Società PAROM HOLDING S.p.a. con sede in Milano Via Boccaccio,29
Legale Rappresentante Sig. Paganoni Stefano

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO E RECUPERO FUNZIONALE DELL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA "EX CONFEZIONI ADDA", IN COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA IDENTIFICATA AL CATASTO AL FOGLIO 42, MAPPALI 334-335 (FABBRICATI) E MAPPALI 366-368-370-372 (AREE URBANE)

D) QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

GLI ASPETTI CONTRIBUTIVI E QUALITATIVI DEL PROGETTO

Il progetto urbanistico, oltre alla definizione degli spazi interni con le diverse funzioni e tipologie ai piani rialzato ed interrato, comporta il ri-disegno degli spazi esterni di pertinenza, oltre all'esecuzione di opere dirette da parte dell'attuatore del piano a completo scomputo di oneri e dei costi.

Per quanto attiene all'aspetto contributivo si definisce, in base alle attuali tabelle parametriche del Comune di Berbenno, quanto segue:

1)-Oneri di urbanizzazione 1°-2° zona commerciale ex-novo:

mq.1.470,00+30.00=mq. 1.500,00 superficie vendita commerciale;
+ superficie accessoria e servizio:
26.00+195.00+45.00+21.50+74.00+53.00+7.00+17.00+102.00+65.00+59.50/2+32.50/2)+(73.0
+15.50)=mq.740.00
TOTALE =MQ. 1.500,00+740,00=MQ. 2.240,00
=mq. 2.240,00xE/mq. 9.93 =Euro 22.243,20

2)-Oneri di urbanizzazione 1°+2° (ristrutturazione) zona commerciale-direzionale esistente corpo Sud:
mq.(32.50+250.00+36.50)=mq. 319.00
+ superficie accessoria e servizio piano rialzato:64.50+150.00=mq. 214.50
+ superficie accessoria e servizio piano seminterrato:
113,00+57,35+196,40+35,90=mq. 402,65
TOTALE=MQ.319,00+402,65+402,65=MQ.936,15

=mq. 936,15xE/mq. 4.97 =Euro 4.652,67

3)-Oneri di urbanizzazione 1+2°+smaltimento rifiuti (ristrutturazione) zona produttiva-artigianale esistente corpo Nord:
mq.755.00= superficie principale
+ superficie accessoria e servizio:
126.85+59.50/2+32.50/2+79.15)=mq.252.00
TOTALE=MQ.755,00+252,00=MQ.1.007,00

=mq. 1.007,00xE/mq. 4.97
=Euro 5.004,79

A) <u>TOTALE ONERI DI URBANIZZ. 1°-2°-SMALTIMENTO RIFIUTI =Euro 31.900,66</u>

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

4)-Costo di costruzione zona commerciale ex-novo:

mq.1.470,00+30.00=mq. 1.500,00 superficie vendita commerciale;
+ superficie accessoria e servizio:
26.00+195.00+45.00+21.50+74.00+53.00+7.00+17.00+102.00+65.00+59.50/2+32.50/2)+(73.0
+15.50)=mq.740.00
TOTALE=MQ.1.500,00+740,00=MQ.2.240,00

=mq. 2.240,00x E/mq. 400.00x6% =Euro 53.760,00

5)-Costo di costruzione zona commerciale-direzionale esistente corpo Sud:
mq.(32.50+250.00+36.50)=mq. 319.00
+ superficie accessoria e servizio piano rialzato:64.50+150.00=mq. 214.50
+ superficie accessoria e servizio piano seminterrato:
113,00+57,35+196,40+35,90=mq. 402,65
TOTALE=MQ.319,00+402,65+402,65=MQ.936,15

=mq. 936,15x E/mq. 400.00x6% =Euro 22.467,60

B) TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE COMUNALE =Euro 76.227,60

1)-cambio di destinazione oneroso da produttivo a commerciale zona commerciale ex-novo:

mq.1.470,00+30.00=mq. 1.500,00 superficie vendita commerciale;
+ superficie accessoria e servizio:
26.00+195.00+45.00+21.50+74.00+53.00+7.00+17.00+102.00+65.00+59.50/2+32.50/2)+(73.0
+15.50)=mq.740.00
TOTALE=MQ.1.500,00+740,00=MQ.2.240,00

=mq. 2.240,00xE/mq. 51.65 =Euro 115.696,00
C) TOTALE CAMBIO DESTINAZIONE =Euro 115.696,00

1)-Monetizzazione aree di standard pubblico commerciale ex-novo:

mq.1.470,00+30.00=mq. 1.500,00 superficie vendita commerciale;
+ superficie accessoria e servizio:
26.00+195.00+45.00+21.50+74.00+53.00+7.00+17.00+102.00+65.00+59.50/2+32.50/2)+(73.0
+15.50)=mq.740.00
TOTALE=MQ.1.500,00+740,00=MQ.2.240,00

a dedurre:

-superficie strada arroccamento	mq. 812,00	
-superficie marciapiedi	mq. 174,00	
-superficie verde pubblico	mq. 327,00	
-Totale superficie standard in cessione	mq.1.313,00	
Totale=mq. (2.240,00-1.313,00)	mq. 927,00	
=mq. 927,00xE/mq. 51.65		=Euro 47.879,55

D) TOTALE MONETIZZAZIONE STANDARD =Euro 47.879,55

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

Pertanto il "costo urbanistico" relativo al progetto P.I.I. assomma a complessivi:
Euro 271.613,43 ,
così meglio specificati:

A)	Oneri 1°-2° smaltimento rifiuti	=Euro 31.900,66
B)	Costo di costruzione Comunale	=Euro 76.227,60
C)	Monetizzazione cambio d'uso da produttivo a commerciale	=Euro 115.696,00
D)	Monetizzazione aree standard	=Euro 47.879,55

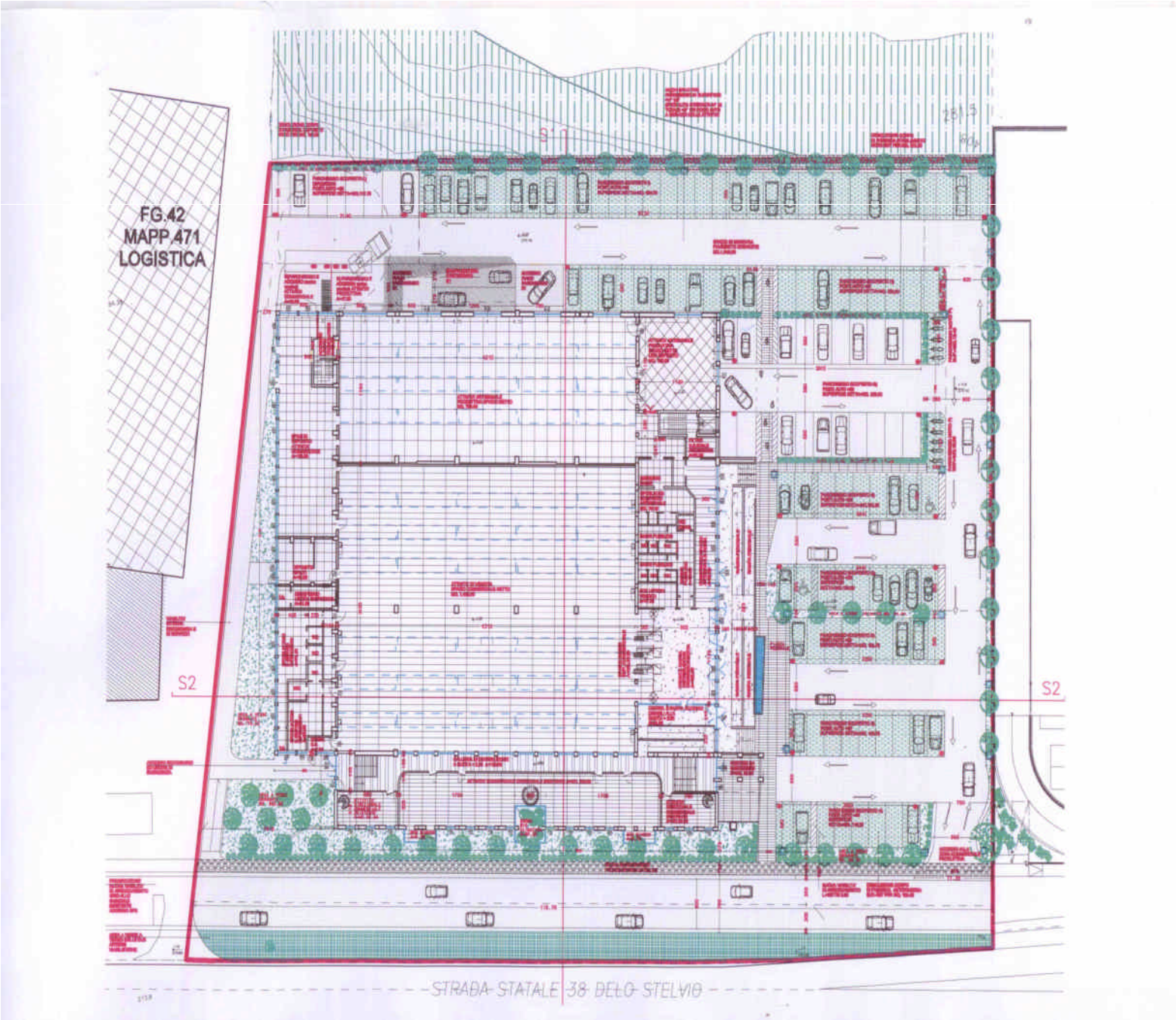
DI CUI :

A) + C) + D) = EURO 195.385,83
OPERE A SCOMPUTO ONERI (VD. INFRA PAG. 7) PER UN TOTALE DI EURO 215.000,00 DI OPERE DA REALIZZARE

COSTO DI COSTRUZIONE DA VERSARE IN QUANTO NON SCOMPUTABILE PER LEGGE: EURO 76.227,60 (PUNTO B)

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

PIANO RIALZATO SCHEMA SUPERFICI INSEDIATE

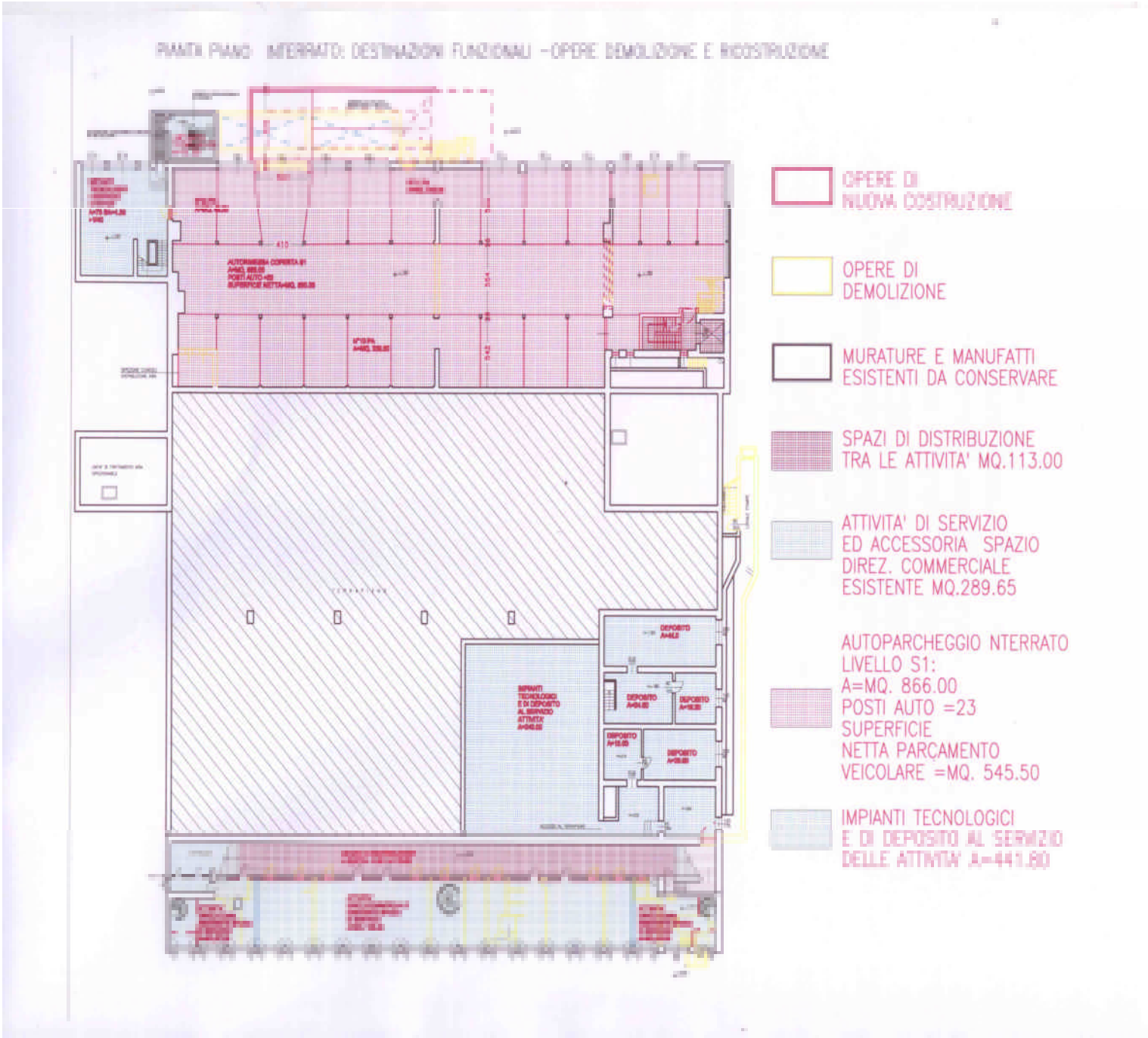


DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

PIANO RIALZATO SCHEMA FUNZIONI INSEDIATE

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

PIANO INTERRATO SCHEMA SUPERFICI E FUNZIONI INSEDIATE



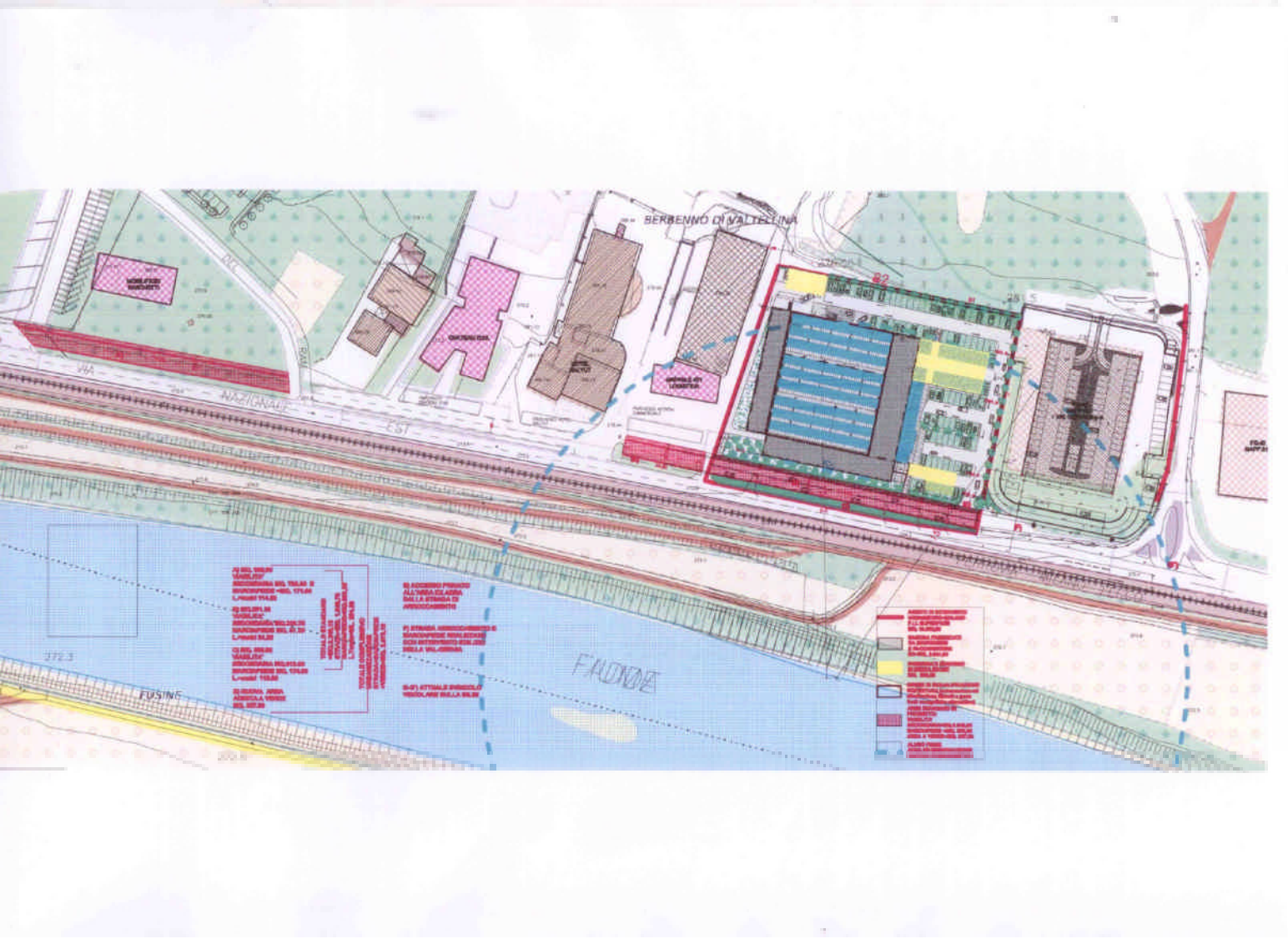
DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

L'operatore Parom Holding, si obbliga nei confronti della P.A. di Berbenno, a realizzare direttamente i lavori (a scomputo totale di quanto dovuto per l'attuazione del progetto urbanistico P.I.I. opere di standard) per urbanizzazioni, standard, viabilità per un importo preventivato pari a:

- Tratto A) di mq. 969,00 e lunghezza di ml. 114,00 di cui mq. 798,00 di viabilità e mq. 171,00 per marciapiedi. Costo al mq.=E. 80.00	=Euro	67.830,00
(E/mq.10.00 scavo+ E/mq.20.00 rilevato+E/mq.20.00 pavimentazioni+ +E/mq.20.00+opere d'arte+ E/mq.10.00 opere di finitura)		
-Tratto B) di mq. 291,15 e lunghezza di ml. 34,25 di cui mq. 239,75 di viabilità e mq. 51,38 per marciapiedi. Costo al mq.=E. 80.00	=Euro	23.292,00
-Tratto C) di mq. 986,00 e lunghezza di ml. 60 di cui mq. 812,00 di viabilità e mq. 174,00 per marciapiedi. Costo al mq.=E. 80.00	=Euro	78.880,00
-Tratto D) di mq. 327,00 a verde pubblico attrezzato. Costo al mq.=E. 50.00	=Euro	16.350,00
-Illuminazione =10 pali+corpi illuminanti+rete	=Euro	15.000,00
-Costi tecnici progettazione, D.L., sicurezza delle opere	=Euro	13.648,00
E) TOTALE COSTI REALIZZO OPERE PUBBLICHE	=Euro	215.000,00

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

PLANIMETRIA ESTERNA OPERE PUBBLICHE DI PROGETTO



A) TOTALE RIMANENZA A DISPOSIZIONE DELLA P.A. PER OPERE VIABILISTICHE SULLA SS.38 (rotonda e/o svincolo a raso) =Euro 76.227,60

B) DIFFERENZA COSTI REALIZZO OPERE –MONETIZZAZIONI (A FAVORE P.A.)

=Euro 215.000,00-195.385,83 =Euro 19.614,17

Sondrio, lì 18 Gennaio 2018

Il progettista
Dott. Arch. Massimo Palladini

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it