

*P.I.I. – via Legnano-via Adamello- via F.lli Bandiera - Fagnano Olona (VA)*

Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art.87 della L.R. 12/05:  
D.G.R.6/44161-1999- "Area di trasformazione AT14: via Legnano- via Adamello", in  
variante allo strumento urbanistico comunale, non di rilevanza regionale

## ISTANZA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

P.13- Relazione di fattibilità tecnico-economica e  
cronoprogramma di attuazione degli interventi

## Sommario

ISTANZA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO .....	1
P.13 - Relazione di fattibilità tecnico-economica e cronoprogramma di attuazione degli interventi.....	1
1. Fattibilità economica del programma .....	3
Realizzazione del programma .....	3
Contributo di costruzione La tabella seguente riepiloga il contributo di costruzione: .....	3
Definizione del diritto edificatorio di perequazione/compensazione .....	3
Piano economico .....	4
2. Programma temporale .....	9

## 1. Fattibilità economica del programma

### Realizzazione del programma

Il presente programma prevede il concorso di risorse esclusivamente da parte del proponente: le opere di urbanizzazioni primaria rimarranno in carico al proponente e a scomputo del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 c.ma 2 del D.Lgs 380/01, così come le opere strategiche sopra indicate. Tutte le opere sopra descritte saranno cedute al comune previo collaudo delle stesse da parte dell'amministrazione comunale.

### Contributo di costruzione:

		oneri urbanizzazione primaria		oneri urbanizzazione secondaria	
Aree commerciali in sede propria	AMF2	29,4	€/mq	13,8	€/mq
Importi		€ 114 807,00		€ 53 889,00	
Incremento	10%	€ 11 480,70		€ 5 388,90	
totale		€ 126 287,70		€ 59 277,90	
Contributo sul Costo di costruzione	10%	sull'effettivo costo di esecuzione dell'opera			
Importo stimato	€ 1 862 000,00				
importo contributo		€ 186 200,00			
Maggiorazione contributo per aree agricole stato di fatto ex art. 43 L.R. 12/2005	primaria	€ 6 314,39			
	secondaria	€ 2 963,90			
	costo costruzione	€ 9 310,00			
	5%				
Totale oneri		€ 390 353,88			

### Definizione del diritto edificatorio di perequazione/compensazione

Per la determinazione di un valore economico corrispondente al diritto edificatorio aggiuntivo da monetizzare al fine del raggiungimento della SLP definita dal progetto edilizio e pari ad una superficie complessiva di 1.377 mq (come definito nel cap. del documento I.01 – Relazione illustrativa), sono state condotte alcune verifiche riguardanti il mercato immobiliare locale e assunti alcuni parametri oramai consolidati nell'ambito disciplinare della valutazione dei "diritti edificatori".

Nella fattispecie si è partiti dal presupposto che il «diritto edificatorio», una volta sfruttato, corrisponde all'incidenza del valore dell'area edificabile sul valore dell'edificazione e tale quota parte corrisponde, anche nelle perizie dell'Agenzia delle Entrate, ad una percentuale che oscilla tra il 23% e il 25%.

Si è quindi preso atto della situazione congiunturale del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio di Fagnano Olona e ai valori di compravendita di immobili non residenziali quali capannoni e magazzini, che denunciano una scarsa dinamicità. I valori

parametrici medi di vendita di tali immobili oscilla no nelle rilevazioni di mercato più recenti tra i 300 e i 190 €/mq. Si può quindi dedurre che per un valore medio di vendita di un immobile commerciale pari a 245 €/mq il valore dell'area, corrispondente al 24%, equivalga a 58,80 €/mq.

L'applicazione di tale risultanza al valore di 1.377 mq di SLP da monetizzare da parte del soggetto proponente il PII determina un valore complessivo da corrispondere all'Amministrazione comunale pari a € 80.967,60.

#### Piano economico

Il piano economico preliminare di seguito esposto comprende gli interventi edilizi inerenti la realizzazione del fabbricato commerciale, oltre alle opere di sistemazione esterna delle aree a parcheggio sia pubbliche (o ad uso pubblico) che private pertinenziali, inoltre si sono indicati anche i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle opere per standard qualitativo, degli oneri di urbanizzazione delle monetizzazioni o compensazioni economiche in favore del Comune.

I costi di realizzazione dell'immobile sono riferiti alla superficie lorda di pavimento comprensiva di murature perimetrali, pari a 3.920 mq, oltre alle opere di realizzazione del parcheggio coperto, di quello pertinenziale e di quello ad uso pubblico scoperto.

Le opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.Lgs 380/01, saranno scomutate dal totale del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione fanno riferimento ai seguenti interventi:

- Ampliamento carreggiate stradali lungo via Legnano e via Adamello, compresa la realizzazione delle opere di smaltimento delle acque meteoriche;
- La realizzazione dei marciapiedi lungo il lato destro della via Legna, via Adamello e via F.lli Bandiera nei tratti ricompresi all'interno del perimetro del comparto, compresa l'illuminazione pubblica, la predisposizione dei cavidotti per i cablaggi TLC e le opere di sistemazione esterna.

Le opere di standard qualitativo fanno riferimento invece a:

- Realizzazione della rotatoria all'incrocio tra via Legnano e via Adamello, comprese la sistemazione delle banchine stradali esistenti, lo smaltimento delle acque meteoriche, l'illuminazione pubblica e la segnaletica stradale;

Si sottolinea che tutti gli investimenti sono a carico degli operatori privati.

P.I.I. – via Legnano-via Adamello- via F.lli Bandiera - Fagnano Olona (VA)

<b>Acquisizione aree</b>						
Valore accertamento agenzia delle entrate	mapp. 2668	1 860,00	mq	€ 97,00	€ 180 420,00	
Valore perizia di rivalutazione	mapp. 2425	7 900,00	mq	€ 102,00	€ 805 800,00	
Valore atto d'acquisto	mapp. 7603	2 540,00	mq	€ 100,00	€ 254 000,00	
Valore atto d'acquisto	mapp. 3551	2 295,00	mq	€ 52,29	€ 120 000,00	
Valore atto d'acquisto	mapp. 10341	100,00	mq	€ 90,00	€ 9 000,00	
				<b>Totale</b>	<b>Acquisizione aree</b>	<b>€ 1 369 220,00</b>
<b>Contributo di costruzione</b>						
Oneri di urbanizzazione	primaria	3 905,00	mq	€ -	€ -	<i>Oneri compensati con opere di urbanizzazione</i>
	incremento per interventi in piani attuativi o P.I.I.	3 905,00	mq	€ -	€ -	
Oneri di urbanizzazione	secondaria	3 905,00	mq	€ -	€ -	
	incremento per interventi in piani attuativi o P.I.I.	3 905,00	mq	€ -	€ -	
Contributo sul costo di costruzione		€ 1 862 000,00		10%	€ 186 200,00	
Maggiorazione contributo per aree agricole stato di fatto ex art. 43 L.R. 12/2005	primaria				€ 6 314,39	
	secondaria				€ 2 963,90	
	costo costruzione				€ 9 310,00	
				<b>Totale</b>	<b>Contributo di costruzione</b>	<b>€ 204 788,28</b>

*P.I.I. – via Legnano-via Adamello- via F.lli Bandiera - Fagnano Olona (VA)*

<b>Costi di realizzazione immobile</b>						
Edificio commerciale		3 905,00	mq	€ 475,00	€ 1 854 875,00	
Impianti		3 905,00	mq	€ 320,00	€ 1 249 600,00	
Sistemazioni esterne	parcheggi pertinenziali	1 679,00	mq	€ 45,00	€ 75 555,00	
	parcheggi ad uso pubblico scoperti	4 807,00	mq	€ 45,00	€ 216 315,00	
	parcheggi ad uso pubblico coperti	1 200,00	mq	€ 225,00	€ 270 000,00	
	aree verdi	798,00	mq	€ 25,00	€ 19 950,00	
				<b>Totale</b>	<b>Costi di realizzazione immobile</b>	<b>€ 3 686 295,00</b>
<b>Prestazioni professionali</b>						
				<b>Totale</b>	<b>Prestazioni professionali</b>	<b>€ 375 305,04</b>

P.I.I. – via Legnano-via Adamello- via F.lli Bandiera - Fagnano Olona (VA)

<b>Opere di urbanizzazione primaria</b>						
<i>si rimanda al documento P.08.1 - Studio di fattibilità tecnico-economica opere di urbanizzazione</i>						
				<b>Totale</b>	<b>Opere di urbanizzazione primaria</b>	<b>€ 333 264,05</b>
<b>Opere strategiche</b>						
<i>si rimanda al documento P.09.1- Studio di fattibilità tecnico-economica opere strategiche - Parcheggio a servizio della scuola primaria "Rodari" di via Gorizia</i>				€	150 983,80	
<i>si rimanda al documento P.10.1 - Studio di fattibilità tecnico-economica opere strategiche - Riqualificazione are pedonali via Vittorio Emanuele, via Solferino e P.za Gramsci</i>				€	124 435,17	
<i>si rimanda al documento P.11.1 - Studio di fattibilità tecnico-economica opere strategiche - Ampliamento della mensa della scuola materna Giovanni Paolo II - via Liserta</i>				€	142 046,52	
				<b>Totale</b>	<b>Opere strategiche</b>	<b>€ 417 465,49</b>

P.I.I. – via Legnano-via Adamello- via F.lli Bandiera - Fagnano Olona (VA)

<b>Monetizzazioni/ perequazioni</b>						
	Acquisizione diritto edificatorio	1 377,00	mq	€ 58,80	€ 80 967,60	
				<b>Totale</b>	<b>Monetizzazioni/ perequazioni</b>	<b>€ 80 967,60</b>
<b>Imprevisti</b>						
	Imprevisti su importo realizzazione immobile e delle opere di urbanizzazione	€ 3 686 295,00		3,50%	€ 129 020,33	
				<b>Totale</b>	<b>Imprevisti</b>	<b>€ 129 020,33</b>
<b>Oneri finanziari</b>						
	Percentuale di incidenza degli oneri finanziari pari al 10% sul complessivo dei costi sostenuti	6 596 325,78		10,00%	€ 659 632,58	
				<b>Totale</b>	<b>Oneri finanziari</b>	<b>€ 659 632,58</b>
					<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 7 255 958,36</b>

<b>RICAVI</b>	Ricavi da vendita edificio commerciale	SLP commerciale	3 920,00	mq	€ 2 000,00	€ 7 840 000,00	
	Ricavi da vendita aree a parcheggio scoperto	superficie utile	5 225,00	mq	€ 50,00	€ 261 250,00	
	Ricavi da vendita aree a parcheggio coperto	superficie utile	1 320,00	mq	€ 150,00	€ 198 000,00	
						<b>RICAVI</b>	<b>€ 8 299 250,00</b>
						<b>Margine lordo ante imposte</b>	<b>€ 1 043 291,64</b>



## 2. Programma temporale

Il programma prevede un unico stralcio di lavori, pertanto dal momento in cui saranno rilasciate le autorizzazioni edilizie si procederà all'esecuzione immediata delle opere di cui si prevede il termine entro 12 mesi dall'inizio lavori, sia per le opere afferenti alla realizzazione della nuova struttura di vendita che delle opere di urbanizzazione e di tutte le previsioni di cui al PII.

Opere	Approvazione						Autorizzazioni edilizie +commerciale	Inizio lavori												Fine lavori												Collaudi	Apertura															
	PII	0	10	20	30	40		50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300	310	320	330	340	350	360	370	380	390	400	410	420	430		
giorni	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300	310	320	330	340	350	360	370	380	390	400	410	420	430				
Fabbricato commerciale e sistemazioni esterne																																																
Opere di urbanizzazione																																																
Opere di standard qualitativo																																																

Legnano, li 06/02/2019

Il progettista – arch. Alessandro Fusetti