



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

ELLISSE s.r.l.

ESSEOTTO s.r.l.

REGIONE LOMBARDIA

Accordo di Programma per la definizione e il coordinamento degli interventi infrastrutturali connessi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale previsto nel Comune di Segrate all'interno delle aree "ex dogana"

Ing. Aldo Colombo
Direttore
Unità Organizzativa
Infrastrutture e Mobilità

ALLEGATO AL TESTO DELL'AdP SOTTOSCRITTO

ACCORDO DI PROGRAMMA
DI CUI ALLA D.G.R. DEL 11 LUGLIO 2008
MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA D.G.R.
DEL 2 FEBBRAIO 2007 N. 4055

PROGRAMMA ATTUATIVO
AMBITO 3

Titolo elaborato :

QUADRI ECONOMICI

All.to n.

B_05

Revisioni	Controllato	Approvato	Data : Ottobre 2008	Agg.to :	Scala :

Concept Design :

Consulenze :

Il Progettista :

add architecture design and development s.r.l.
 via dezza 32 via dei bugli 9
 20144 milano 21026 casale olona (va)
 italia italia
 tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959
 fax +39 02 48016628 fax +39 0331 329306

Visto

Visto

.....

.....

QUADRO ECONOMICO

PROGRAMMA ATTUATIVO AMBITO 3

ALLEGATO AL TESTO DELL'ADP SOTTOSCRITTO

			costi	totale
1	COSTO ACQUISIZIONE AREA	mq	608.000	
		€/mq	131,70	
2	COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA			80.073.600,00
2,1	Abbattimenti	€	6.500.000,00	
2,2	Spese tecniche per abbattimento	€	195.000,00	
2,3	Progetto urbanistico, VAS, VIA, e aspetti legali	€	800.000,00	
	totale	€	7.495.000,00	7.495.000,00
3	ONERI COMUNALI (primaria e secondaria eventualmente sostituibili con opere a sconto)			
3,1	Centro Polifunzionale	mq slp	189.000	
3,1,1	oneri di urb. primaria	€/mq slp	71,00	13.419.000,00
3,1,2	oneri di urb. secondaria	€/mq slp	60,00	11.340.000,00
		€		24.759.000,00
3,1,3	costo di costruzione (10%)	€/mq slp	70,00	13.230.000,00
	totale	€	13.230.000,00	13.230.000,00
3,2	Hotel	mq slp	13.600	
3,2,1	oneri di urb. primaria	€/mq slp	37,00	503.200,00
3,2,2	oneri di urb. secondaria	€/mq slp	57,00	775.200,00
		€		1.278.400,00
3,2,3	costo di costruzione (10%)	€/mq slp	70,00	952.000,00
	totale	€	952.000,00	952.000,00
3,3	Terziario	mq slp	38.964	
3,3,1	oneri di urb. primaria	€/mq slp	71,00	2.766.444,00
3,3,2	oneri di urb. secondaria	€/mq slp	60,00	2.337.840,00
		€		5.104.284,00
3,3,3	costo di costruzione (10%)	€/mq slp	70,00	2.727.480,00
	totale	€	2.727.480,00	2.727.480,00
3,4	Costo viabilità riallocata su richiesta Amm. Comunale			3.337.558,00
3,5	Standard qualitativo (contributo Amm. Comunale)			25.000.000,00
3,6	opere di viabilità (II stralcio del I Lotto - Cassanese bis)			85.300.000,00
	Totale oneri comunali e sovracomunali	€		161.688.722,00
4	COSTI DI COSTRUZIONE			
4,1	Centro Polifunzionale	mq slp	189.000	
4,1,1		€/mq slp	700,00	132.300.000,00
4,2	Hotel	mq slp	13.600	
4,2,1		€/mq slp	700,00	9.520.000,00
4,3	Terziario	mq slp	38.964	
4,3,1		€/mq slp	700,00	27.274.800,00
4,4	Parcheeggio pluripiano	mq	249.000	
4,4,1		€/mq	320,00	79.680.000,00
4,5	Viabilità d'ambito	mq	52.000	
4,5,1		€/mq	60,00	3.120.000,00
4,6	Verde d'ambito	mq	280.000	
4,6,1		€/mq	30,00	8.400.000,00
	Totale costi di costruzione	€		260.294.800,00
5	SPESE TECNICHE			
5,1	progettazione integrata, DL e sicurezza	5,00%	13.014.740,00	13.014.740,00
6	SPESE VARIE			
6,1	allacciamenti sottoservizi di rete	€	3.500.000,00	
6,2	spese di vendita 3%	3%	23.377.992,00	
6,3	spese generali e advisor	12% sui costi costr	31.235.376,00	
	Totale spese varie	€	58.113.368,00	58.113.368,00
7	TOTALE GENERALE DEI COSTI	€		580.680.230,00

Ing. Aldo Colombo
 Dirigente
 Unità Organizzativa
 Infrastrutture Viarie

REGIONE LOMBARDIA

Accordo di Programma per la definizione e il coordinamento degli interventi infrastrutturali connessi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale previsto nel Comune di Segrate all'interno delle aree "ex dogana"

ALLEGATO AL TESTO DELL'AdP SOTTOSCRITTO

8 PREVISIONE RICAVI						
8,1	Centro Polifunzionale	mq slp		189.000		
	8,1,1	ipotesi di vendita	€/mq slp	3.400,00	642.600.000,00	
8,2	Hotel	mq slp		13.600		
	8,2,1	ipotesi di vendita	€/mq slp	2.600,00	35.360.000,00	
8,3	Terziario	mq slp		38.964		
	8,3,1	ipotesi di vendita	€/mq slp	2.600,00	101.306.400,00	
Totale previsione ricavi					<u>779.266.400,00</u>	<u>779.266.400,00</u>
8	TOTALE GENERALE DEI RICAVI		€	779.266.400,00		

9	DELTA COSTI - RICAVI (ANTE IMPOSTE)		198.586.170,00
10	ONERI FINANZIARI	15,0%	87.102.034,50
11	UTILE OPERAZIONE ANTE IMPOSTE	14,31%	111.484.135,50

L'UTILE OPERAZIONE ANTE IMPOSTE è pari al 14,31% dei RICAVI

Impegni con Amministrazione Comunale

Oneri di urbanizzazione primari e viabilità locale			
3,1	3,1,1	oneri di urb. primaria	13.419.000,00
3,2	3,2,1	oneri di urb. primaria	503.200,00
3,3	3,3,1	oneri di urb. primaria	2.766.444,00
Totale oneri di urbanizzazione primari			<u>16.688.644,00</u>
3,4	Costo viabilità riallocata su richiesta Amm. Comunale		<u>3.337.558,00</u>
Totale impegni con Amm. Comunale riguardo opere primarie e viabilità locale			<u>20.026.202,00</u>
Oneri di urbanizzazione secondaria			
3,1	3,1,2	oneri di urb. secondaria	11.340.000,00
3,2	3,2,2	oneri di urb. secondaria	775.200,00
3,3	3,3,2	oneri di urb. secondaria	2.337.840,00
Totale oneri di urbanizzazione secondaria corrisposti			<u>14.453.040,00</u>
Contributo al costo di costruzione			
3,1	3,1,3	costo di costruzione (10%)	13.230.000,00
3,2	3,2,3	costo di costruzione (10%)	952.000,00
3,3	3,3,3	costo di costruzione (10%)	2.727.480,00
Totale contributo al costo di costruzione			<u>16.909.480,00</u>
3,5	Standard qualitativo (contributo Amm. Comunale)		25.000.000,00
Impegni con Amministrazione Comunale e Enti sovracomunali			
3,6	opere di viabilità (II stralcio del I Lotto - Cassanese bis)		ca 85.300.000,00

Dettaglio opere di urbanizzazione a scomuto

1	Passerelle e Pista ciclopedonale			
	Passerella 1			1.358.566,40
	Passerella 2			1.250.328,79
	Passerella 3			1.250.328,79
	Passerella 4			1.358.566,40
	Pista ciclopedonale			1.766.106,27
				6.983.896,65
2	Viabilità, fognatura e reti			
	Scavo	35.373,00 mc	3,92	138.662,16
	Misto di fiume	17.686,50 mc	23,21	410.503,67
	Stabilizzato	10.611,90 mc	18,64	197.805,82
	Tessuto non tessuto	34.046,00 mq	0,70	23.832,20
	Tout venant	34.046,00 mq	16,33	555.971,18
	Binder	34.046,00 mq	7,08	241.045,68
	Tappetino	34.046,00 mq.	7,10	241.726,60
	Cordoli	8.844,00 ml	26,86	237.549,84
	Fognatura	4.422,00 ml	119,00	526.218,00
	Camerette	110,00 cad	800,00	88.000,00
	Caditoia	220,00 cad	290,00	63.800,00
	Rete Illuminazione pubblica	4.422,00 ml	193,53	855.789,66
	Segnaletica orizz strisce	8.844,00 ml	0,46	4.068,24
	Segnaletica orizz zebrature	520,00 mq	4,00	2.080,00
	Segnaletica verticale	1,00 corpo	30.000,00	30.000,00
	<i>Fognatura nera</i>			
	Rete	2.565,00 ml	192,49	493.736,85
	Vasca di laminazione			150.000,00
	<i>Fognatura chiara</i>			
	Rete	3.645,00 ml	192,49	701.626,05
	<i>Rete enel</i>			
	Rete	2.237,50 ml	25,90	57.951,25
	pozzetti	75,00 cad	315,00	23.625,00
	<i>Rete telecom</i>			
	Rete	1.177,00 ml	34,90	41.077,30
	pozzetti	40,00 cad	315,00	12.600,00
	<i>Rete acqua</i>			
	Rete	5.234,00 ml	62,55	327.386,70
	camerette	130,00 cad	825,00	107.250,00
	saracinesche	30,00 cad	474,35	14.230,50
	<i>Rete gas</i>			
	Rete	2.315,00 ml	55,90	129.408,50
	pezzi speciali	250,00 cad	315,00	78.750,00
	Totale viabilità, fognatura e reti			5.754.695,19
3	Bretelle ingresso all'Ambito intervento			4.321.378,10
4	Viabilità riallocata su richiesta Amministrazione Comunale			3.337.558,85
	Totale opere urbanizzazione primaria Ambito 3 a scomuto			20.397.528,79