comunale Terrazzano-Ospiate)

contraddistinta al N.C.E.U. del Comuna di Arese

Fg. 6 – Mapp.li 117, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 142, 119, 818, 118, 141, 120, 169, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 136, 137, 1128

1. INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi previsti nel presente Programma Integrato di Intervento da eseguirsi a cura e spese del soggetti attuatore sono:

A - Interventi privati:

edificazione di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale e commerciale/direzionale delle seguenti consistenze:

- S.I.p. residenza libera	mq. 32.220
- S.I.p. residenza convenzionata in vendita	mq 12.120
- S.I.p. residenza convenzionata in affitto	mq 3.460
- S.I.p. residenza convenzionata in cessione gratuita	mq 1.730
- S.I.p. locali accessori	mq 2.053
- S.I.p. commerciale/direzionale	mq 1.800
- Box interrati edilizia libera	n. 854
- Box interrati edilizia convenzionata e commerciale	n. 302

B - Interventi su aree in cessione gratuita tramite esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

B1 - OPERE A CARICO DELL'OPERATORE

- la rete acque nere
- la rete acque bianche
- i sistemi di dispersione delle acque bianche
- la rete acquedotto
- la rete gas
- la rete telefonica
- la rete Enel
- le cabine di trasformazione Enel
- la piazza pubblica

B2 - OPERE A SCOMPUTO ONERI EX ART.11 L.10/ 77

- la viabilità principale e secondaria
- i parcheggi pubblici

- gli impianti di illuminazione
- il parco urbano
- le aree a verde di accompagnamento

Per la specifica vedi Doc. 6.1 “Relazione tecnica di PII” e Doc. 5.16 “Computo Estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico”

C – Interventi pubblici

Opere pubbliche di standards concordate con l’Amministrazione Comunale, da realizzarsi con gli oneri legati alla monetizzazione delle aree a standards non reperite in loco.

C1 - EDIFICI IN CESSIONE INTERNI AL COMPARTO DI P.I.I.

- C1a Intervento standard qualitativo, Immobile adibito ad asilo nido
- C1b Intervento standard qualitativo, Immobile adibito al culto ed attività sociali

Il Comune accetta gli immobili con le loro caratteristiche qualitative e prestazionali.

C2 - OPERE ESTERNE AL COMPARTO DI P.I.I. DISLOCATE SUL TERRITORIO COMUNALE

- C2a Intervento standard qualitativo, Ampliamento scuola elementare Enaudi
- C2b Intervento standard qualitativo, Completamento seminterrato scuola elementare di via De Gelsi
- C2c Intervento standard qualitativo, Ristrutturazione incrocio via Allende / via per Passirana
- C2d Intervento standard qualitativo, Realizzazione piste ciclabili sul territorio di Arese
- C2e Intervento standard qualitativo, Riqualficazione verde pubblico cittadino: parchi
- C2f Intervento standard qualitativo, Realizzazione pavimentazioni in porfido centro storico del capoluogo - ultimo lotto - via Matteotti / via Roma
- C2g Intervento standard qualitativo, Riqualficazione Fontanile via Leopardi

Per la specifica vedi Doc. 6.11 “Progetto singole opere pubbliche o di interesse generale”

2. PROIEZIONE COSTI COMPLESSIVI AI FINI DELL'ATTUAZIONE DEL P.I.I A CURA DEL SOGGETTO ATTUATORE

A - COSTI DEGLI INTERVENTI PRIVATI:

A1 - ACQUISIZIONE VOLUMETRIE EDIFICABILI € 37.000.000,00

TOTALE COSTI ACQUISIZIONE VOLUMETRIE € 37.000.000,00

A2 - IMPORTO COMPLESSIVO PER REALIZZAZIONE EDIFICI E SISTEMAZIONI ESTERNE

Volume complessivo pari ai volumi fuori terra (s.l.p. + $V_a \times 3m$) + volumi interrati

- Residenza libera ~ mc. 207.235 x € 221,50¹ = € 45.902.552,50
- Residenza convenzionata ~ mc. 111.336 x € 221,50¹ = € 24.660.924,00
(vendita + affitto + cessione gratuita)
- Commerciale/direzionale ~ mc. 11.577 x € 221,50¹ = € 2.564.305,50

TOTALE COSTI INTERVENTI PRIVATI € 73.127.782,00

A3 - SPESE TECNICHE E GENERALI

Spese tecniche per:

- Progettazione P.I.I.;
- Attività di coordinazione in fase di progettazione;
- Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo e D.L. architettonica;
- Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo e D.L. c.a.;
- Attività di coordinazione in fase di esecuzione;
- Progetto impianti elettrici Legge 46/90;
- Progetto, D.L. e certificazione a lavori eseguiti in base a Dlgs 311/06;
- Indagine e relazioni ambientali;
- Collaudo strutture;
- Pratiche catastali per frazionamento, tipo mappale e accatastamento;
- Redazione di tabelle millesimali;

Spese generali per:

¹ Valore al mc. quale media desunta dal prezzario Tipologie Edilizia redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, schede A2 e A3. E' stato considerato il valore medio tra le due tipologie edilizie in quanto la prevista edificazione avrà caratteristiche tipologiche e morfologiche di finitura comprese tra quelle di cui alle due schede allegate

- Oneri finanziari;
- Oneri per fideiussioni/varie;
- Oneri per vendita e amministrazione;
- Spese per allacciamenti;

Pari complessivamente a circa il 14% rispetto ai costi di realizzazione

TOTALE SPESE TECNICHE E GENERALI € 10.000.000,00

A4 - ONERI COMUNALI

Oneri di urbanizzazione e connessori netti

(al netto delle opere di urbanizzazione e realizzate a scomputo)

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| - Oneri di urbanizzazione primaria | € 1.842.986,70 |
| - Oneri di urbanizzazione secondaria | <u>€ 1.793.181,60</u> |
| Totale oneri di urbanizzazione netti | € 3.636.168,30 |

- | | |
|--|-----------------------|
| - Onere sul costo costruzione D.M. 10/77 (res. libera) | € 1.611.000,00 |
| - Onere sul costo costruzione commerciale/direzionale | <u>€ 144.000,00</u> |
| Totale stima oneri sul costo di costruzione | € 1.755.000,00 |

(Il contributo sopra esposto è stimato, il contributo reale verrà calcolato in fase di progettazione definitiva)

- | | |
|---|-----------------------|
| - Oneri di mitigazione e compensazione ambientale | € 1.539.900,00 |
|---|-----------------------|

TOTALE ONERI COMUNALI NETTI € 6.931.068,30

Per la specifica vedi Doc. 6.1 “Relazione tecnica di PII” e Doc. 5.16 “Computo Estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico”.

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI PRIVATI “A” €127.058.850,30

B - INTERVENTI PRIVATI SU AREA DI CESSIONE PUBBLICA:

Interventi pubblici su aree di cessione gratuita e su aree pubblica tramite esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione

B1 - OPERE A CARICO DELL'OPERATORE

- la rete acque nere
- la rete acque bianche
- i sistemi di dispersione delle acque bianche
- la rete acquedotto
- la rete gas
- la rete telefonica
- la rete Enel
- le cabine di trasformazione Enel
- la piazza pubblica

Importo lavori **€ 3.004.500,00**

B2 - OPERE A SCOMPUTO ONERI EX ART.11 L.10/ 77

- la viabilità principale e secondaria
- i parcheggi pubblici
- gli impianti di illuminazione
- il parco urbano
- le aree a verde di accompagnamento

Importo lavori **€ 7.495.500,00**

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI PRIVATI

SU AREA DI CESSIONE PUBBLICA "B"

€ 10.500.000,00

Per la specifica vedi Doc. 6.1 "Relazione tecnica di PII" e Doc. 5.16 "Computo Estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico"

C - INTERVENTI PUBBLICI A STANDARD QUALITATIVO:

In luogo della dotazione di aree a standard non reperite è ammessa la trasformazione in Standard Qualitativo.

- Aree standard non reperite mq 33.618 x 165,375 €/mq = € 5.559.576,75

Esecuzione di opere pubbliche a Standard Qualitativo concordate con l'Amministrazione

C1 - EDIFICI IN CESSIONE INTERNI AL COMPARTO DI P.I.I.

- Intervento standard qualitativo, Immobile adibito ad asilo nido
- Intervento standard qualitativo, Immobile adibito al culto ed attività sociali

C2 - OPERE ESTERNE AL COMPARTO DI P.I.I. DISLOCATE SUL TERRITORIO COMUNALE

- Intervento standard qualitativo, Ampliamento scuola elementare Enaudi
- Intervento standard qualitativo, Completamento seminterrato scuola elementare di via De Gelsi
- Intervento standard qualitativo, Ristrutturazione incrocio via Allende / via per Passirana
- Intervento standard qualitativo, Realizzazione piste ciclabili sul territorio di Arese
- Intervento standard qualitativo, Riqualficazione verde pubblico cittadino: parchi
- Intervento standard qualitativo, Realizzazione pavimentazioni in porfido centro storico del capoluogo - ultimo lotto - via Matteotti / via Roma
- Intervento standard qualitativo, Riqualficazione Fontanile via Leopardi
- la piazza pubblica

Per la specifica vedi Doc. 6.11 "Progetto singole opere pubbliche o di interesse generale" e Doc. 6.13 " Schema di convenzione"

Costo opere pubbliche a Standard Qualitativo: € 5.559.576,75

Oneri di progettazione, e incentivi relativi al Responsabile del Procedimento fino alla concorrenza del 30% dell'importo delle opere: € 1.667.873,03

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI PUBBLICI "C" € 7.227.449,78

3. QUALIFICAZIONE DELLE CONVENIENZE ECONOMICHE E DESCRIZIONE DEI CRITERI UTILIZZATI PER LA LORO VALUTAZIONE:

CONVENIENZA ECONOMICA DEL SOGGETTO PRIVATO

TABELLA A

		COSTI COMPLESSIVI "A"	VALORE IMMOBILIARE BENI "B"	CONVENIENZA ECONOMICA "C" = B-A
A Edificazione privata	€ 127.058.850,30			
B Interventi privati su aree di cessione	€ 10.500.000,00			
C Interventi pubblici a Standard qualitativo	€ 7.227.449,78			
		€ 144.786.300,08		
Edilizia res.libera/conv. e commerciale/direz.	€ 190.542.622,00		€ 190.542.622,00	
TOTALE		€ 144.786.300,08	€ 190.542.622,00	€ 45.576.321,92

Per l'**edilizia libera** è stato considerato il valore di mercato attuale (valore al mq.), desunto dalla Rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano rilevato al 1° semestre 2008 a €/mq 3.200 moltiplicato per le superfici commerciali abitabili del complesso, ovvero dei locali fuori terra, sommate a tutte le superfici delle pertinenze, balconi, sottotetti, cantine, comparate sulla base di coefficienti riduttivi relativi alle varie destinazioni.

In particolare le superfici s.l.p. sono state incrementate del 10%.

Per l'**edilizia convenzionata** è stato considerato il valore unitario al mq come indicato nel Doc. 6.3 "Caratteristiche edilizia convenzionata e determinazione prezzo" pari a €/mq 2.070,50 moltiplicato per le superfici commerciali abitabili del complesso, ovvero dei locali fuori terra, sommate a tutte le superfici delle pertinenze, balconi, sottotetti, cantine, comparate sulla base di coefficienti riduttivi relativi alle varie destinazioni.

In particolare le superfici s.l.p. sono state incrementate del 10%.

Per i **locali accessori** (Va) è stato considerato un valore pari al 50% del valore applicato alle superfici commerciali sopraesposte moltiplicato per le superfici commerciali cioè incrementate del 10% rispetto a quelle di Piano.

Le **autorimesse a box** sono state valutate separatamente con un prezzo di vendita considerato ad unità, pari a € 20.000,00 per l'edilizia convenzionata, commerciale/direzionale e, per l'edilizia libera, pari a € 25.000,00 per i box singoli e € 35.000,00 per i box doppi.

Il tutto come dalla seguente tabella:

VALORE IMMOBILIARE EDIFICAZIONE PRIVATA "B":

• Residenza libera	mq	35.442 x 3.200,00€/mq	€ 113.414.400,00
• Convenzionata in vendita (70%)	mq	13.332 x 2.070,50€/mq	€ 27.603.906,00
• Convenzionata in affitto (20%)	mq	3.806 x 2.070,50€/mq	€ 7.880.323,00
• Convvenz. in cessione (10%)	mq	1.903	
• Locali accessori res. libera	mq	1.361 x 1.600,00€/mq	€ 2.177.600,00
• Locali accessori res. conv.	mq	692 x 1.035,25€/mq	€ 716.393,00
• Commerciale/direzionale	mq	1.980 x 3.000,00€/mq	€ 5.940.000,00
• Box residenza libera (singolo)	n.	266 x 25.000,00€/cad	€ 6.650.000,00
• Box residenza libera (doppio)	n.	588 x 35.000,00€/cad	€ 20.580.000,00
• Box res. convenzionata e comm./dir.	n.	279 x 20.000,00€/cad	€ 5.580.000,00
• Box residenza conv. in cessione	n.	23	

TOTALE VALORE IMMOBILIARE EDIFICAZIONE PRIVATA "B" € 190.542.622,00

CONVENIENZA ECONOMICA DEL SOGGETTO PUBBLICO

La convenienza del soggetto pubblico (Comune di Arese) è rappresentata dall'entità del finanziamento degli interventi pubblici tramite risorse private, misurati attraverso computo metrico estimativo (colonna B), a cui vanno sommati gli importi indicati nelle colonne A e C della sottostante Tabella B.

TABELLA B

	RISORSE DEI SOGGETTI PRIVATI			
	L.R. 12/05 escluso opere a scomputo A	Aggiuntive alla L.R. 12/05 (costo di realizzazione) B	Valore aree a standard reperite nel comparto C	CONVENIENZA ECONOMICA D = A+B+C
Oneri	€ 3.636.168,30			
Oneri di mitigazione e compensazione ambientale		€ 1.539.900,00		
Interventi privati su aree di cessione		€ 10.500.000,00		
Interventi pubblici a Standard qualitativo		€ 7.227.449,78		
Edilizia convenzionata in cessione (10%)		€ 4.400.161,50*		
Aree standard reperite nel comparto				
TOTALE	€ 3.636.168,30	€ 23.667.511,28		€ 27.303.679,58

* il valore dell'edilizia convenzionata in cessione è dato dal seguente conteggio:

- Convenzionata in cessione (10%) mq 1.903 x 2.070,50€/mq € 3.940.161,50
 - Box residenza conv. in cessione n. 23 x 20.000,00€/cad € 460.000,00
- TOTALE VALORE IMMOBILIARE € 4.400.161,50

Detti indicatori rapportati alla convenienza economica del soggetto privato forniscono un dato significativo circa i benefici del soggetto pubblico e la qualità economica dell'intervento pubblico, ovvero:

$$\frac{€27.303.679,58}{€45.576.321,92} = 0.5990 = 59.90 \%$$

Tale dato rappresenta la considerevole convenienza economica del Comune di Arese che rappresenta circa il 59.90% di quella del soggetto privato.

In ultima analisi si rileva che l'attuazione di quanto previsto nella proposta di P.I.I. in oggetto, andrebbe ad incidere in modo determinante sul territorio del comune di Arese in quanto:

- L'intervento privato, che si configura, in virtù di quanto esposto, quale riqualificazione urbanistica ed edilizia tramite la riconversione dell'area in zona residenziale, è finalizzato all'edificazione di un complesso residenziale con inserimento di alloggi di edilizia convenzionata e pertanto soddisfa le finalità e gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale nel 1° aggiornamento del Documento di Inquadramento approvato con Delibera del C.C. n° 53 del 21.07.2005, in merito alla necessità di reperire alloggi di E.E.P.;
- Realizzazione di alloggi di Edilizia Convenzionata (E.E.P.) in vendita a prezzo concordato con l'Amministrazione;
- Realizzazione di alloggi di Edilizia Convenzionata (E.E.P.) in affitto a riscatto;
- Realizzazione di alloggi di Edilizia Convenzionata (E.E.P.) in cessione al comune pari al 10% degli alloggi di edilizia convenzionata;
- La formazione di parcheggi pubblici in prossimità delle strade di penetrazione nel lotto per raggiungere l'ingresso carraio e pedonale dei complessi residenziale/commerciale/direzionale, concorrono ad una integrazione delle aree a standard, finalizzate al miglioramento dei servizi pubblici che risultano essere, nella zona, particolarmente deficitari, oltre che alla rispondenza delle esigenze del complesso immobiliare;
- La formazione di un vero e proprio Parco Urbano di dimensioni rilevanti mediante la cessione di aree a standard, strutturato con spazi a verde, aree di sosta, aree per il gioco, un lago artificiale e un sistema di collegamento tramite piste ciclopedonali, tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano;
- La formazione di aree a verde di accompagnamento, relativi marciapiedi e piste ciclopedonali, in attuazione con le previsioni di Piano, incrementano la dotazione di verde nell'intorno dei nuovi complessi edilizi;

- L'esecuzione di un nuovo asse stradale che ricuce il sistema viario esistente da nord a sud, tra via Di Vittorio e la S.P. 153, intervallato da sistemi a rotatoria di distribuzione che risponde alle esigenze individuate dal Documento di inquadramento di smaltimento del traffico e diminuzione dell'inquinamento;
 - La modifica del tracciato di una linea di trasporto pubblico esistente a servizio sia del nuovo complesso edilizio che degli insediamenti esistenti al contorno nella zona sud del territorio comunale;
 - La cessione gratuita di edifici sociali all'interno del comparto quali standard qualitativi (asilo nido e sala polifunzionale) che rispondono alle esigenze sociali individuate nel comprensorio.
 - L'esecuzione di opere a standard qualitativo (art. 90 L.R. 12/05) esterne al comparto quali:
 - lavori di ampliamento scuola materna Enaudi;
 - lavori di completamento seminterrato scuola elementare via dei Gelsi;
 - lavori di ristrutturazione incrocio via Allende – via per Passirana;
 - lavori di realizzazione piste ciclabili sul territorio di Arese;
 - lavori di riqualificazione verde pubblico cittadino: parchi;
 - lavori di realizzazione pavimentazione in porfido centro storico del capoluogo – ultimo lotto – via Matteotti / via Roma;
 - lavori di riqualificazione fontanile via Leopardi
- in linea con quanto indicato dal punto 2.2 del Documento d'Inquadramento approvato con Delibera del C.C. n° 68 del 30.07.2001 e del I° aggiornamento approvato con delibera del C.C. n° 53 del 21.07.2005, in merito alle carenze delle strutture pubbliche, si configurano come fattori di riqualificazione urbana.

CRONOPROGRAMMA

PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

PROGRAMMA TEMPORALE DEI LAVORI "CRONOPROGRAMMA"

REALIZZAZIONE VOLUMETRICHE			1°ANNO	2°ANNO	3°ANNO	4°ANNO	5°ANNO	6°ANNO	7°ANNO	8°ANNO	9°ANNO	10°ANNO
LOTTO 1	Edilizia Convenzionata in vendita	~37.200mc	█	█	█	█						
LOTTO 2	Edilizia Convenzionata in affitto e in cessione al comune	~16.200mc	█	█	█	█						
LOTTO 3	Edilizia Libera	~13.400mc	█	█	█	█						
LOTTO 4	Edilizia Libera	~13.400mc		█	█	█	█					
LOTTO 5	Edilizia Libera	~26.400mc			█	█	█	█	█			
LOTTO 6	Edilizia Libera	~16.400mc					█	█	█	█		
LOTTO 7	Edilizia Libera	~29.800mc						█	█	█	█	█
CENTRALE DI COGENERAZIONE												
CENTRALE DI COGENERAZIONE			█	█	█	█	█					
REALIZZAZIONE URBANIZZAZIONI												
LOTTO A	Strade Principali / Strade Secondarie Rotatorie / Sottoservizi		█	█	█	█	█					
LOTTO B	Parcheggi pubblici / Verde Attrezzato di accompagnamento		█	█	█	█	█					
LOTTO C	Aree a Parco / Parcheggi verso Via Marconi		█	█	█	█	█					
LOTTO D	Parco Urbano		█	█	█	█	█					
LOTTO E	Lago e relativi impianti		█	█	█	█	█					
REALIZZAZIONE STANDARD QUALITATIVI												
	Piazza e Standard di qualità interni al comparto		█	█	█	█	█					
	Standard di qualità esterni al comparto (*)		(*) I TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE VERRANNO DETERMINATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE									
LEGENDA	APPROVAZIONE P.I.I. E FIRMA CONVENZIONE		█	PRESENTAZIONE PROGETTI (entro 12 mesi)		█	TEMPO PRESUNTO PER RILASCIO TITOLI ABILITATIVI (6 mesi)		█	TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DAL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO		