



Comune di Vimercate (MB)

AT.6 - Ambito di Trasformazione
Vimercate – via Santa Maria Molgora

**NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
CON FUNZIONE DI DATA CENTER**

Programma Integrato di Intervento

L.R. 12/2005, art. 87

Proponenti **Giambelli S.p.A. / Hyper Data S.r.l.**

Via Trento 64, 20871 Vimercate (MB)
03960261 - fax 0396026222
direzione@giambelli.it

Estensore **U.lab S.r.l.**

info@u-lab.it | www.u-lab.it

**Responsabile
tecnico**

Ing. Stefano Franco

Elaborato

**RELAZIONE ECONOMICA
Stima preliminare**

Data: settembre 2025

Revisione: 02

L'elaborato contiene la Relazione economica per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT.6 Vimercate – via Santa Maria Molgora attraverso la presentazione di un Programma Integrato di Intervento in variante al PGT, comprendente la stima economica preliminare dell'intervento.

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Proponenti



Giambelli s.p.A. / Hyper Data s.r.l.

Via Trento, 64 | 20871 Vimercate (MB)
direzione@giambelli.it | www.giambelli.it

Incarico conferito a:



U.lab s.r.l.

Via Brera 3 | 20121 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Gruppo di lavoro :

Ing. Stefano Franco
Responsabile di progetto

Arch. Silvia Ghiringhelli
Aspetti metodologici e coordinamento operativo

Arch. Davide Grasso
Dott. Pian. Alessia Garbi
Analisi territoriali e verifiche urbanistiche

Indice

PREMESSA	3
AMBITO AT.6 VIMERCATE - VIA S. MARIA MOLGORA.....	3
1. DATI DI PROGETTO	4
1.1 CONSISTENZA DELLE AREE	4
1.2 DATI QUANTITATIVI DEL PII.....	4
2. EQUILIBRI ECONOMICI	6
2.1 ACQUISIZIONE DELLE AREE	6
2.2 APPRONTAMENTO DELL'AREA E ALTRE OPERAZIONI CONNESSE ALL'INTERVENTO	6
2.3 CONDIZIONI PER LA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DELL'INTERVENTO	8
2.4 QUANTIFICAZIONE DELLE OPERE A CARICO DEI PROPONENTI	11
2.5 MONETIZZAZIONE DELLE SUPERFICI DOVUTE E NON REPERIBILI ALL'INTERNO DEL PII	12
ALLEGATI.....	13
COMPUTI METRICI PRELIMINARI.....	13

Premessa

AMBITO AT.6 VIMERCATE - VIA S. MARIA MOLGORA

La proposta di Programma Integrato di Intervento ha per oggetto l'area identificata come Ambito di Trasformazione **AT.6 Vimercate – via Santa Maria Molgora** dal Documento di Piano del vigente PGT di Vimercate.

Il PII prevede la realizzazione di un nuovo insediamento data center, compatibile con le destinazioni d'uso principali previste per l'area dallo strumento urbanistico (P2 – artigianato produttivo e industriale), e la localizzazione di funzioni terziarie (T2 – complessi direzionali) a sud dell'ambito, anch'esse previste dalla scheda di Piano del vigente PGT di Vimercate, alle quali possono essere accompagnate destinazioni complementari ad uffici e commerciali (T1 – uffici e studi professionali e C1 - esercizi di vicinato).

Il perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT.6 comprende aree di proprietà di Giambelli S.p.A. e Hyper Data s.r.l., insieme maggioritarie, e proprietà del Comune di Vimercate e della Provincia di Monza e della Brianza.

Le aree di proprietà comunale saranno cedute ai soggetti attuatori Proponenti il P.I.I. (Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l.) in conformità alle disposizioni normative applicabili.

Il Programma Integrato di Intervento è presentato da Giambelli S.p.A. in forza di delega sottoscritta dalla Provincia (cfr. *Accordo sostitutivo del provvedimento ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e s.m.i. sottoscritto in data 05/09/2024 tra la Provincia di Monza e della Brianza, in persona del Dirigente del Settore Strade e Viabilità arch. Emanuele Polito e la Giambelli S.p.A. in persona del Presidente del C.d.A. Dott. Michele Giambelli Giambelli e successiva integrazione del 11 aprile 2025*).

In data 22 luglio 2025, con atto di scissione parziale e trasferimento del ramo d'azienda "data center", Giambelli S.p.A. ha trasferito alla Società "Hyper Data S.r.l." la piena ed esclusiva proprietà di alcuni mappali ricadenti all'interno dell'ambito AT.6, come rappresentato nell'**Elaborato 1.1 - PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.6**.

1. Dati di progetto

1.1 CONSISTENZA DELLE AREE

Il perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT.6 comprende aree di proprietà di Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l, insieme maggioritarie, e proprietà del Comune di Vimercate e della Provincia di Monza e della Brianza.

La consistenza delle aree di proprietà è la seguente:

- proprietà Giambelli S.p.A.:
 - foglio 87 mappali 1, 26;
- proprietà Hyper Data S.r.l.:
 - foglio 83 mappali 32, 44, 63, 64, 65, 92, 94, 96, 99, 101, 103;
 - foglio 86 mappali 1, 3, 5, 6, 20, 29, 72, 91, 155, 157, 159, 161.

Sulle aree di proprietà Hyper Data si sviluppano gli interventi edilizi relativi alla nuova costruzione di un Data Center, su quelle di proprietà Giambelli gli interventi per un comparto Terziario/direzionale.

Le aree di proprietà del Comune di Vimercate sono inerenti la via per Marcusate, non più esistente, ma ancora topograficamente censita, identificata come:

- foglio 83 "strada comunale alla cascina Marcusate" parte;
- foglio 86 "strada comunale alla cascina Marcusate" parte;

Le aree di proprietà comunale saranno cedute ai soggetti attuatori Proponenti il P.I.I. (Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l.) in conformità alle disposizioni normative applicabili.

Le aree di proprietà della Provincia di Monza e della Brianza sono identificate come segue:

- foglio 86 mappali 156, 158, 160, 162;

Le aree di proprietà provinciale riguardano la realizzazione di nuova rotatoria lungo la SP 200 "Concorezzo-Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora.

Il Programma Integrato di Intervento è presentato da Giambelli S.p.A. in forza di delega sottoscritta dalla Provincia (cfr. *Accordo sostitutivo del provvedimento ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e s.m.i. sottoscritto in data 05/09/2024 tra la Provincia di Monza e della Brianza, in persona del Dirigente del Settore Strade e Viabilità arch. Emanuele Polito e la Giambelli S.p.A. in persona del Presidente del C.d.A. Dott. Michele Giambelli*)

1.2 DATI QUANTITATIVI DEL PII

La tabella seguente propone i dati quantitativi del PII per l'Ambito di Trasformazione AT.6.

Superficie territoriale riperimetrata (superficie catastale)	ST		231.693,00 mq
Superficie lorda	SL		78.477,90 mq
Incentivo da art. 5 lett. a	15%	di SL	<u>11.771,69</u> mq
TOTALE SL			90.249,59 mq

PROPOSTA PROGETTUALE

DATA CENTER - funzione PRODUTTIVA

Edificio 1			41.024,00 mq
Edificio 2			<u>41.024,00</u> mq
Totale SL funzione PRODUTTIVA			82.048,00 mq

TERZIARIO/DIREZIONALE

Edifici 3-4-5			<u>8.200,00</u> mq
Totale SL funzione TERZIARIO/DIREZIONALE			8.200,00 mq

TOTALE SL AMBITO AT.6			90.248,00 mq
------------------------------	--	--	---------------------

2. Equilibri economici

2.1 ACQUISIZIONE DELLE AREE

Le superfici su cui si attua il PII sono nella piena disponibilità dei soggetto Proponenti.
Sono previste ulteriori spese per l'acquisizione delle aree relative alla rotonda di nuova realizzazione lungo la via S.M.Molgora.

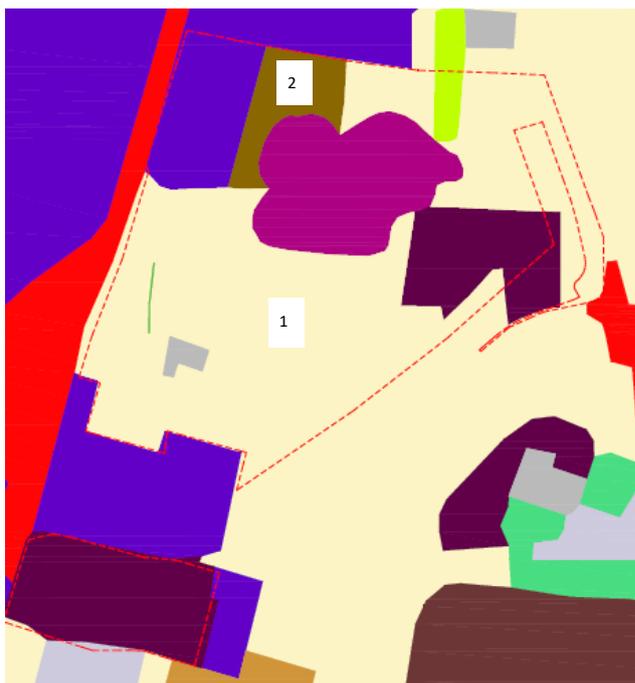
2.2 APPRONTAMENTO DELL'AREA E ALTRE OPERAZIONI CONNESSE ALL'INTERVENTO

Allo stato attuale l'area, pur libera da edificazioni, è connotata da usi del suolo non riconducibili ad uno stato agro-naturale.

Come emerge dalla cartografia DUSAF 7.0 Uso e copertura del suolo 2007, le aree agricole nello stato di fatto sono identificate come:

- codice 2111 - Seminativi semplici (1);
- codice 3242 - Cespuglieti in aree di agricole abbandonate (2).

A tali aree si provvederà a sottrarre le superfici boschive ricadenti su agricolo :



ESTRATTO

Estratto uso del suolo

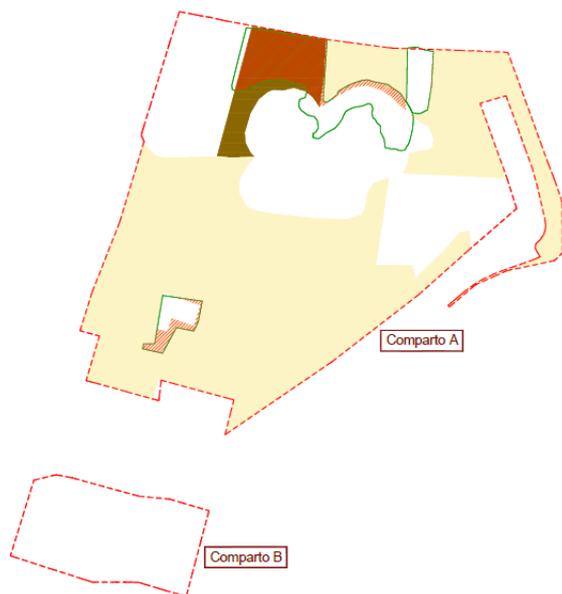
(Fonte: DUSAF 2.1 - Geoportale Regione Lombardia)

LEGENDA

- Codice 2111 - Seminativi semplici
- Codice 12111 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- Codice 3242 - Cespuglieti in aree di agricole abbandonate
- Codice 133 - Cantieri
- Codice 134 - Aree degradate non utilizzate e non vegetate
- Codice 31111 - Boschi di latifoglie a densità media e alta
- Codice 11231 - Cascine
- Codice 1 - Filari e siepi

Legenda uso del suolo

(Fonte: DUSAF 2.1 - Geoportale Regione Lombardia)



- Superficie a bosco - 19.713 mq
- Sup. boschiva ricadente su agricolo - 9.301,55 mq

Superficie agricola nello stato di fatto

2.3 CONDIZIONI PER LA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Ai fini della quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per effetto dell'attuazione delle previsioni del PA, nel rispetto della normativa vigente e con specifico riferimento alla L.R. 12/2005 s.m.i., si applica:

- art. 38 comma 7bis L.R. 12/2005 s.m.i.: *L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10.*
- art. 44 comma 6 L.R. 12/2005 s.m.i.: *Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.*
- Delibera C.C. 23/02/2022 n. 7: *i valori unitari di riferimento per il calcolo degli oneri dovuti sono quelli afferenti alla categoria "produttivo"*

STIMA PRELIMINARE DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO

Preso atto di tutto quanto sopra, poiché in via generale l'ammontare degli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** deve essere determinato al momento dell'approvazione del PII, il quadro economico proposto nel seguito si limita a definire, mediante stima preliminare, il contributo dovuto con riferimento ai valori unitari di cui alla Delibera C.C. 23/02/2022 n. 7.

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione ammonta a € 6.292.040,00 di cui € 4.610.320,00 relativo agli oneri per l'urbanizzazione primaria e € 1.681.720,00 relativo agli oneri per l'urbanizzazione secondaria.

Il contributo del costo di costruzione, in questa fase di pianificazione attuativa, è limitato al valore dello smaltimento rifiuti relativo alla funzione produttiva e pari a € 656.384,00, a cui si dovrà sommare il costo di costruzione riferito alla funzione terziaria che sarà calcolato pari al 10% del costo documentato di costruzione (CME), ai sensi dell'art. 48 comma 4 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. Esso sarà puntualmente definito in fase di stesura della relativa pratica edilizia.

L'importo complessivo oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione ammonta a €. 6.948.424,00.

Ne discende il seguente quadro economico per il **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (Oneri di urbanizzazione + Costo di costruzione)**

	CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	
	d.C.C. 23/02/2022 n. 7	
PRODUTTIVO		
Oneri di urbanizzazione Primaria	40,00 €/mq x 82.048,00 mq =	3.281.920,00 €
Oneri di urbanizzazione Secondaria	15,00 €/mq x 82.048,00 mq =	1.230.720,00 €
Smaltimento rifiuti	8,00 €/mq x 82.048,00 mq =	656.384,00 €
TERZIARIO		
Oneri di urbanizzazione Primaria	162,00 €/mq x 8.200,00 mq =	1.328.400,00 €
Oneri di urbanizzazione Secondaria	55,00 €/mq x 8.200,00 mq =	451.000,00 €
Costo di costruzione	10% del CME (*) =	---- €
Totale Oneri		6.292.040,00 €
Totale Smaltimento Rifiuti e Costo Di Costruzione (*)		656.384,00 €
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		6.948.424,00 €

(*) il Costo di Costruzione del Terziario potrà essere determinato in funzione del CME che verrà redatto in fase di pratica edilizia

**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
MAGGIORAZIONI**

Superficie agricola nello stato di fatto (mq-DUSAF 2007)	=	125.252,55	=		
Superficie territoriale (mq)		204.583,00			61 %

INCIDENZA SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - Comparto A

Comparto A - PRODUTTIVO

Oneri I		3.281.920,00 * 61%	=		2.001.971,20 €
Oneri II		1.230.720,00 * 61%	=		750.739,20 €
Smaltimento rifiuti		656.384,00*61%	=		400.394,24 €
TOTALE		5.169.024,00 * 61%	=		3.153.104,64 €

PRODUTTIVO		Maggiorazione ai sensi art. 43 c. 2-bis L.R. 12/05	5%		157.655,23 €
		Maggiorazione ai sensi art. 43 c. 2-sexies L.R. 12/05	30%		120.118, 27 €

TOTALE MAGGIORAZIONI **277.773,50 €**

(*) il Costo di Costruzione del Terziario potrà essere determinato in funzione del CME che verrà redatto in fase di pratica edilizia

	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
--	----------------------------------

ONERI PRODUTTIVO + TERZIARIO	6.948.424,00 €
MAGGIORAZIONI	277.773,50 €
TOTALE ONERI	7.226.197,50 €

2.4 QUANTIFICAZIONE DELLE OPERE A CARICO DEI PROPONENTI

Il PII contempla la progettazione e realizzazione a carico dei Proponenti (in conformità con quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica allegata al PII) delle seguenti opere:

OPERE PREVISTE DA SCHEDA d'AMBITO O PROPOSTE PER L'ATTUAZIONE DEL PII

- LOTTO FUNZIONALE 1
- Nuova rotatoria via Rovereto/via Santa Maria Molgora;
- Riqualificazione via Rovereto;
- Viabilità interna al comparto;
- Riqualificazione del parcheggio lato tangenziale;
- Verde in cessione

- LOTTO FUNZIONALE 2
- Svincolo rotatoria tangenziale A 51;

fermate TPLSTANDARD QUALITATIVO RICHIESTO DA A.C.

- Riqualificazione edificio prefabbricato di proprietà del Comune per realizzazione della nuova sede della Polizia Locale;
- Nuovo magazzino comunale con annessi spazi con funzione di archivio comunale.

SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo della quota del contributo concessorio relativa agli oneri di urbanizzazione è regolata principalmente dal DPR 380/2001 "Testo Unico Edilizia" e dal D.Lgs. 50/2016 "Codice appalti pubblici".

Le condizioni previste in materia dalla L.R. 12/2005, che recepisce la normativa sovraordinata vigente, prevedono:

- art. 44 comma 3: Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
- art. 44 comma 4: Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.', interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.
- art. 45 comma 1: A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge

quadro in materia di lavori pubblici) (ora art. 1, comma 1, lettera e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.) . I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Le opere di urbanizzazione elencate saranno soggette a valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti gestori in fase di progettazione esecutiva.

I Proponenti intendono realizzare, a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 45 L.R. 12/2005 s.m.i., sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e a suo totale carico:

- LOTTO FUNZIONALE 1
- Nuova rotonda via Rovereto/via Santa Maria Molgora;
- Riqualificazione via Rovereto;
- Viabilità interna al comparto;
- Riqualificazione del parcheggio lato tangenziale;
- Verde in cessione

- LOTTO FUNZIONALE 2
- Svincolo rotonda tangenziale A 51;

fermate TPLa servizio degli insediamenti previsti in progetto.

Per servizi in sottosuolo si intendono:

- Rete acquedotto, rete acque meteoriche, rete acque nere, rete distribuzione elettrica, rete distribuzione telefonia, rete illuminazione pubblica.

2.5 MONETIZZAZIONE DELLE SUPERFICI DOVUTE E NON REPERIBILI ALL'INTERNO DEL PII

Il PII prevede monetizzazione da parte del Proponente nella misura seguente:

- MONETIZZAZIONE COMPENSAZIONI VIA SALAINO (IMPEGNO)

Allegati

COMPUTI METRICI PRELIMINARI