



Comune di Segrate

I.B.P. International Business Park s.r.l.

ACCORDO DI PROGRAMMA
(APPROVATO CON D.P.G.R. DEL 22.05.2009 N.5095)
PRIMO ATTO INTEGRATIVO
(APPROVATO CON D.P.G.R. DEL 29.03.2010 N.3148)

AMBITO 1

PROGRAMMA ATTUATIVO

Titolo elaborato :

QUADRI ECONOMICI

All.to n.

B_05

Revisioni	Controllato	Approvato	Data : Dicembre 2012
			Agg.to :

Il Progettista :

Ragazzi and Partners

urban planning • architecture • design

Res. Archi 16 - 20090 Segrate (MI) Tel:0245487822
www.ragazziandpartners.com

Consulenze :



ITER
Ingegneria del
Territorio s.r.l.

Via Cristoforo Colombo, 23 - 20090 Trezzano s/N (MI)
Tel: +39 0248468519 Fax: +39 0248400429
E - mail ufficio@iteringegneria.com



Unità locale amministrativa:
Corso Ferrucci, 112/a 10138 Torino
Tel. +39 011 0056111 Fax +39 011 0056260
www.mairetecnimont.it



architecture design and development srl

via dicca 32 via per busto 9
20144 milano 21058 solbiate olona (va)
italia italia
tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959
fax +39 02 48016628 fax +39 0331 328306



Landscape
Architecture
Nature
Development

LAND Milano Srl
Via Varese 16 - 20121 Milano
tel: 02/806911.1 - fax: 02/806911.30
www.landsrl.com

Visto

Visto

.....

.....

QUADRO ECONOMICO**PROGRAMMA ATTUATIVO AMBITO 1**

				costi	totale
1	COSTO ACQUISIZIONE AREA	mc	303,600		
		€/mc	235,00		71.346.000,00
2	COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA				
2,1	Abbattimenti	€		-	
2,2	Spese tecniche per abbattimento	€		-	
2,3	Progetto urbanistico, VAS, VIA, e aspetti legali	€		200.000,00	
	totale			<u>200.000,00</u>	200.000,00
3	ONERI COMUNALI				
	(primaria e secondaria eventualmente sostituibili con opere a scemputo)				
3,1	Residenziale	m ² slp	101.200		
3,1,1	oneri di urb. primaria	€/m ² slp	65,25	6.603.300,00	
3,1,2	oneri di urb. secondaria	€/m ² slp	58,50	5.920.200,00	
				<u>12.523.500,00</u>	12.523.500,00
3,1,3	costo di costruzione (6%)	€/m ² slp	72,00	7.286.400,00	
	totale			<u>7.286.400,00</u>	7.286.400,00
4	COSTI DI COSTRUZIONE				
4,1	Residenziale	m ² slp	101.200		
4,1,1		€/m ² slp	1.200,00	121.440.000,00	
4,2	Parcheggi interrati	m ²	36.939		
4,2,1		€/m ²	500,00	18.469.500,00	
4,3	Parcheggi a raso	m ²	14.013		
4,3,1		€/m ² slp	135,00	1.891.755,00	
4,4	Viabilità d'ambito con reti tecniche	m ²	15.028		
4,4,1		€/m ²	150,00	2.254.200,00	
4,5	Verde d'ambito	m ²	103.382		
4,5,1		€/m ²	45,00	4.652.190,00	
				<u>146.815.890,00</u>	146.815.890,00
5	SPESE TECNICHE				
5,1	progettazione integrata, DL e sicurezza		5,00%	7.340.794,50	7.340.794,50
6	SPESE VARIE				
6,1	allacciamenti sottoservizi di rete	€		1.500.000,00	
6,2	spese di vendita 3%	3%		11.315.400,00	
6,3	spese generali ed advisor	10%	sui costi costr	14.681.589,00	
				<u>27.496.989,00</u>	27.496.989,00
7	TOTALE GENERALE DEI COSTI				273.009.573,50
8	PREVISIONE RICAVI				
8,1	Residenziale	m ² slp	101.200		
8,1,1	ipotesi di vendita	€/m ² slp	3.550,00	359.260.000,00	
8,2	Posti auto privati (box)	n° box	700		
8,2,1	ipotesi di vendita	€/box	20.000,00	14.000.000,00	
8,3	Posti auto privati a raso	n° p.a.	560		
8,3,1	ipotesi di vendita	€/p.a.	7.000,00	3.920.000,00	
				<u>377.180.000,00</u>	377.180.000,00
8	TOTALE GENERALE DEI RICAVI				377.180.000,00
9	DELTA COSTI - RICAVI (ANTE IMPOSTE)				104.170.426,50
10	ONERI FINANZIARI		15,0%		40.951.436,03
11	UTILE OPERAZIONE ANTE IMPOSTE		16,76%		63.218.990,48

L'UTILE OPERAZIONE ANTE IMPOSTE è pari al 14,88% dei RICAVI

3,1	Impegni con Amministrazione Comunale	
3,1,1	oneri di urb. primaria	6.603.300
3,1,2	oneri di urb.secondaria	<u>5.920.200</u>
		12.523.500
3,1,3	costo di costruzione (6%)	<u>7.286.400</u>
		<u>19.809.900</u>

Dettaglio opere di urbanizzazione a scomuto
--

Totale urbanizzazioni	5.910.887,38
Scuola media	4.567.568,38
Asilo nido e Scuola materna	2.052.111,53
Totale opere urbanizzazione primaria e secondaria Ambito 1 a scomuto	12.530.567,29