

COMUNE DI MONZA

P.I.I. AMBITO 7 VIA LECCO E AREA SISTEMA VIALE LIBERTA'

Proponente

La Villata S.p.a.

ESSELUNGA S.p.a.

CEDI S.r.l.

Coordinamento generale

studio NONIS

Via Schievano 12 - 20143 Milano
tel. 02.89181311
e-mail: nonisarch@nonisarch.it

Progettisti:
Architettura - Urbanistica

studio NONIS

Arch. Fabio Nonis

studio BERTANI

Ing. Claudio Bertani

Progettisti:
Viabilità - Urbanizzazioni

TRM CIVIL DESIGN srl

Ing. Michele Rossi

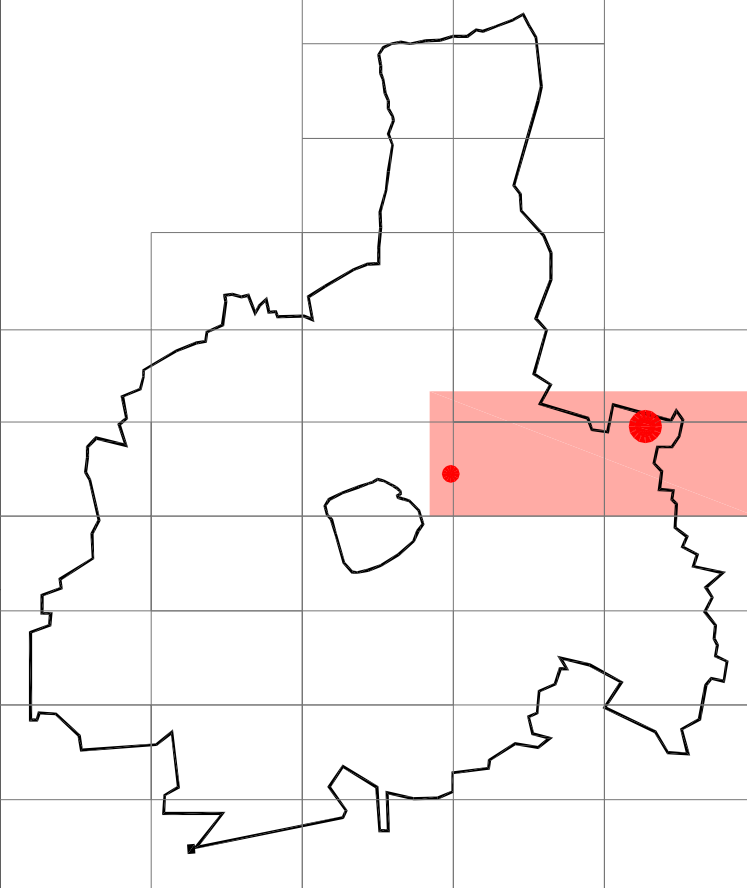
TRM ENGINEERING srl

Ing. Michele Rossi

Progettisti:
Tecnologia - ambiente - Urbanizzazioni

PLANNING S.r.l.

Ing. Gianluigi Marazzi



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

all. A1

scala data 17/12/ 2012

revisioni data

data

data

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Introduzione

- La Proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) “Ambito 7 Via Lecco e Area sistema Viale Libertà” si colloca nel Comune di Monza, ed è caratterizzato da due ambiti di intervento entrambi di proprietà dei proponenti (Esselunga Spa, La Villata Spa, CEDI Srl). Il primo – Ambito 7 Via Lecco - confina a Nord con via Lecco, a Est con via Merelli, a Sud con viale Libertà e a Ovest con proprietà private ed è catastalmente individuato dalle seguenti particelle:
- Foglio 30, mapp. 145 sup. catastale mq 270
§ proprietà Esselunga s.p.a.
- Foglio 30, mapp. 146 sup. catastale mq 67
§ Corte comune (particella senza intestazione in catasto)
- Foglio 30, mapp. 148 sup. catastale mq 3.353
§ proprietà La Villata s.p.a
- Foglio 30, mapp. 167 sup. catastale mq 1.183
§ proprietà La Villata s.p.a
- Foglio 30, mapp. 169 sup. catastale mq 180
§ proprietà La Villata s.p.a e Esselunga s.p.a.
- Foglio 30, mapp. 170 sup. catastale mq 182
§ proprietà La Villata s.p.a (è stata detratta
- Foglio 30, mapp. 171 sup. catastale mq 75
§ proprietà La Villata s.p.a (con servitù di passo a favore di terzi)

Il secondo – Area sistema Viale Libertà - confina a Nord con il Comune di Villasanta (Parco della Cavallera), a Est con area industriale composta da capannone e spazi di pertinenza, a sud con viale Libertà – SP2 “Monza-Trezzo – oltre la quale è insediata la Roche Farmaceutica e a Ovest con SP 60 (Strada Provinciale Monzese) ed è catastalmente individuato dalle seguenti particelle:

Foglio 23, mapp. 1 seminativo sup. catastale mq 45.400

proprietà CEDI srl

Foglio 23, mapp. 21 fabbricato rurale sup. catastale mq 120

proprietà CEDI srl

La proposta di programma integrato di intervento (PII) risulta relativa a due distinti ambiti che ricadono in parti diverse del territorio comunale, in riferimento all’art. 88 della L.R. 12/05 che stabilisce che “*il programma integrato di intervento si attua anche su aree non contigue tra loro*”.

Tale Programma Integrato di Intervento è caratterizzato dalla presenza di tutti e tre gli elementi di cui all'art. 87 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i:

- previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni (commercio, terziario polifunzionale, residenza sociale a canone moderato);
- compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (sistemazione svincolo stradale in via Libertà – via Stucchi, realizzazione di un sistema di spazi pubblici in via Lecco);
- rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano. Infatti, secondo la definizione dell'art. 10 comma 2 delle Norme tecniche del Documento di Piano, gli ambiti strategici sono aree di trasformazione che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere.

La presente proposta di PII costituisce variante al PGT vigente come di seguito illustrato.

Il PGT vigente

AMBITO 7 VIA LECCO

L'area appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (vedi paragrafo 1 lettera F del Documento di Piano del PGT) , è individuata come “Ambito 7 – via Lecco, viale Libertà” nella tavola A06 del Documento di Piano ed è così descritta nella scheda Ambito 7, tavola A13 del Documento di Piano:

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (v. Paragrafo 1, lettera F). L'area ospita attualmente una media struttura di vendita che, a causa della circostante situazione viabilistica e degli spazi di sosta, genera problemi di traffico e soffre di una scarsa accessibilità che ne riduce l'efficienza commerciale. Il trasferimento di questa struttura in un'altra collocazione, anche attraverso meccanismi di permuta o comunque concordati, consentirebbe una mitigazione dei problemi di traffico nell'intorno; la realizzazione di verde e parcheggi pubblici e privati sull'area costituirebbe un ulteriore miglioramento. Sarebbe opportuno mantenere nell'edificio tra via Merelli e Via Lecco un presidio commerciale con finalità di servizio al quartiere (esercizi di vicinato). Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari: -Ambito di aree edificabili e per servizi (SP), di interesse urbano e di quartiere. - Le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti B (terziario/direzionale/commerciale) sino alla rilocalizzazione della media struttura di vendita esistente e E (servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali) del precedente Paragrafo 2, mentre le destinazioni non ammissibili sono quelle di cui ai punti A, C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti B ed E. -In seguito alla prevalente rilocalizzazione della media struttura di vendita esistente, si prevede la realizzazione di aree a verde, servizi di quartiere, parcheggi di superficie ed interrati ed attività commerciali di 1° e 2° livello, aventi carattere di piccola unità integrata di vicinato a servizio del quartiere, secondo limiti e prescrizioni di cui al Piano Urbano del Commercio (P.U.C.). -Infatti, l'attuazione delle previsioni d'ambito sono subordinate alla nuova localizzazione della media struttura di vendita esistente in altra area allo scopo destinata o

pubblica con procedura di Compensazione, come prevista ai sensi delle Norme del Documento di Piano. L'Ambito sarà esteso all'area di nuova localizzazione della media struttura di vendita, area che, in attuazione del principio di compensazione, assumerà la destinazione D3. In attesa di tale trasferimento vengono mantenute le funzioni in atto, con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di Slp. -Parametri edificatori: Slp max = non superiore ad un incremento del 50% della Slp esistente dell'edificio storico testimoniale situato all'interno dell'ambito; H1 = non superiore all'altezza dell'edificio storico testimoniale esistente all'interno dell'ambito.

In base a quanto complessivamente stabilito dalla Scheda Ambito 7 che precede e dal Piano Urbano del Commercio ("PUC"), allegato al PGT, nonché alla luce degli artt. 31 e 34, D.L. n. 201/2011 (conv. L. n. 214/2011), del D.L. n. 1/2012 (conv. L. n. 27/2012) e del D.L. n. 5/2012 (conv. L. n. 35/2012), nell'ambito in questione risulta insediabile un sistema commerciale integrato che preveda la realizzazione di una nuova MSV di alimentari sino al 1° livello (massimo 400 mq di SV) e non alimentare fino al 2° livello (massimo 800 mq di SV).

AREA SISTEMA VIA LIBERTA'

Nel PGT vigente l'area è individuata nel modo seguente.

Nella Tavola A7 – Aree Sistema - del Documento di Piano l'area viene individuata nella sua quasi totalità come D2, e una piccola parte come Superficie a Servizi SP4 e SP3.

Nella Tavola A10 – Indicazioni per la riqualificazione della città esistente – del Documento di Piano è individuata come Città da trasformare.

Nella Tavola C5b Piano delle Regole – Azionamento – è individuata come Aree Sistema conformate.

Nella Tavola B02b del Piano dei Servizi, come nella tavola A7 del Documento di Piano, è individuata una parte molto contenuta a Area SP4 e SP3

Il PTCP adottato

Il PTCP adottato ricomprende l'Area sistema Via Libertà nella rete verde di ricomposizione paesaggistica (Tav. 6a) prescrivendo all'articolo 31 "b. i progetti di nuova edificazione, previsti da atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di approvazione del PTCP all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, dovranno contemplare interventi di mitigazione e compensazione naturalistica, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità del corridoio stesso;".

Descrizione dell'intervento

AMBITO 7 VIA LECCO

L'area ricade nel tessuto urbano consolidato in una zona densamente insediata di tipologie edilizie eterogenee . Nell'area sono attualmente presenti una Media Struttura di Vendita (MSV) Esselunga e un edificio storico testimoniale situato sull'angolo tra via Lecco e via Merelli. Quest'ultimo risulta essere un frammento di una cortina edilizia largamente incompleta come si evince dalle due testate cieche sui lati sud-est e sud-ovest.

Il PII prevede una leggera ripermimetrazione dell'area d'intervento in modo da includere alcuni mappali limitrofi di proprietà dei proponenti per una superficie complessiva da rilievo dell'area di 5.295,05 mq rispetto ai 4.812 mq della scheda Ambito 7 del PGT.

Il progetto parte dall'idea di ricomporre la continuità della cortina edilizia lungo la via Merelli e di concludere architettonicamente il risvolto su via Lecco valorizzando il ruolo dell'edificio testimoniale quale elemento di pregio architettonico. Infatti, vista la necessità di dare la massima continuità possibile alla cortina edilizia, nel rigoroso rispetto della distanza di 10 m dagli edifici di fronte, la proposta prevede una deroga alla distanza dalle strade (DSI) che invece di essere di 5 m si riduce a circa 1,5 m su via Merelli mentre il risvolto su via Lecco si allinea all'edificio testimoniale.

Su via Lecco viene definito l'ingresso ad una piazza interna caratterizzata architettonicamente su tre lati da un porticato e , sul quarto lato, da un sistema di verde che si integra e dialoga con lo spazio pavimentato. La parte dell'area che si affaccia verso viale Libertà, destinata a parcheggio pubblico, viene anch'essa delimitata a nord dal porticato e, sui lati lunghi, da un filare di alberi e da una pista ciclopedonale.

La piazza, realizzata all'interno del lotto, è isolata dal traffico veicolare e presenta caratteristiche di forte comfort ambientale grazie anche alla significativa presenza della parte a giardino piantumata con alberature in piena terra. Essa assume un ruolo di centralità per il quartiere in quanto snodo di molteplici percorsi pedonali che la attraversano dall'ingresso principale (caratterizzato da due grandi alberature d'alto fusto) verso via Lecco e dai collegamenti pedonali verso la via Merelli e viale Libertà.

I nuovi edifici, pur non ricercando un'imitazione stilistica dell'edificio testimoniale, ne riprendono gli allineamenti principali e le falde del tetto mirando a creare un ambiente architettonicamente unitario e, attraverso il porticato, conferiscono alla piazza un carattere geometrico-morfologico tipico dello spazio pubblico. A piano terra, collegati dal porticato, sono ubicati esercizi commerciali (negozi, bar, servizi etc.) mentre i piani primo e secondo sono destinati alla residenza a canone moderato come da indicazione del Comune. Ai piani interrati è prevista un'ampia dotazione di parcheggi privati con accesso da via Lecco.

AREA SISTEMA VIALE LIBERTA'

L'area sistema è inserita in un contesto misto con destinazioni produttive e commerciale/terziario e si colloca all'incrocio di due importanti arterie di traffico. A nord confina col Parco della Cavallera mentre gli altri lati sono principalmente caratterizzati da significativi insediamenti artigianali, terziari e produttivi (Roche Farmaceutica, Rovagnati, etc.).

Il PII prevede quali obiettivi la riqualificazione urbana di entrambi gli ambiti di trasformazione attraverso il trasferimento dell'attuale MSV Esselunga, situata in via Lecco, sull'area di viale Libertà che varierà la propria destinazione funzionale da D2 a D3 (vedi scheda Ambito 7 del Documento di Piano). Ciò permetterà, oltre alla riduzione del carico di traffico esistente, la creazione di nuovi spazi per la collettività e nuove opportunità di alloggi a canone moderato nell'area di via Lecco. Altresì l'intervento permetterà con il nuovo insediamento terziario-commerciale di viale Libertà la riqualificazione ed il riordino della viabilità esistente con il miglioramento dell'accessibilità all'area e del sistema della mobilità periurbana più in generale.

L'intervento sull'area di viale Libertà si propone di soddisfare gli obiettivi (dotazione di servizi, sostenibilità ambientale, riorganizzazione della viabilità) contenuti nel PGT vigente nel modo seguente:

- Riqualificazione dello svincolo all'intersezione tra la SP60 (viale Stucchi) e viale Libertà
- Realizzazione di un insediamento terziario-commerciale in attuazione della previsione di trasferimento della MSV Esselunga oggi presente in via Lecco
- Integrazione con il sistema della rete verde di ricomposizione paesaggistica
- Realizzazione di ampia disponibilità di parcheggi

L'intervento prevede nella zona nord est dell'ambito un complesso a destinazione terziaria polifunzionale con parcheggio a raso sottoposto a regolamento d'uso e aree a verde mentre al piano interrato sono previsti parcheggi sottoposti a regolamento d'uso e pertinenziali. Gli edifici, posti ortogonalmente all'asse stradale (SP60), rispondendo ad un disegno ordinato evitano l'effetto di confinamento della strada inserendosi nel più ampio paesaggio della pianura pedemontana senza alterare la percezione delle montagne sullo sfondo per chi viaggia da sud verso nord e senza inquadrare la vista in un "corridoio stradale" qualora fossero disposti parallelamente al margine della SP60. In questo modo l'incremento dell'altezza massima (da 16m a 32m) degli edifici terziari non incide negativamente sulla visione più ampia del paesaggio circostante non costituendo né un inquadramento delle visuali né creando un elemento di sproporzione morfologica nel contesto o di incombenza lungo gli assi di percorrenza stradale. La maggiore altezza altresì consente di concentrare le superfici edificatorie equilibrando lo sviluppo orizzontale dell'edificio commerciale (MSV). Quest'ultimo si trova a sud della nuova strada pubblica che distribuisce l'insediamento ed è collocato nella parte est dell'area con le proprie zone logistiche poste sul retro. Di fronte, verso ovest, sono collocati i parcheggi a raso sottoposti a regolamento d'uso, mentre al piano interrato sono previsti i parcheggi pertinenziali.

In ottemperanza alle previsioni del PTCP il PII prevede inoltre – come compensazione naturalistica - la creazione di una fascia di mitigazione, profonda almeno 15 m lungo il lato sud dell'ambito, finalizzata all'introduzione visiva del complesso terziario-commerciale e degli antistanti parcheggi. Lungo l'intero lato ovest, è previsto un corridoio di ricomposizione paesaggistica e compensazione naturalistica che dista dal limite stradale (S.P. 60) 55 m nella porzione a sud e 70 m nella porzione a nord della nuova strada prevista all'interno del lotto; garantendo così la continuità del corridoio della rete verde in modo da preservare il collegamento e attraversamento del parco della Cavallera.

Elementi di variante

AMBITO 7 VIA LECCO

- § Riperimetrazione dell'area d'intervento in modo da includere alcuni mappali limitrofi di proprietà dei proponenti (di mq 416,7) per una superficie complessiva dell'area di mq 5.295,05.
- § Vista la necessità di dare la massima continuità possibile alla cortina edilizia, pur rispettando la distanza di 10 m dagli edifici di fronte, la proposta prevede una deroga alla distanza dalle strade (DSI) che invece di essere 5 m si riduce a circa 1,5 m su via Merelli mentre il risvolto su via Lecco si allinea all'edificio testimoniale.

AREA SISTEMA VIALE LIBERTA'

- Modifica della destinazione d'uso da produttiva D2 a terziaria-commerciale D3.
- Il non ricorso alle norme (art. 5 NTA del Documento di Piano) della perequazione urbanistica come alle zone D3.
- Riperimetrazione dell'area in modo da includere le sole aree di proprietà del proponente.
- Modifica dell'altezza massima fino a 32 m dagli attuali 16 m.
- Previsione comprensiva di una fascia verde di mitigazione ambientale ed una strada interna al lotto.

DATI URBANISTICI P.I.I.

AMBITO 7 VIA LECCO

	SLP	STANDARD richiesti		ALTEZZE		PARCHEGGI PERTINENZIALI SLP X 3/10
	mq	%	mq	H max	piani	
COMMERCIO	1128 mq **	100%	1128 mq		PT	338,40 mq
RESIDENZA ▲ canone moderato	1430 mq ***	-	-	■	P1/P2	429 mq
TOTALE	1128 mq		1128 mq			767,40 mq

- ** SLP Edificio testimoniale 752,30 mq + 50% (376,15) = 1128,45 mq
- *** Non costituisce SLP ai sensi dell'articolo 6 com. 10 del piano dei servizi del PGT vigente
- ▲ Standard qualitativo
- Non superiore all'altezza dell'edificio testimoniale

AREA SISTEMA VIALE LIBERTA'

	SLP	STANDARD richiesti		ALTEZZE		PARCHEGGI PERTINENZIALI SLP X 3/10
	mq	%	mq	H max	piani	
COMMERCIO media superficie di vendita SV 2500 mq	8000 mq	150%	12000 mq	12 m	PT+1	2400 mq
TERZIARIO * POLIFUNZIONALE	14000 mq	100%	14000 mq	32 m	PT+7	4200 mq
TOTALE	22000 mq **		26000 mq			6600 mq

- * terziario direzionale; uffici, banche, studi professionali; sedi di : associazioni di natura culturale, sociale, politico; attività di tempo libero; attività ricettive; laboratori tecnico scientifici e di ricerca, artigianali (articolo 5 punto b. delle norme tecniche del piano delle regole del PGT)
- * * Area a destinazione funzionale D3.
Ut = 0.6mq/mq. ST (superficie territoriale da rilievo) = 45.299,5 mq.
Slp max = 45.299,5 x 0.6 = 27.179,7 mq.

N.B. E' prevista la monetizzazione di parte dell'area a standard (vedi Schema di Convenzione)

Opere di Urbanizzazione

AMBITO 7 VIA LECCO

- Marciapiedi
- Piazza
- Parcheggio a raso e pista ciclopedonale

AREA SISTEMA VIALE LIBERTA'

- Sistemazione rotatoria a raso
- Pista ciclabile
- Strada interna

Opere aggiuntive

AMBITO 7 VIA LECCO

- Residenza a canone moderato

AREA SISTEMA VIALE LIBERTA'

- Corridoio verde
- Fascia di mitigazione
- Svincolo con sottopasso
- Pista ciclabile in Comune di Concorezzo

AMBITO 7 VIA LECCO



Planivolumetrico di progetto



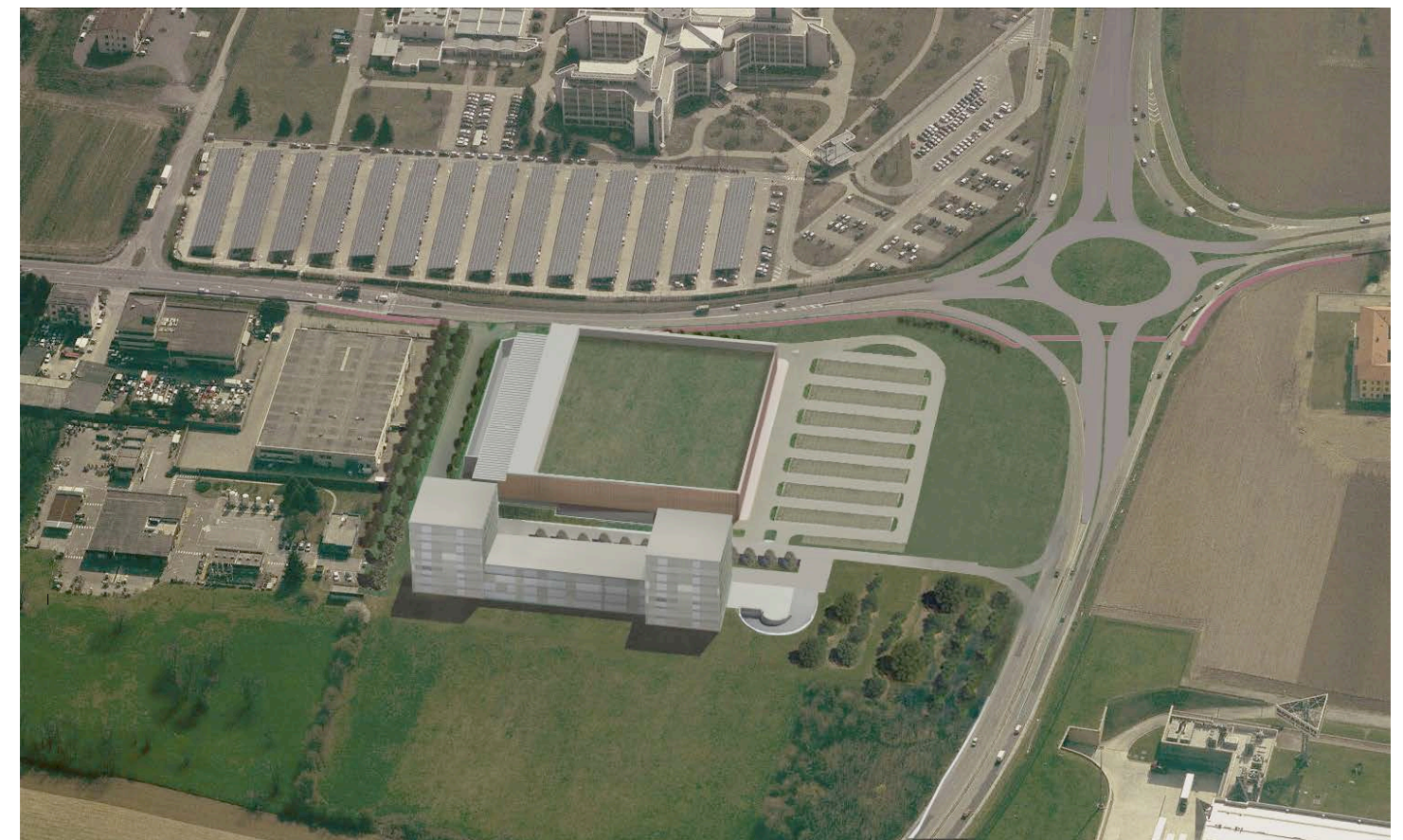
Fotoinserimento e rendering



AREA SISTEMA VIALE LIBERTA'



Fotoinserimenti



INTERVENTO VIA LECCO E VIALE LIBERTA'

RELAZIONE FINANZIARIA GENERALE

- **ANALISI COSTI Via LECCO**

1. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione
2. Costo dell'area
3. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
4. Costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie
5. Contributo commisurato al costo di costruzione
6. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento
7. Spese tecniche e complementari
8. Oneri finanziari
9. Allacciamenti
10. Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o di altre opere realizzate a scomputo oneri

- **ANALISI COSTI Viale LIBERTA'**

1. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione
2. Costo dell'area
3. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
4. Costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie
5. Contributo commisurato al costo di costruzione
6. Standard
 - 6.1 Monetizzazione degli standard
 - 6.2 Standard qualitativo
7. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento
8. Spese tecniche e complementari
9. Oneri finanziari
10. Allacciamenti
11. Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri

- **RICAVI PREVISTI**

- **CONTO ECONOMICO DI RAFFRONTO**

ANALISI COSTI Via LECCO

1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

Tabella A	
Costi delle demolizioni e smaltimento materiali	€20.000
Costi di cantierizzazione	€5.000
TOTALE	€25.000

2 - Costo dell'area

L'area non è stata oggetto di transazione immobiliare negli ultimi cinque anni.

Il valore calcolato è di €1.100.000

3 – Calcolo oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

Ambito 7 via Lecco					
	mq s.l.p.	€mq primaria	€mq secondaria	€mq totale	
Commerciale ristrutturazione	245,80	€ 101,25	€ 68,75	€ 170,00	€41.786
Commerciale	882,20	€ 121,00	€ 82,15	€ 203,15	€179.219
IMPORTO TOTALE					€221.005

4 – Costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Tabella	
Costo totale opere previste	Importo stimato
Interventi di urbanizzazione primaria	€57.768,93
Interventi di urbanizzazione secondaria	€634.412,87
TOTALE	€692.181,80

5 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Tabella		
Commerciale	10% costo stimato	€ 124.080

6 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Tabella			
DESTINAZIONE	mq	€/mq	€Totale
Residenza canone moderato	1.430	1.100	€1.573.000
Commerciale	1.128	1.100	€1.240.800
Piani interrati e parcheggi pertinentziali	4.200	400	€1.680.000
TOTALE			€4.493.800

7 – Spese tecniche e complementari

Tabella		
Spese tecniche e varie	TOTALE	€449.000

8 - Oneri finanziari

10 % del valore dell'intervento € 494.200

9 – Allacciamenti

Tabella		
Allacciamenti vari	TOTALE	€30.000

10 - Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri

La manutenzione dei parcheggi, della piazza e del verde prevede l'utilizzo di personale e macchinari adeguati per un costo annuale di €37.000.

Tabella		
Complessivi	TOTALE	€37.000

ANALISI COSTI Viale LIBERTA'

1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

Tabella	
Costi di cantierizzazione	€60.000
TOTALE	€60.000

2 - Costo dell'area

Determinato su atto di compravendita stipulato con il Comune. € 25.400.000

3 - Calcolo oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

Area sistema viale Libertà					
	mq s.l.p.	€mq primaria	€mq secondaria	€mq totale	
Commerciale	8.000	€ 121,00	€ 82,15	€203,15	€1.625.200
Terziario/polifunz.	14.000	€ 121,00	€ 82,15	€203,15	€2.844.100
IMPORTO TOTALE					€4.469.300

4 – Costo delle opere di urbanizzazione

Tabella	
Costo totale opere previste	Importo stimato
Interventi di urbanizzazione primaria *	€10.188.338,38
Interventi di urbanizzazione secondaria	€2.780.000,00
TOTALE	€12.968.338,38

* Realizzazione di nuovo svincolo a due livelli in viale Stucchi/viale Libertà, con sottopasso, in direzione nord-sud, a due corsie per senso di marcia con sistemazione dei relativi raccordi.

5 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Tabella		
Terziario/Commerciale	10% costo stimato	€3.220.000

6 – Standard

6.1 – Monetizzazione dello standard.

Tabella				
	mq	Zona n°	€/mq	importo
Standard da monetizzare	9.900	6	92,50	€915.750

6.2 - Opere aggiuntive e compensazione ambientale

Tabella	
	€770.097,50

7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Tabella			
DESTINAZIONE	mq	€/mq	€Totale
Commerciale	8.000	1.100	€8.800.000
Terziario direzionale	14.000	1.100	€15.400.000
Box e piani interrati	20.000	400	€8.000.000
TOTALE			€32.200.000

8 – Spese tecniche e complementari

Tabella		
Spese tecniche e varie	TOTALE	€3.220.000

9 - Oneri finanziari

10 % del valore dell'intervento € 3.542.000

10 – Allacciamenti

Tabella		
Complessivi	TOTALE	€170.000

11 - Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri

La manutenzione delle aree a verde e dei parcheggi prevede l'utilizzo di personale e macchinari adeguati per un costo annuale di €80.000.

Tabella		
Complessivi	TOTALE	€80.000

TOTALE COSTI DELL'INTERVENTO

Tabella L			
	Via Lecco	Viale Libertà	TOTALI
Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	€25.000	€60.000	€85.000
Costo dell'area	€1.100.000	€25.400.000	€26.500.000
Opere urbanizzazione primaria e secondaria	€692.181,80	€12.968.338,38	€13.660.520,18
Contributo commisurato al costo di costruzione	€124.080	€3.220.000	€3.344.080
Standard monetizzati	€0	€915.750	€915.750
Aree aggiuntive	€0	€770.097,50	€770.097,50
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento	€4.493.800	€32.200.000	€36.693.800
Spese tecniche e complementari	€449.000	€3.220.000	€3.669.000
Allacciamenti	€30.000	€170.000	€200.000
Oneri finanziari	€494.200	€3.542.000	€4.036.200
Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi od altre opere realizzate a scomputo oneri	€37.000	€80.000	€117.000
TOTALI	€7.445.261,80	€82.546.185,88	€89.991.447,68

RICAVI PREVISTI

Tabella Ricavi						
	Via Lecco			Viale libertà		
Destinazione	mq. s.c.	€mq.	€totale	mq. s.c.	€mq.	€totale
Residenza canone moderato	1.430	2.100	€3.003.000			
Commerciale*	1.1280	3.000	€3.384.000	8.000	5.200	€41.600.000
Terziario direzionale*				14.000	3.200	€44.800.000
	numero	€cadauno		numero	€cadauno	
box	60	25.000	1.500.000			
TOTALI			€7.887.000			€86.400.000
TOTALE COMPLESSIVO			€ 94.287.000			

* compresi parcheggi pertinenziali

CONTO ECONOMICO DI RAFFRONTO

		Via Lecco	Viale Libertà	TOTALI
A	Totale ricavi previsti	€7.887.000	€86.400.000	€94.287.000
B	Totale costi dell'intervento		€76.847.500	€76.847.500
Plusvalenza A-B		€7.887.000	€9.552.500	€17.439.500