



WESTFIELD MILAN S.p.a.

C.so Giacomo Matteotti, 10

20121 Milano

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)

COMUNE DI SEGRATE

VARIANTE PROGRAMMA ATTUATIVO AMBITO 3

Titolo elaborato :

QUADRO ECONOMICO

All.to n.

B_06

Revisioni	Controllato	Approvato	Data : <u>Gennaio 2014</u>	Scala :
			Agg.to : <u>Marzo 2015</u>	

Concept Design :

leonard design architects

Il Progettista :

add architecture design and development srl

via dezza 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 329306

Consulenze :



Visto

Visto

WESTFIELD MILAN S.p.a.

C.so Giacomo Matteotti, 10
20121 Milano

.....

.....

QUADRO ECONOMICO		PROGRAMMA ATTUATIVO AMBITO 3		
			costi	totale
1	COSTO ACQUISIZIONE AREA	mq	603.909	
		€/mq	129,92	78.460.000,00
2	COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA			
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
3	ONERI COMUNALI (primari e secondari)			
3,1	Centro Commerciale Multifunzionale	mq slp	286.564	
3,1,1	oneri di urb. primaria	€/mq slp	71,00	20.346.044,00
3,1,2	oneri di urb. secondaria	€/mq slp	60,00	17.193.840,00
		€		37.539.884,00
3,1,3	costo di costruzione (10%)	€/mq slp	70,00	20.059.480,00
	totale	€		20.059.480,00
3,1,4	Monetizzazione aree a standard	mq. €/mq	79.920,00 200,00	15.984.000,00
3,2	Potenziamento della S.P. "Antica da Cassano" 1 Lotto - 1 Stralcio - Tratta A1-A2 (escluso IVA)			5.707.609,66
3,3	Standard qualitativo (contributo Amm. Comunale)			25.000.000,00
3,4	opere di viabilità (II stralcio del I Lotto - Cassanese bis) - Tratta B			85.000.000,00
	Totale oneri comunali e sovracomunali	€		189.290.973,66
4	COSTI DI COSTRUZIONE			
4,1	Centro Commerciale Multifunzionale	mq slp	286.564	
		€/mq slp	700,00	200.594.800,00
4,2	Autorimesse pluripiano	mq	286.566	
		€/mq	320,00	91.701.120,00
4,3	Viabilità stradale	mq	68.629	
		€/mq	220,32	15.120.043,41
4,4	Area a verde	mq	251.515	
		€/mq	30,00	7.545.450,00
4,5	Sottoservizi	€		10.606.085,65
4,6	Piste e tratti ciclopedonali	€		8.019.767,28
	Totale costi di costruzione	€		333.587.266,34
	Costo di realizzazione di opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria a scomputo		-	24.346.487,89
5	SPESE TECNICHE			
5,1	progettazione integrata, DL e sicurezza relativo alle voci 4,1 - 4,2 - 4,4		5,00%	14.992.068,50
6	SPESE VARIE			
6,1	allacciamenti sottoservizi di rete	€		3.500.000,00
6,2	spese di vendita 3%	3%	su voce 8	25.790.760,00
6,3	spese generali e advisor	12%	su voce 4	40.030.471,96
	Totale spese varie	€		69.321.231,96
7	TOTALE GENERALE DEI COSTI	€		668.800.052,57
8	PREVISIONE RICAVI			
8,1	Centro Commerciale Multifunzionale	mq slp	286.564	
8,1,1	ipotesi di vendita	€/mq slp	3.000,00	859.692.000,00
	Totale previsioni ricavi			859.692.000,00
9	TOTALE GENERALE DEI RICAVI	€		859.692.000,00
10	DELTA COSTI - RICAVI (ANTE IMPOSTE)			190.891.947,43
11	ONERI FINANZIARI		15,0%	100.320.007,89
12	UTILE OPERAZIONE ANTE IMPOSTE		10,54%	90.571.939,54
	L'UTILE OPERAZIONE ANTE IMPOSTE è pari al 10,54 % dei RICAVI			

Impegni con amministrazione comunale			
3,1	Oneri di urbanizzazione primari		
3,1,1	oneri di urb. primaria	20.346.044,00	
3,1,2	Potenziamento della S.P. "Antica da Cassano" 1 Lotto - 1 Stralcio - Tratta A1-A2 (IVA esc.)	5.707.609,66	
	Totale impegni con Amm. Comunale riguardo opere primarie e Tratta A		26.053.653,66
3,2	Oneri di urbanizzazione secondaria		
3,2,1	oneri di urb.secondaria	17.193.840,00	
3,2,2	oneri di urb secondaria - anticipazione già versata	-	5.000.000,00
	Totale oneri di urbanizzazione secondaria		17.193.840,00
3,3	Contributo al costo di costruzione		
3,3,1	costo di costruzione (10%)	20.059.480,00	
	Totale contributo al costo di costruzione		20.059.480,00
3,4	Monetizzazione aree a standard		15.984.000,00
3,5	Standard qualitativo (contributo Amm. Comunale)		25.000.000,00
	Impegni con Amministrazione Comunale ed Enti Sovracomunali		
3,6	opere di viabilità (II stralcio del I Lotto - Cassanese bis) - Tratta B		85.000.000,00
	Totale impegni con Amministrazione Comunale ed Enti Sovracomunali		189.290.973,66

Dettaglio opere di urbanizzazione a scomputo

1	Passerelle e Piste ciclopedonale	7.724.911,30
	1- Tratto SP160	
	2- Tratto SP14 - Via Novegro	
	3- Tratto Via Novegro - PAS	
	4- Tratto Via Redecesio - Stazione	
2	Viabilità	13.135.950,25
3	Sottoservizi	3.485.626,34
	Totale opere urbanizzazione Ambito 3	24.346.487,89