

Alberto Cova Manera architetto

PIANO ATTUATIVO PER COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE A CARATTERE
INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI E RESIDENZA PER IL CUSTODE
IN VIA G. GIUSTI N. 81 A SOMMA LOMBARDO (VA)

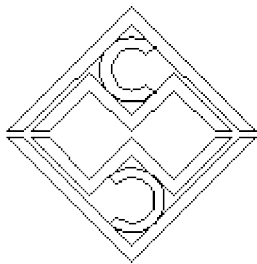
RELAZIONE ECONOMICA

DATI DELL'INTERVENTO

Il compendio è situato in via G. Giusti n. 81 a Somma Lombardo ed è composto dalle particelle censite al Catasto Fabbricati con la particella 2183 sub. 1 ed al Catasto Terreni con la particella 2183 della superficie di ha 00 a 73 ca 50. La Superficie Fondiaria (SF) è di 7.566,36 m².

L'area oggetto d'intervento è di un unico proprietario ed è completamente recintata. Sul sedime è preesistente un fabbricato, che si intende demolire, originariamente destinato a discoteca. Successivamente l'area è stata trasformata, con relativo pagamento di oneri concessori, in parcheggio. La richiesta di Piano Attuativo, in ottemperanza all'art. 8 comma 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, è presentato dalla Migliorin Srl proprietario dell'intero compendio. (Atto di Compravendita Notaio Enrico Maria Sironi del 21.07.2023).

Entrando nel merito della progettazione, e come sopra indicato, il complesso che si vuole realizzare è composto da un fabbricato a carattere prefabbricato, di forma rettangolare delle dimensioni di 25x68,82 m con copertura piana. Sarà composto da due blocchi aventi altezze diverse. Il primo blocco a nord su due piani, destinati ad uffici (p.t. e parte 1°p.) e all'abitazione del custode (1° p. con accesso indipendente, scala a sbalzo esterna), avrà altezza massima all'estradosso di 7,98 m; il



Alberto Cova Manera architetto

secondo blocco ad un solo piano con altezza massima all'estradosso di 13,88 m (di fatto una tettoia).
Al momento attuale non si conosce il tipo di attività industriale/artigianale che si vorrà insediare (intervento immobiliare).

La zona in cui si inserisce l'intervento, a destinazione D1 del PGT

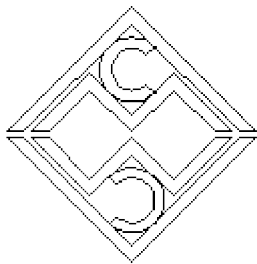
I parametri plano volumetrici sono:

- superficie Fondiaria del compendio	m ² 7.566,36
- superficie lorda di progetto	m ² 1.928,12
- superficie coperta dal fabbricato in progetto	m ² 1.720,50
- indice di densità fondiaria	0,254 m ² /m ²
- altezza max dei fabbricati	m. 13,88
- numero piani fuori terra	min. 1 max. 2 ed entro terra nessuno
- area verde	m ² 1.136,34
- parcheggi pubblici esterni	non previsti

QUADRO ECONOMICO

COSTI

A ₁) Oneri urbanizzazione I°: m ² 1928,12 x 13,00 €/m ² =	€ 25.065,56
Oneri di urbanizzazione II°: m ² 1928,12 x 9,00 €/m ² =	€ 17.353,08
A ₂) Smaltimento Rifiuti: m ² 1928,12 x 4,50 €/m ² =	€ 8.676,54
A ₃) Monetizzazione standard: m ² 349,62 x €/m ² 80,72 =	€ 28.221,33
B ₁) Valore terreno	€ 882.000,00
B ₂) Costo di edificazione (sup. comparata)	
- Industriale: 1516,75 m ² x € 500,00/ m ² =	€ 758.375,00
- Uffici/Abitazione: 411,37 m ² x € 1.300,00/ m ² =	€ 534.781,00
C) spese tecniche e compensi progetti, collaudi ecc.	€ 200.000,00
TOTALE COSTI	€ 2.454.472,51



Alberto Cova Manera architetto

RICAVI

Valore di mercato

Capannone $1516,75 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ €/m}^2 =$ € 1.213.400,00

Uffici/Residenza $411,37 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2.100,00 / \text{m}^2 =$ € 863.877,00

Terreno edificabile $5638,24 \text{ m}^2 \times \text{€ } 120,00 / \text{m}^2 =$ € 676.588,80

TOTALE RICAVI € 2.753.865,80

UTILE

$2.753.865,80 \text{ €} - 2.454.472,51 \text{ €} = 299.393,29 \text{ €}$ pari a circa il 12,2% dei costi.

Somma L.do, 06/06/2025.