

COMUNI DI CODEVILLA E TORRAZZA COSTE
PROVINCIA DI PAVIA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO P.I.I.

IN VARIANTE AI P.R.G. COMUNALI VIGENTI
NON AVENTE RILEVANZA REGIONALE

L.R. 12/2005 - Legge per il Governo del Territorio
TITOLI VI - PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE
CAPO I - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento
Documento di Inquadramento Congiunto

Relativo al recupero e alla valorizzazione dell'area industriale dismessa denominata
"EX STABILIMENTO INDUSTRIALE E BISCOTTI ITALIA-COLUSSI SPA"

SOGGETTO PROPONENTE

GP GAS VENDITA s.r.l.
Galleria del Corso, 1 - MILANO
C.F. e P.IVA n. 05658790968
Presidente del Consiglio di Amministrazione
Sig. Giulio BONESCHI

ELABORATO: PRATICA URBANISTICA

ELABORATO N.

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'

7-U

INTEGRAZIONE

PROGETTO URBANISTICO

SOGGETTO PROPONENTE

.....
ARCH. Cristina CANCELLI
Via Zanella, 46 - 27100 PAVIA
Tel. e fax 0382 471889
e mail c.cancelli@libero.it

.....
Giulio BONESCHI
Presidente del Consiglio di Amministrazione
GP GAS VENDITA s.r.l.

MARZO 2010

A. DETERMINAZIONE SOMMARIA DEI COSTI, DEI RICAVI E DEGLI UTILI

COSTO	PARAMETRO	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE €.
Acquisto terreno e fabbricati (comprese spese notarili ed imposta di registro)	a corpo		13.000.000,00 €
Opere preventive, demolizioni e bonifiche	Da computo		929.511,06 €
Costo per la realizzazione della superficie destinata al commercio	25.107 mq di Slp	500,00 €/mq	12.553.500,00 €
Costo per la realizzazione della superficie destinata al terziario (uffici)	3.771 mq di Slp	500,00 €/mq	1.885.500,00 €
Costo per la realizzazione della superficie destinata alla somministrazione	1.692 mq di Slp	500,00 €/mq	846.000,00 €
Costo per la realizzazione della superficie a parcheggio interrato	10.043 mq	250,00 €/mq	2.510.075,00 €
Costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da asservire all'uso pubblico: - parcheggi e relativa viabilità afferente alle attività commerciali - spazi destinati alla realizzazione dei percorsi pedonali di accesso agli edifici commerciali, rete di fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione acqua potabile, rete di distribuzione gas-metano, pubblica illuminazione - verde	Da computo metrico		2.488.008,40 €
Costo opere di urbanizzazione interne al P.I.I. di proprietà privata	Da computo metrico		1.317.148,41 €
Costo per la realizzazione delle aree a verde in Comune di Montebello della Battaglia	Da computo metrico		57.492,94 €
Costo per la realizzazione di due punti di connessione con la viabilità esistente – rotatorie alla francese – di cui una sulla SP exSS 10 Padana Inferiore ed una sulla SP 01 Bressana – Salice Terme	Da computo metrico		437.832,00 €
Realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale	Importo minimo in base allegato B documento di inquadramento		1.453.080,00 €

Contributo Costo di Costruzione	10% del Costo di costruzione (12.553.500 €+1.885.500 €+846.000 €)		1.528.500,00 €
Spese Tecniche per P.I.I., progettazioni, direzione lavori, sicurezza, accatastamenti			1.500.000,00 €
Mediazioni su vendite			1.500.000,00 €
Interessi passivi ed imprevisti			2.500.000,00 €
TOTALE GENERALE COSTI			44.506.647,81 €

RICAVI STIMATI	PARAMETRO	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE €.
Vendita della superficie commerciale	25.107 mq di Slp	1.600,00 €/mq.	40.171.200,00 €
Vendi della superficie di somministrazione	1.692 mq di Slp	1.800,00 €/mq.	3.045.600,00 €
Vendita della superficie ad uffici	3.771 mq di Slp	1.600,00 €/mq.	6.033.600,00 €
TOTALE GENERALE RICAVI			49.250.400,00 €

UTILI PER I SOGGETTI PROPONENTI

Ricavi €. 49.250.400,00 € – Costi €. 44.506.647,81 = €. 4.743.752,19
corrispondente al 10,66 % dei Costi

B. DETERMINAZIONE SOMMARIA DEI BENEFICI DERIVANTI AL COMUNE

DESCRIZIONE	COMUNE DI CODEVILLA	COMUNE DI TORRAZZA COSTE	TOTALE
Realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale	€ 968.720,00	€ 484.360,00	€ 1.453.080,00
Contributo Costo di Costruzione (10 % del costo documentato di costruzione)	(Slp in Codevilla 19.623 mq x 500,00 €/mq)x0,10 = € 981.150	(Slp in Torrazza Coste 10.947 x 500,00 €/mq)x0,10 = € 547.350	€ 1.528.500,00
TOTALE	€ 1.949.870,00	€ 1.031.710,00	€ 2.981.580,00

Pavia li, Marzo 2010

Architetto Cristina CANCELLI