



COMUNE DI GORNATE OLONA

Piazza Parrocchetti,
1 - 21040



INDUSTRIA TERMOPLASTICI S.p.a

(FIRMA)

Via delle Industrie
Gornate Olona
{ VA }

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

{ DATA }

via delle Industrie in variante al PGT

PI 4.0 RELAZIONE ECONOMICA



I-21040 Morazzone - Via Europa, 54
I-20123 Milano - Passaggio Duomo, 2
www.mpma.it | info@mpma.it

Tel. 0332 870777
Tel. 02 39197160
Fax. 0332 870888

c.f./p.iva 01884550128

STUDIO ASSOCIATO

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

STIMA DELLE RICADUTE ECONOMICHE DEL PII

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Nella valutazione economica che segue sono stati assunti i seguenti criteri di base:

- l'analisi determina la redditività dell'iniziativa immobiliare nella condizione post variante, ovvero in base alle determinazioni del Programma Integrato di Intervento;
- tale condizione corrisponde sostanzialmente alla situazione ante variante, ovvero in base ai disposti del Piano di Governo del Territorio vigente, in quanto la variante non determina un incremento delle potenzialità edificatorie né una modifica delle destinazioni d'uso;
- i valori assunti alla base delle valutazioni discendono dalle correnti condizioni di mercato.

Nelle pagine successive si illustrano gli esiti delle valutazioni economiche effettuate per l'area oggetto di nuova edificazione.

STIMA DELLA REDDITIVITA'			
SUPERFICI EDIFICABILI SECONDO LA PROPOSTA DI P.I.I.			
	Destinazione d'uso	S.L.P. mq.	
1	slp massima realizzabile	15.900	
2	slp prevista da proposta PII	14.565	
3	slp esistente	12.985	
4	Totale superfici	27.550	
	COSTI DI COSTRUZIONE	Superfici in mq.	prezzo unit. Valore in €
5	urbanizzazioni primarie e secondarie		€ 326.427
6	smaltimento rifiuti		€ 135.468,00
7	contributo costo di costruzione		
8	demolizioni dell'esistente	577	€ 80 € 46.160
9	slp industriale	12.690	€ 750 € 9.517.500
10	tettoie e accessori	4.547	€ 400 € 1.818.800
11	slp uffici	1.875	€ 1.200 € 2.250.000
12	monetizzazione De perequazione (parcheggio)		€ 34.842
13	realizzazione del parcheggio/ laminazione		€ 156.400
14	interramento linea enel		€ 114.000
15	realizzazione delle laminazioni/ corridoio ecologico		€ 77.000
16	progettazione e oneri finanziari		9% € 1.226.921
17	Totale costi di costruzione		€ 15.703.518
	RICAVI/VALORIZZAZIONI	Superfici in mq.	prezzo unit. Valore in €
18	slp industriale prevista	15.900	€ 850 € 13.515.000
19	sc tettoie e accessori prevista	4.547	€ 650 € 2.955.550
20	slp uffici prevista	1.875	€ 1.200 € 2.250.000
21	slp esistente (valorizzazione)	12.985	€ 95 € 1.233.575
22	Totale ricavi		€ 19.954.125
	UTILI COMPLESSIVI	Superfici in mq.	prezzo unit. Valore in €
23	Totale ricavi/valorizzazioni		€ 19.954.125
24	Totale costi di costruzione		€ 15.703.518
25	Valore attribuito all'area	25.000	€ 120 € 3.000.000
26	Totale investimento		€ 18.703.518
27	utile netto		€ 1.250.607

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

CONSIDERAZIONI SPECIFICHE

1	Superficie Lorda di Pavimento (Slp) massima realizzabile derivante dall'applicazione dei disposti del PGT.
2	Superficie Lorda di Pavimento (Slp) di progetto della proposta di PII
3	Superficie Lorda di Pavimento (Slp) esistente
4	Totale delle superfici (somma della Slp esistente e Slp di progetto)
5	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stimati in ragione delle tabelle vigenti e del potenziale edificatorio derivante dalla destinazione urbanistica, considerata una destinazione d'uso esclusivamente produttiva
6	Costo di smaltimento rifiuti stimati in ragione delle tabelle vigenti applicato alle superfici di nuova realizzazione
7	Costo di costruzione delle superfici non dovuto in quanto la destinazione d'uso del PII è produttiva
8	Costo delle operazioni di demolizione, derivato dalle condizioni medie di mercato
9	Costo di costruzione delle superfici produttive previste, derivato dalle condizioni medie del mercato
10	Costo di costruzione delle tettoie e manufatti accessori, derivato dalle condizioni medie del mercato
11	Costo di costruzione degli edifici ad uso direzionale, derivato dalle condizioni medie del mercato
12	Monetizzazione del diritto edificatorio di perequazione a fronte della differenza tra quanto dovuto ai fini perequativi secondo le norme del PGT e la Slp derivante dalle dalla capacità edificatoria del parcheggio privato ad uso pubblico in progetto (vedasi "Relazione illustrativa")
13	Costo di realizzazione del parcheggio privato ad uso pubblico in progetto
14	Costo delle opere richieste da Enel
15	Costo di realizzazione delle vasche di laminazione e delle opere di sicurezza idraulica a nord con funzione anche di corridoio ecologico
16	Costo delle progettazioni e oneri complementari stimato in ragione del 9% dei costi di costruzione, considerate le condizioni medie del mercato

17	Totale dei costi edili, professionali ed accessori.
18	Ricavo dalla vendita delle superfici produttive di nuova realizzazione, considerato un valore per mq derivante dalle condizioni di mercato (valore desunto dalle rilevazioni della Camera di Commercio di Varese)
19	Ricavo dalla vendita delle superfici a tetterie e manufatti accessori, considerato un valore per mq derivante dalle condizioni di mercato (valore desunto dalle rilevazioni della Camera di Commercio di Varese)
20	Ricavo dalla vendita delle superfici a destinazione direzionale, considerato un valore per mq derivante dalle condizioni di mercato (valore desunto dalle rilevazioni della Camera di Commercio di Varese)
21	Valorizzazione delle superficie edificate esistenti a seguito dell'intervento
22	Totale dei ricavi
23	Totale dei ricavi
24	Totale costi di costruzione
25	Valore stimato dell'area, considerato il potenziale edificatorio derivante dalla condizione urbanistica (valore desunto dal valore delle aree edificabili ai fini IMU stabiliti per il Comune)
26	Totale dell'investimento, pari alla somma dei costi di costruzione e del valore dell'area
27	Differenza tra ricavi e costi a conclusione degli interventi di trasformazione dell'area

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Dalla tabella di cui sopra si evince che l'ammontare di 300.000 €, negoziato con l'Amministrazione quale quota parte di opere aggiuntive (cosiddetto standard qualitativo), è congruo rispetto a quanto stabilito dalle direttive del Piano di Governo del Territorio. Il suddetto valore è infatti superiore al 20% dell'utile netto derivante dall'operazione, considerato nella prassi quale quota di riferimento per operazioni di questo tipo.

Si specifica tuttavia che i benefici dell'operazione non derivano dalle rendite fondiari ma dall'investimento dei capitali ai fini dell'ottimizzazione di processi produttivi.

VERIFICA DI SUSSISTENZA DEGLI EQUILIBRI ECONOMICI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Considerati i costi da sostenersi per il completo riassetto dell'ambito urbano soggetto a programmazione integrata, stimati in base alle caratteristiche generali delle opere realizzabili, determinata la variazione di redditività indotta per effetto del Programma Integrato di Intervento, è ora possibile valutare la sussistenza degli equilibri economici a partire dal calcolo del gettito contributivo complessivo quale somma dei seguenti fattori:

- oneri di urbanizzazione primaria secondo tabelle comunali vigenti;
- oneri di urbanizzazione secondaria secondo tabelle comunali vigenti;
- costo smaltimento rifiuti;
- conversione in valore economico delle aree per servizi da cedere secondo i minimi di legge;
- contributo integrativo e straordinario corrisposto quale "standard qualitativo" in ragione dell'incremento di redditività dell'iniziativa resa possibile dal PII.

Trattasi evidentemente di valori stimati.

Dalle analisi di cui sopra emerge che:

- il valore complessivo delle opere di interesse pubblico e generale è pari a circa 1.150.000 €, corrispondente alla somma tra il gettito derivante da oneri di urbanizzazione, costo di smaltimento rifiuti, monetizzazione del parcheggio e standard qualitativo (cifra che ammonta a circa 800.000 €) integrata dai costi relativi alle opere a carico di Lati aventi anche valenza di pubblica utilità quali la realizzazione diretta dell'area di sosta, delle aree di laminazione a nord e delle opere relative alla linea Enel, necessarie al potenziamento della fornitura elettrica dell'intero comparto di Torba (cifra che ammonta a circa 350.000 €);
- la variante urbanistica in oggetto è finalizzata ad una migliore applicabilità delle disposizioni relative all'Area di Trasformazione, senza per altro che si determini un incremento di diritti edificatori e quindi senza incremento dei carichi urbanistici rispetto a quanto previsto dallo strumento ante variante.

Si ritiene quindi che i vantaggi della collettività, derivanti dalle opere realizzabili con il gettito contributivo complessivo e dagli interventi di riqualificazione di Torba direttamente eseguiti da Lati, siano congrui rispetto ai benefici privati derivanti dall'operazione per effetto del risparmio indotto dal trasferimento dell'azienda in un'unica sede.

Tot Slp realizzabile	15900 mq
-----------------------------	-----------------

ONERI TOTALI	
oneri urbanizzazione primaria	€224.508
oneri urbanizzazione secondaria	€101.919
samltimento rifiuti	€135.468
standard qualitativo	€300.000
monetizzazione De perequazione (parcheggio)	€34.842
totale	€796.737

OPERE DIRETTAMENTE ESEGUITE DA LATI	
linea interrata ENEL	€114.000
parcheggio/laminazione	€156.400
laminazione/corridoio ecologico	€77.000
totale	€347.400

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PROGRAMMA TEMPORALE

La completa realizzazione del progetto avverrà per lotti successivi nell'arco temporale di vigenza del PII. Allo stato attuale il proponente intende eseguire opere di cui al primo lotto, corrispondenti ad una SIp di nuova edificazione pari a circa mq 4.000.

Il progetto prevede la realizzazione delle suddette opere:

- magazzino materia prima;
- tettoia baie di carico;
- ufficio logistica;
- centrale termica;
- cabina elettrica Enel e Lati;
- nuova portineria;
- tettoia Ovest;

si prevede inoltre la ristrutturazione interna dell'edificio "Torba 3" con relativa sistemazione della facciata e la ristrutturazione interna per nuovi laboratori.

Contestualmente al primo lotto il proponente realizzerà il parcheggio ad uso pubblico situato ed ovest della proprietà e le opere per la sicurezza idraulica a nord.

La completa saturazione delle potenzialità edificatorie attribuite all'area avverrà quindi attraverso la presentazione di successive pratiche edilizie, nell'arco temporale di validità dello strumento.

Per la definizione della corresponsione corrispondente alle diverse fasi si rimanda alla convenzione allagata al PII.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Slp primo lotto	4.158
------------------------	--------------

Tot Slp realizzabile	15.900
-----------------------------	---------------

% Slp primo lotto sul totale	0,26
-------------------------------------	-------------

ONERI TOTALI	
oneri urbanizzazione primaria	224.508
oneri urbanizzazione secondaria	101.919
smaltimento rifiuti	135.468
standard qualitativo	300.000
monetizzazione De perequazione (parcheggio)	34.842
totale	796.737

ONERI PRIMO LOTTO	
oneri urbanizzazione primaria (100%)	224.508
oneri urbanizzazione secondaria (26%)	26.499
smaltimento rifiuti (26%)	35.222
standard qualitativo (60%)	180.000
monetizzazione De perequazione (parcheggio)	0
totale	466.229

ONERI SUCCESSIVI	
oneri urbanizzazione primaria	0
oneri urbanizzazione secondaria	75.420
smaltimento rifiuti	100.246
standard qualitativo	120.000
monetizzazione De perequazione (parcheggio)	34.842
totale	330.508

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto