



Regione Lombardia
Provincia di Milano

Comune di San Donato Milanese

Progetto:

P.I.I. DE GASPERI EST

Programma Integrato di Intervento

Proprietà:



eni s.p.a.
P.le Mattei 1
00144 Roma

eniservizi s.p.a.
Piazza Vanoni 1
20097 San Donato Milanese

snam rete gas
Piazza Santa Barbara 7
20097 San Donato Milanese

Progetto urbanistico e coordinamento generale:

One Works Architecture, Infrastructure and Urban Engineering

Milano Via Statuto 1f 20121 Milano, Italia T +39 02 655 913.1 F +39 02 655 913.60 milano@one-works.com	Venezia Via dell'Electricità 3/d 30175 Marghera, Italia T +39 041 509 67.00 F +39 041 509 67.20 Venezia@one-works.com	Roma Via dei Preti 23 00195 Roma, Italia T +39 06 406 87 52.1 F +39 06 44340 608 roma@one-works.com
--	---	---

La proprietà:

Progetto delle
opere di urbanizzazione:

One Works Architecture, Infrastructure and Urban Engineering

Milano Via Statuto 1f 20121 Milano, Italia T +39 02 655 913.1 F +39 02 655 913.60 milano@one-works.com	Venezia Via dell'Electricità 3/d 30175 Marghera, Italia T +39 041 509 67.00 F +39 041 509 67.20 Venezia@one-works.com	Roma Via dei Preti 23 00195 Roma, Italia T +39 06 406 87 52.1 F +39 06 44340 608 roma@one-works.com
--	---	---

Progetto sottoservizi tecnologici:

ARIATTA
INGEGNERIA DEI SISTEMI S.r.l.
Ing. Gianfranco Ariatta e Ing. Alberto Mario Ariatta
Via Elba 12, 20144 MILANO
Tel: +39.02.499.027.1 Fax: +39.02.469.284.5
e-mail: ariatta@ariatta.it

Studi ambientali:

	ARCA Agenzia di Ricerca e Comunicazione per l'Ambiente Via Statuto 13 - 20121 Milano Tel +39 02,654,851 - Fax +39 02,654,843 e-mail: info@arca-ambiente.it		Montana S.r.l. Via G. Cadolini, 32 - 20137 Milano Tel +39 02,541,18173 Fax +39 02,541,29890 e-mail: www.montanambiente.com
--	--	--	---

Studio di accessibilità:

One Works Architecture, Infrastructure and Urban Engineering

Milano Via Statuto 1f 20121 Milano, Italia T +39 02 655 913.1 F +39 02 655 913.60 milano@one-works.com	Venezia Via dell'Electricità 3/d 30175 Marghera, Italia T +39 041 509 67.00 F +39 041 509 67.20 Venezia@one-works.com	Roma Via dei Preti 23 00195 Roma, Italia T +39 06 406 87 52.1 F +39 06 44340 608 roma@one-works.com
--	---	---

DOCUMENTI ENI

Titolo:

QUADRO ECONOMICO

Scala:

Il progettista:

REV.	DATA	FILE	Elaborato N°:	
00	10/03/10	ENIdge 10-01_Quadro economico	10 01	
01	12/08/10	ENIdge 10-01_Quadro economico		
02	27/09/10	ENIdge 10-01_Quadro economico		
03	20/10/10	ENIdge 10-01_Quadro economico		
04	22/03/11	ENIdge 10-01_Quadro economico		
Cod. progetto: 09A0083a		Redatto: A.Romanò	Verificato: A.Romanò	Approvato: L.Cavalli

QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO DELL'OPERATORE

Costi a Carico dell'Operatore

Costo	quantità	valore €	
1 Investimento (compreso terreno, demolizioni e bonifiche, costruzione, contributo costo di costruzione, oneri finanziari, fidejussori, spese tecniche) * direzionale	73.826 mq	€/mq	221.478.000
		3.000	221.478.000
2 Realizzazione Opere di Urbanizzazione Primaria			1.026.422
3 Realizzazione Opere di Urbanizzazione Secondaria			14.095.000
4 Differenza Tabellare			-
5 valore aree Monticello	150.868	45	6.789.060
6 Opere e oneri aggiuntivi - compensazione plus valore			3.600.000
7 conguaglio permuta aree			650.000
8 Rotatoria San Martino - compensazione monetizzazione			1.400.000
9 Contributo aggiuntivo - conguaglio compensazione monetizzazione			3.950.050
TOTALE COSTI			252.988.532

Ricavi dell'Operatore

10 per vendita intervento terziario	73.826 mq	3.400	251.008.400
11 utilità economica conseguita per mancato reperimento standard secondario in dge	41.859 mq	290	12.139.110
TOTALE RICAVI			263.147.510

Utile dell'Operatore

TOTALE UTILE			10.158.978
---------------------	--	--	-------------------

4,02%

QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ONERI TABELLARI E STANDARD DA NTA				
	Quantità	u.m.	(€/mq) (€/mc)	Totale (€)
Oneri di urbanizzazione primaria				
Uffici €/mq	73.826	mq	82,59	6.097.289 0
Totale oneri. urb. Primaria				6.097.289
Oneri di urbanizzazione secondaria				
Uffici €/mq	73.826	mq	92,74	6.846.623 0
Totale oneri. urb. Secondaria				6.846.623
Totale				12.943.913
Standard come da NTA				
Uffici - standard a parcheggio	36.913	mq		
SNAM esistente		mq		
BPM - standard a parcheggio	3.702	mq		
Totale standard a parcheggio	40.615	mq		
Uffici - standard secondario	36.913	mq		
Snam esistente - standard secondario		mq		
BPM - standard secondario	3.500	mq		
Totale standard secondario	40.413	mq		
Totale standard	81.028	mq		
Totale generale				12.943.913

QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE				
	Quantità	u.m.	Costo unitario (€/mq - €/mc)	Stima Costi Costo totale (€)
Opere di urbanizzazione primaria				
strade interne				1.026.422
Totale op. urb. Primaria				1.026.422
Opere di urbanizzazione secondaria				
Verde				185.000
park a raso				930.000
park interrati				12.980.000
Totale op. urb. Secondaria				14.095.000
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE				15.121.422
Differenza tabellare				
Differenza oneri primari e secondari-opere urbanizzazione primarie e secondarie				-2.177.509
				0
TOTALE DIFFERENZA TABELLARE				-2.177.509
Totale Standard da reperire	81.028	mq		
opere e oneri aggiuntivi				
Parco SNAM				1.500.000
Rotatorie De Gasperi, rotatoria via Emilia e rotatoria Boulevard				2.100.000
TOTALE				3.600.000
Standard reperiti				
Standard a parcheggio	34.551	mq		
Standard secondario	4.618	mq		
Totale standard reperito	39.169	mq		
Differenza	41.859	mq		