



Al Sindaco del Comune di  
**CINISELLO BALSAMO**

Al Settore Gestione del Territorio  
**Servizio urbanistica**

Bresso 07.06.2023

Ns. Prot. 043-023 / 22-031

**Oggetto:**

PROPOSTA PRELIMINARE DI STRUMENTO ATTUATIVO IN  
VARIANTE AL PGT DELL'AREA COMPRESA TRA LE VIE  
LINCOLN/GALBIATI/GUAZZONI/TERENGGHI  
**RICHIEDENTE: SOC. RIGENERA Srl**

**INTEGRAZIONE**

Proposta preliminare di strumento attuativo in variante al PGT

Il Sottoscritto **Arch. Angeluccio Daniele Pacella** con studio professionale a Bresso in via XXV Aprile n. 37, in qualità di tecnico incaricato e la **Soc. RIGENERA Srl** con sede in via U. Visconti di Modrone n. 11 a Milano, proprietaria dell'area sita in viale Lincoln a Cinisello Balsamo, identificata in catasto al foglio n. 31 mapp. 199 ,

**RICHIAMATA**

- La proposta preliminare di strumento attuativo in variante al PGT vigente, indicata in oggetto, presentata dalla società RIGENERA Srl in data 21/12/2020, prot. 103523 e le successive integrazioni del 29/04/2021 prot. 36265 e del 14/12/2021 prot. 96018
- Le successive integrazioni inviate con PEC il 30/11/2022 e rubricata con protocollo n. 92887 – 92888 – 92889 del 01/12/2022, l'integrazione del 22/12/2022 prot. 98880 e l'integrazione del 17/03/2023 prot. 23097

arch. Silvia Brambilla

arch. Daniele A. Pacella

geom. Nicola Pocchia



## INOLTRANO

Come da impegno assunto con l'ultima integrazione del 17/03/2023 prot. 23097, la quantificazione del contributo straordinario previsto dal DPR 380/01 all'art 16 comma 4 lettera d-ter,

## CHIEDONO

Che in fase di determinazione definitiva del contributo straordinario da corrispondere, possano essere effettuate, in caso di sostanziali modifiche, le eventuali e documentate variazioni degli importi dovuti.

## SI IMPEGNANO

A produrre ogni ulteriore documentazione ed elaborato che dovesse rendersi utile per la trattazione della proposta preliminare di strumento attuativo in Variante al PGT, precisando che alla proposta seguirà, sulla scorta delle osservazioni e indicazioni dell'Amministrazione Comunale, una formale richiesta di Piano Attuativo in Variante al PGT con tutti gli elaborati e la documentazione dovuta in conformità alle prescrizioni di leggi e regolamenti.

Con osservanza

**La Proprietà**

  
Soc. RIGENERA Srl

**Il progettista**

  
Arch. Angeluccio Daniele Pacella  


**RIGENERA SRL**

**CONTEGGIO DEL MAGGIOR VALORE GENERATO DALLA VARIANTE URBANISTICA**

+ prezzo di vendita finale		2.550.000,00
- costi di trasformazione (DGR 28/12/2022 Lombardia)	-	1.472.231,32
- prezzo di acquisto (atto acquisto)	-	660.000,00
- profitto del promotore (stimato 10% su prezzo vendita)	-	255.000,00
<b>= maggior valore generato</b>		<b>162.768,68</b>

**Contributo massimo (50% maggior valore generato) 81.384,34**

<b>Costi di trasformazione</b>		<b>1.472.231,32</b>	<b>IPOTESI: REALIZZO OPERAZIONE 31/12/2024</b>
I costi di trasformazione rappresentano le spese sostenute, o da sostenere, per realizzare il prodotto immobiliare previsto dal progetto, e si identificano nel "costo di produzione" ovvero nel costo complessivo di intervento. I costi della trasformazione sono stimati all'attualità e riferiti al soggetto attuatore della trasformazione. Possono essere individuati in:			
<b>Costi legati all'acquisizione dell'area</b>		<b>20.855,00</b>	
Spese notarili	2.100,00	Acquisto area	
Spese legali	3.120,00	Contratti preliminari	
Spese registrazione preliminare	1.133,00	Contratti preliminari	
Provvigioni agenti acquisto area	13.200,00		
Imposte ipotecarie e catastali	1.302,00	acquisto area	
<b>Costi "generali"</b>		<b>509.996,00</b>	<b>chiesti ad Archè</b>
Oneri di urbanizzazione primaria	429.996,00	Limite massimo euro 550.000	
Oneri di urbanizzazione secondaria			
<b>Costo opere e servizi pubblici aggiuntivi</b>	<b>80.000,00</b>	<b>50% oneri incremento valore</b>	
<b>Costi di idoneizzazione area</b>		<b>110.000,00</b>	
Costi pulizia area	3.900,00		
Costi preparazione area	36.100,00		
Costo allacciamenti servizi di rete	70.000,00		
<b>Spese tecniche</b>		<b>308.375,00</b>	
Studi di fattibilità progetto	75.000,00	Consulenze geologiche, viabilità e varie	
Progettazione	78.375,00	Contratto Archè	
Pratiche catastali	5.000,00	Frazionamento e accatastamento	
Attività di "Project Management"	150.000,00	Fra le attività di Project Management rientrano il coordinamento, la gestione ed il controllo di: Due diligence; Coordinamento lavori e controllo di costi e qualità delle costruzioni; Progettazione; Construction management; Consulenza alla redazione di contratti e capitolati, ecc. Questa voce di costo è generalmente stimata come quota percentuale del valore complessivo degli interventi effettuati.	
<b>Spese commerciali</b>		<b>56.000,00</b>	
Intermediazione immobiliare sulle vendite	56.000,00		
<b>Oneri finanziari</b>		<b>235.703,09</b>	
Costo finanziamento soci 2020 (presunto 4%)	2.680,87		
Costo finanziamento soci 2021 (presunto 4%)	6.033,99		
Costo finanziamento soci 2022 (presunto 6%)	45.047,21		
Costo finanziamento soci 2023 (presunto 8%)	77.353,12		
Costo finanziamento soci 2024 (presunto 8%)	83.937,90		
Costo fidejussioni 2021	5.350,00		
Costo fidejussioni 2022	5.100,00		
Costo fidejussioni 2023	5.100,00		
Costo fidejussioni 2024	5.100,00		
<b>Gestione ordinaria della società</b>		<b>52.258,50</b>	
Costi di gestione (commercista, banche ecc..)	52.258,50	Dalla costituzione all'ultimazione del progetto stimata 2024	
<b>Imposte dirette</b>		<b>179.043,72</b>	
IRES e IRAP	179.043,72	stimate 30% sul margine ante imposte	

**elenco costi di gestione (su base annua)**

1.764,00	costo costituzione (Alabiso)
216,00	conti telematici (canone banca) annui
500,00	DDP domiciliazione annua
267,00	Costi deposito bilancio
4.500,00	DDP contabilità annua
700,00	Invii telematici e presentazione F24 (importo annuo)
6.270,00	IMU annua /da apr/22
429,00	Camerale + tassa annuale vidimazione libri
700,00	Bolli su e/c + spese bancarie annue

**costi di gestione vari (intera operazione)**

5.768,00	anno 2020
7.312,00	anno 2021
12.014,50	anno 2022
13.582,00	anno 2023
13.582,00	anno 2024
<b>52.258,50</b>	<b>totale altri costi (di gestione)</b>

**profitto lordo dell'operazione (metodologia analitica)**

2.550.000,00	corrispettivo vendita area
660.000,00	prezzo acquisto area
20.855,00	Costi legati all'acquisizione dell'area
509.996,00	altri costi generali
110.000,00	Costi di idoneizzazione area
-	Costi di costruzione
308.375,00	Spese tecniche
56.000,00	Spese commerciali
235.703,09	Oneri finanziari
52.258,50	Altri costi di gestione (società + IMU)
<b>596.812,41</b>	<b>profitto lordo da imposte dell'operazione (22% sulla vendita)</b>

**179.043,72** Imposte (30% del margine)

INTERESSI - FINANZIAMENTI																				
60%			20%			10%			10%											
WISE	Finanziamento	progressivo	giorni	interesse 4%	MACS	Finanziamento	progressivo	giorni	interesse 4%	Volontè	Finanziamento	progressivo	giorni	interesse 4%	Bonalmi	Finanziamento	progressivo	giorni	interesse 4%	
22/05/2020	70.000,00	70.000,00	223	1.706,01	22/05/2020	20.000,00	20.000,00	223	487,43	22/05/2020	10.000,00	10.000,00	223	243,72	22/05/2020	10.000,00	10.000,00	223	243,72	
31/12/2020	interessi maturati nel 2020			1.706,01	31/12/2020	interessi maturati nel 2020			487,43	31/12/2020	interessi maturati nel 2020			243,72	31/12/2020	interessi maturati nel 2020			243,72	
31/12/2020	70.000,00	70.000,00	11	84,15	31/12/2020	20.000,00	20.000,00	11	24,04	31/12/2020	10.000,00	10.000,00	11	12,02	31/12/2020	10.000,00	10.000,00	11	12,02	
11/01/2021	10.000,00	80.000,00	24	209,84	11/01/2021	2.000,00	22.000,00	31	74,54	11/01/2021	1.000,00	11.000,00	24	26,23	11/01/2021	1.000,00	10.000,00	24	26,23	
04/02/2021	2.000,00	82.000,00	33	295,74	08/02/2021	6.000,00	28.000,00	295	902,73	04/02/2021	2.000,00	12.000,00	34	44,59	04/02/2021	2.000,00	12.000,00	35	45,90	
09/03/2021	18.000,00	100.000,00	297	3.245,90	11/03/2021	6.000,00	28.000,00	295	902,73	10/03/2021	3.000,00	15.000,00	296	485,25	11/03/2021	3.000,00	15.000,00	295	483,61	
31/12/2021	interessi maturati nel 2021			3.835,63	31/12/2021	interessi maturati nel 2021			1.062,51	31/12/2021	interessi maturati nel 2021			568,09	31/12/2021	interessi maturati nel 2021			567,76	
31/12/2021	100.000,00	100.000,00	75	1.229,51	31/12/2021	28.000,00	28.000,00	80	367,21	31/12/2021	15.000,00	15.000,00	76	186,89	31/12/2021	15.000,00	15.000,00	68	167,21	
16/03/2022	426.000,00	526.000,00	7	603,61	21/03/2022	142.000,00	170.000,00	14	390,16	17/03/2022	71.000,00	86.000,00	8	112,79	09/03/2022	10.000,00	25.000,00	1	4,10	
23/03/2022	12.000,00	538.000,00	105	9.260,66	04/04/2022	4.000,00	174.000,00	93	2.652,79	25/03/2022	2.000,00	88.000,00	103	1.485,90	10/03/2022	15.000,00	40.000,00	6	39,34	
06/07/2022	12.000,00	550.000,00	16	1.442,62	06/07/2022	174.000,00	174.000,00	16	456,39	06/07/2022	88.000,00	88.000,00	16	230,82	16/03/2022	32.760,00	72.760,00	2	23,86	
22/07/2022	6.000,00	556.000,00	12	1.093,77	22/07/2022	174.000,00	174.000,00	12	342,30	22/07/2022	88.000,00	88.000,00	12	173,11	18/03/2022	13.240,00	86.000,00	7	98,69	
03/08/2022	5.000,00	561.000,00	33	3.034,92	03/08/2022	7.667,00	174.000,00	48	1.369,18	03/08/2022	88.000,00	88.000,00	35	504,92	25/03/2022	2.000,00	88.000,00	171	2.466,89	
05/09/2022	6.000,00	567.000,00	98	9.109,18	20/09/2022	181.667,00	181.667,00	83	2.471,86	07/09/2022	3.833,00	91.833,00	96	1.445,24	12/09/2022	3.833,00	91.833,00	91	1.369,97	
12/12/2022	3.000,00	570.000,00	19	1.775,41	12/12/2022	181.667,00	181.667,00	19	565,85	12/12/2022	interessi maturati nel 2022			19	286,04	12/12/2022	interessi maturati nel 2022			286,04
31/12/2022	interessi maturati nel 2022			27.549,67	31/12/2022	interessi maturati nel 2022			8.615,74	31/12/2022	interessi maturati nel 2022			4.425,70	31/12/2022	interessi maturati nel 2022			4.456,09	
31/12/2022	570.000,00	570.000,00	51	6.354,10	31/12/2022	181.667,00	181.667,00	51	2.025,14	31/12/2022	91.833,00	91.833,00	3	60,22	31/12/2022	91.833,00	91.833,00	3	60,22	
20/02/2023	6.000,00	576.000,00	39	4.910,16	20/02/2023	2.000,00	183.667,00	39	1.565,69	03/01/2023	500,00	92.333,00	87	1.755,84	03/01/2023	500,00	92.333,00	87	1.755,84	
31/03/2023	6.000,00	582.000,00	46	5.851,80	31/03/2023	2.000,00	185.667,00	46	1.866,82	31/03/2023	1.000,00	93.333,00	46	938,43	31/03/2023	1.000,00	93.333,00	46	938,43	
16/05/2023	6.000,00	588.000,00	45	5.783,61	16/05/2023	2.000,00	187.667,00	45	1.845,90	16/05/2023	1.000,00	94.333,00	45	927,87	16/05/2023	1.000,00	94.333,00	45	927,87	
30/06/2023	6.000,00	594.000,00	47	6.102,30	30/06/2023	2.000,00	189.667,00	47	1.948,49	30/06/2023	1.000,00	95.333,00	47	979,38	30/06/2023	1.000,00	95.333,00	47	979,38	
16/08/2023	6.000,00	600.000,00	45	5.901,64	16/08/2023	2.000,00	191.667,00	45	1.885,25	16/08/2023	1.000,00	96.333,00	45	947,54	16/08/2023	1.000,00	96.333,00	45	947,54	
30/09/2023	6.000,00	606.000,00	47	6.225,57	30/09/2023	2.000,00	193.667,00	47	1.989,58	30/09/2023	1.000,00	97.333,00	47	999,92	30/09/2023	1.000,00	97.333,00	47	999,92	
16/11/2023	6.000,00	612.000,00	45	6.019,67	16/11/2023	2.000,00	195.667,00	45	1.924,59	16/11/2023	1.000,00	98.333,00	45	967,21	16/11/2023	1.000,00	98.333,00	45	967,21	
31/12/2023	interessi maturati nel 2023			47.148,85	31/12/2023	interessi maturati nel 2023			15.051,47	31/12/2023	interessi maturati nel 2023			7.576,40	31/12/2023	interessi maturati nel 2023			7.576,40	
31/12/2023	612.000,00	612.000,00	45	6.019,67	31/12/2023	195.667,00	195.667,00	45	1.924,59	31/12/2023	91.833,00	91.833,00	3	60,22	31/12/2023	91.833,00	91.833,00	3	60,22	
20/02/2024	6.000,00	618.000,00	51	6.889,18	20/02/2024	2.000,00	197.667,00	51	2.203,50	31/12/2023	1.000,00	99.333,00	51	1.107,32	31/12/2023	1.000,00	99.333,00	51	1.107,32	
20/02/2024	6.000,00	624.000,00	40	5.455,74	20/02/2024	2.000,00	199.667,00	40	1.745,72	20/02/2024	1.000,00	100.333,00	40	877,23	20/02/2024	1.000,00	100.333,00	40	877,23	
31/03/2024	6.000,00	630.000,00	46	6.334,43	31/03/2024	2.000,00	201.667,00	46	2.027,69	31/03/2024	1.000,00	101.333,00	46	1.018,87	31/03/2024	1.000,00	101.333,00	46	1.018,87	
16/05/2024	6.000,00	636.000,00	45	6.255,74	16/05/2024	2.000,00	203.667,00	45	2.003,28	16/05/2024	1.000,00	102.333,00	45	1.006,55	16/05/2024	1.000,00	102.333,00	45	1.006,55	
30/06/2024	6.000,00	642.000,00	47	6.595,41	30/06/2024	2.000,00	205.667,00	47	2.112,86	30/06/2024	1.000,00	103.333,00	47	1.061,56	30/06/2024	1.000,00	103.333,00	47	1.061,56	
16/08/2024	6.000,00	648.000,00	45	6.373,77	16/08/2024	2.000,00	207.667,00	45	2.042,63	16/08/2024	1.000,00	104.333,00	45	1.026,23	16/08/2024	1.000,00	104.333,00	45	1.026,23	
30/09/2024	6.000,00	654.000,00	47	6.718,69	30/09/2024	2.000,00	209.667,00	47	2.153,96	30/09/2024	1.000,00	105.333,00	47	1.082,11	30/09/2024	1.000,00	105.333,00	47	1.082,11	
16/11/2024	6.000,00	660.000,00	45	6.491,80	16/11/2024	2.000,00	211.667,00	45	2.081,97	16/11/2024	1.000,00	106.333,00	45	1.045,90	16/11/2024	1.000,00	106.333,00	45	1.045,90	
31/12/2024	interessi maturati nel 2024			51.114,75	31/12/2024	interessi maturati nel 2024			16.371,61	31/12/2024	interessi maturati nel 2024			8.225,77	31/12/2024	interessi maturati nel 2024			8.225,77	
31/12/2024	660.000,00	660.000,00	45	6.491,80	31/12/2024	211.667,00	211.667,00	45	2.081,97	31/12/2024	1.000,00	106.333,00	45	1.045,90	31/12/2024	1.000,00	106.333,00	45	1.045,90	