



COMUNE DI MILANO

Direzione Centrale  
Sviluppo del Territorio

**COPIA SETTORE**

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio  
Sett. Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree  
Allegato alla proposta di deliberazione n. 1213 del  
13.5.2013. Il contenuto tecnico e grafico del  
presente allegato è conforme a quello dell'allegato  
unito alla delibera di adozione n. 221 del 15.2.2013  
Si attesta che il presente documento è composto da n. 20  
facciate.

-- IL DIRETTORE DI SETTORE  
Arch. Franco Zinna

21 MAG. 2013

GDF System S.r.l.  
Via Milanese, 3  
20099 Sesto San Giovanni (MI)  
P.IVA/C.F. 03348510961



COMUNE DI MILANO  
DC SVILUPPO DEL TERR  
PG 336124/2013

Del 17/05/2013  
LETTERIO LUCA PIRAIN  
(S) S-AMMINISTRATIVO  
17/05/2013

GDF System s.r.l.

FNM S.p.A.

FERROVIENORD S.p.A.

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
AFFORI - MILANO

ATTO RICOGNITIVO E SPECIFICATIVO  
UNITA' DI INTERVENTO NORD  
ALLEGATO N. F

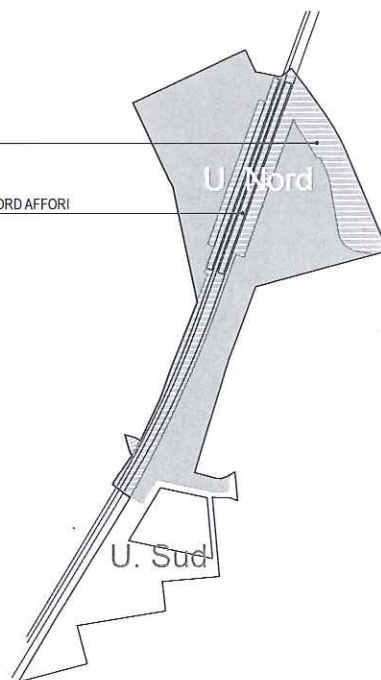
TITOLO

RELAZIONE FINANZIARIA



STAZIONE M3 AFFORI

STAZIONE FERROVIENORD AFFORI



TAVOLA

F

SCALA

DATA  
DICEMBRE 2009

AGGIORNAMENTO  
LUGLIO 2012



## **COSTI A CARICO DELL' OPERATORE**

0 - Premessa	2
PRIMA PARTE	3
1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	4
2 - Costo dell'area	4
3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria	4
4 - Opere d'urbanizzazione aggiuntive non scomutate, realizzate sulle aree asservite ad uso pubblico	6
5 - Contributo commisurato al costo di costruzione	6
6 - Standard	6
6.1 - Monetizzazione dello standard	6
6.2 - Standard qualitativo	7
7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	7
8 - Spese tecniche e complementari	7
9 - Oneri finanziari	8
10 - Allacciamenti	8
11 - Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri	8
12 - Totale costi dell'intervento	9
SECONDA PARTE	11
1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	12
2 - Costo dell'area	12
3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria	12
5 - Contributo commisurato al costo di costruzione	14
6 - Standard	14
7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	15
8 - Spese tecniche e complementari	15
9 - Oneri finanziari	15
10 - Allacciamenti	16
11 - Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri	16
12 - Totale costi dell'intervento	16
13 - Calcolo garanzia fideiussoria	17





**0 - Premessa**

La Relazione Finanziaria del 2007 allegata al PII approvato prevedeva la realizzazione delle volumetrie a destinazione terziario/commerciale sulle aree ad est del tracciato ferroviario e quelle a destinazione ricettiva e per il fitness sulle aree ad ovest, come strumento che senza ricorrere a risorse pubbliche, salvo l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria permetteva di raggiungere i seguenti risultati:

- Risolvere in termini qualitativi il nodo di interscambio, per creare sinergie alla riqualificazione ambientale circostante ottenendo un considerevole quantitativo di aree a verde e per spazi pubblici opportunamente attrezzate;
- Ottenere un significativo avanzamento per la effettiva realizzazione del viale di Villa Litta, includendo già in questa fase la realizzazione della passerella ciclopeditone;
- Incremento significativo della superficie del parco di Villa Litta, con la disponibilità di ulteriori € 964.673,58 per il recupero filologico della parte restante del parco;
- Ottenere un parcheggio pubblico al servizio dell'interscambio, mantenuto in proprietà e gestito a tariffe convenzionate da FERROVIENORD, Concessionaria della rete ferroviaria per conto della Regione Lombardia.

Il successivo aumento degli oneri di urbanizzazione (delibera consiliare n 73/07) contro il quale le società FNM S.p.A., Ferrovienord S.p.A, GECOFIN S.r.l. Unipersonale presentano ricorso al TAR Lombardia n. 677/2008 RG , unitamente alla contrazione e stagnazione del mercato immobiliare alterano in maniera significativa l'equilibrio finanziario del PII in modo tale da non rendere più possibile il raggiungimento degli obiettivi descritti precedentemente se non con l'annullamento delle plusvalenze previste dal PII stesso.

La presente Relazione allegata al "Atto ricognitivo e specificativo degli impegni relativi alla Unità di intervento Nord" ha l'obiettivo di verificare quell'equilibrio economico finanziario definito in fase di approvazione mantenendo inalterati i risultati che il PII stesso si poneva di raggiungere.

A tal fine la Relazione è strutturata in due parti, nella prima si riportano i costi a carico dell'operatore che incidono sull'intero progetto di riqualificazione dell'area, i ricavi previsti e l'utile derivante dall'intera operazione come riportati nella Relazione Finanziaria del 2007, definendo anche i rapporti di equilibrio tra le due Unità d'Intervento (Nord e Sud) di cui il PII prevede l'attuazione autonoma, ciò per permettere di lasciare immutate le previsioni della "Unità di intervento Sud", che per espressa previsione della Convenzione ha una disciplina attuativa autonoma, rendendo al contempo flessibili le destinazioni funzionali per l'Unità di intervento Nord" che per espressa affermazione della Relazione Finanziaria del 2007 è il "motore economico" per il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico del PII approvato.

Nella seconda parte della relazione sono stati confrontati tre diversi scenari con tre diversi mix funzionali quello previsto dal PII quello minimo proposto nel "Atto ricognitivo e specificativo" e quello con la previsione del premio volumetrico per la realizzazione della struttura a ponte che scavalca la ferrovia richiesto dal Consiglio in fase di approvazione.

Per poter confrontare i dati sono state mantenute le impostazioni e i criteri economici previsti nella Relazione Finanziaria 2007 adeguando nei tre scenari i costi e i ricavi alle rilevazioni della prima metà del 2012.

Per quanto riguarda il costo delle aree sono stati mantenuti quelli iniziali non considerando il valore di vendita delle aree a GDF System srl per poter confrontare il valore della plusvalenza a parità di condizioni ovvero considerare nella plusvalenza anche la quota derivata dalla valorizzazione fondiaria, parimenti è stato mantenuto il costo del parcheggio d'interscambio che seppur non producendo reddito diretto era inizialmente un elemento fondamentale dell'equilibrio economico del PII approvato, le tariffe del parcheggio d'interscambio saranno oggetto di altro piano economico di fattibilità redatto da FERROVIENORD.



## PRIMA PARTE





## 1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

Nella tabella A sono riportati gli importi desunti dalla stima parametrica per le demolizioni compreso di smaltimento dei materiali e per quelle di bonifica dell'area.

Tabella A	
Costi delle demolizioni e smaltimento materiali	€ 250.000,00
Costi delle opere di bonifica dell'area (stimato)	€ 100.000,00
Spostamento CTE comprensiva di oneri, spese e imprevisti	€ 1.549.370,70
Costi di cantierizzazione *	€ 50.000,00
<b>TOTALE *</b>	<b>€ 1.674.370,70</b>

\* è stato considerato solo il 50% del costo di cantierizzazione previsto per l'intero PII.

## 2 - Costo dell'area

Determinato in base al valore in bilancio

Costo aree Gruppo FNM s.p.a.	€ 4.404.786,86
Costo aree GECOFIN	€ 1.750.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.404.786,86</b>

## 3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

### Calcolo analitico

#### Oneri d'urbanizzazione primaria

AREA NORD

Commerciale	3.021 mq x 102,24 € mq	€ 308.867,04	€ 308.867,04
Industria alberghiera	15.756 mq x 43,44 € mq	€ 684.440,64	€ 684.440,64
Terziario direzionale	8.930 mq x 102,24 € mq	€ 913.003,20	€ 913.003,20
Residenza libera	2.650 mq x 3 x 8,03 € mc	€ 63.838,50	
Residenza convenzionata	3.500 mq x 3 x 8,03 € mc	€ 84.315,00	
Produttivo	1.350 mq x 27,96 € mq	€ 37.746,00	
<b>TOTALE</b>		<b>€ 2.092.210,38</b>	<b>€ 1.906.310,88</b>

#### Oneri d'urbanizzazione secondaria

AREA NORD

Commerciale	3.021 mq x 69,34 €/mq	€ 209.476,14	€ 209.476,14
Industria alberghiera	15.756 mq x 39,22 €/mq	€ 617.950,32	€ 617.950,32
Terziario direzionale	8.930 mq x 69,34 €/mq	€ 619.206,20	€ 619.206,20
Residenza	2.650 mq x 3 x 18,59 €/mc	€ 147.790,50	
Residenza convenzionata	3.500 mq x 3 x 18,59 €/mc	€ 195.195,00	
Produttivo	1.350 mq x 21,76 €/mq	€ 29.376,00	
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.818.994,16</b>	<b>€ 1.446.632,66</b>

### Smaltimento Rifiuti

Industria ed Artigianato	1.350 mq x 8,6 €/mq	€ 11.610,00
--------------------------	---------------------	-------------







Tabella B

DESTINAZIONE	mc volume	€/mc primaria	€/mc secondaria	€ Totale	€ Totale Area Nord
Residenza libera	7.950,00	8,03 €/mc	18,59 €/mc	€ 211.629,00	
Residenza convenzionata	10.500,00	8,03 €/mc	18,59 €/mc	€ 279.510,00	
	mq s.l.p.	€/mq primaria	€/mq secondaria		
Commerciale	3.021,00	102,24 €/mq	69,34 €/mq	€ 518.343,18	€ 518.343,18
Terziario direzionale	8.930,00	102,24 €/mq	69,34 €/mq	€ 1.532.209,40	€ 1.532.209,40
Industria alberghiera	15.756,00	43,44 €/mq	39,22 €/mq	€ 1.302.390,96	€ 1.302.390,96
Produttivo	1.350,00	27,96 €/mq	21,76 €/mq	€ 67.122,00	
Produttivo Rifiuti	1.350,00		8,6 €/mq	€ 11.610,00	
<b>IMPORTO TOTALE</b>				<b>€ 3.922.814,54</b>	<b>€ 3.352.943,54</b>

L'area oggetto di P.I.I. risulta completamente infrastrutturata, essendo inserita in una zona completamente urbanizzata. Sono presenti quindi le reti gas, idrica, telefonica, elettrica e fognaria, nonché la viabilità di accesso. Le uniche opere di urbanizzazione primaria previste sono relative al rifacimento del marciapiede lungo la via Ciccotti, al rifacimento e adeguamento della via G. R. Carli, interessata marginalmente dalla modifica viabilistica relativa al progetto del sottopasso lungo la via Astesani e alla demolizione e ricostruzione in posizione più idonea di alcune cabine elettriche.

Viene riportata di seguito la tabella riassuntiva degli importi stimati per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutati sulla base del Listino Prezzi del Comune di Milano ed. 2002, ad eccezione della stima relativa all'ampliamento del Parco di Villa Litta per la quale è stato utilizzato il Listino Prezzi del Comune di Milano ed. 2005.

TABELLA C1

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA come prescritto dell'art 16.7 e 7 bis D.P.R. n°38/2001</i>	<i>Importo stimato</i>	
Marciapiede lungo la via Ciccotti	€	18.782,92
Rifacimento e adeguamento della via G.R. Carli	€	73.725,27
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>92.508,19</b>

TABELLA C2

AREA NORD

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE come prescritto dell'art 16.8 D.P.R. n°38/2001</i>	<i>Importo stimato</i>	<i>Importo stimato</i>
Verde attrezzato su aree da cedersi al Comune di Milano nei tempi stabiliti dalla Convenzione	€ 670.986,05	€ 670.986,05
<b>Ampliamento Parco Villa Litta</b>	€ 559.546,57	€ 0,00
Piazze d'accesso stazioni FERROVIENORD e MM e verde attrezzato	€ 1.493.112,78	€ 1.493.112,78
Passerella ciclo-pedonale	€ 786.208,20	€ 786.208,20
<b>Rampa passerella via Taccioli*</b>	€ 150.454,78	€ 150.454,78
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE</i>	<i>Importo stimato</i>	<i>Importo stimato</i>
Verde attrezzato e accessi carrabili pavimentati con opere a verde	€ 188.053,12	€ 188.053,12
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.848.361,50</b>	<b>€ 3.288.814,93</b>

\* Nuova opera realizzata in accoglimento alle osservazioni alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/07 del 25/01/2007 di approvazione del P.I.I.





TABELLA C3

AREA NORD

Costo totale opere previste	Importo stimato	Importo stimato
Interventi di urbanizzazione primaria totale C1	€ 92.508,19	€ 92.508,19
Interventi di urbanizzazione secondaria totale C2	€ 3.848.361,50	€ 3.288.814,93
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.940.869,69</b>	<b>€ 3.381.323,12</b>

Prospetto di raffronto tra oneri da versare e opere a scomputo da realizzare:

TABELLA D

AREA NORD

Importo totale oneri d'urbanizzazione previsti	€ 3.922.814,54	€ 3.352.943,54
Importo totale opere a scomputo previste	€ 3.940.869,69	€ 3.381.323,12
<b>DIFFERENZA</b>	<b>€ 18.055,15</b>	<b>€ 28.379,58</b>

#### 4 - Opere d'urbanizzazione aggiuntive non scomputate, realizzate sulle aree asservite ad uso pubblico

Piazze e percorsi asserviti ad uso pubblico	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 139.557,56</b>

#### 5 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella E è riportato il contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere riconosciuto al Comune di Milano. Il contributo per la residenza viene valutato parametricamente, considerando il 10% del valore della S.L.P. globale (ad esclusione dell'edilizia convenzionata), aumentata del 10% e moltiplicata per il valore di 330 €. Per quanto concerne commercio, produttivo, terziario e albergo si considera il 10% del costo di costruzione:

TABELLA E

Residenza libera	€ 96.195,00
Terziario/Commerciale / Industria alberghiera	€ 3.508.827,30
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.508.827,30</b>

#### 6 - Standard

	AREA SUD	AREA NORD	TOTALE PII
Standard minimi dovuti totale richiesto:	24.268 mq	30.119 mq	54.387 mq
Standard di progetto reperito in loco:	12.352 mq	37.726 mq	50.078 mq
Standard da monetizzare:	-11.916 mq	7.607 mq	-4.309 mq

##### 6.1 - Monetizzazione dello standard

TABELLA F1

	mq	Zona n°	€/mq	Importo
Standard da monetizzare	4.309,00	23	204,26	€ 880.156,34

Il valore di € 204,26 è quello valido per la zona n° 23 (Pellegrino Rossi, Affori, Bruzzano) stabilito dalla delibera C.C. n° 9 del 10/2/1997, come aggiornata dalla delibera G.C. n° 816 dell' 8/4/2003 e dalle Determinazioni Dirigenziali Reg. B n° 563/2004 del 21/10/2004, n° 224/2005 del 12/05/2005, n° 212/2006 del 09/05/2006 e n° 76/2007 del 11/05/2007 e n° 101/2008.

Tale monetizzazione verrà corrisposta da GECOFIN S.r.l. Unipersonale alla stipula della Convenzione Attuativa.







## 6.2 - Standard qualitativo

La società GECOFIN S.r.l. Unipersonale si impegna a versare al Comune di Milano un importo integrativo nella misura di **€ 964.673,58** che sarà utilizzato per il recupero filologico del Parco di Villa Litta, nella parte esterna al perimetro del P.I.I., in accordo agli elaborati progettuali di sistemazione paesaggistica sviluppati nell'ambito del P.I.I. stesso.

## 7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella G sono riportati i costi di costruzione valutati secondo prezzi parametrici di mercato, si è tenuto conto dell'incidenza delle differenti tipologie di edifici nonché delle conseguenze generate dallo smaltimento di ingenti quantità di terreno.

I costi di costruzione sono stati valutati moltiplicando i valori della S.L.P. per un fattore variabile fino al 15% in più, per compensare l'incidenza di scale, ascensori ecc.; inoltre la volumetria è stata calcolata, ove possibile, in base all'altezza "reale" derivante dai progetti preliminari.

TABELLA G

DESTINAZIONE - AREA NORD	mc	€ mc	€ Totale
Parcheggio interscambio	40.371,00	130	€ 5.248.230,00
Autorimessa pertinenziale	54.620,00	130	€ 7.100.600,00
Commerciale	6.740,00	275	€ 1.853.500,00
Uffici	39.102,00	275	€ 10.753.050,00
Albergo	76.691,00	253	€ 19.402.823,00
Fitness	9.445,00	220	€ 2.077.900,00
<b>TOTALE AREA NORD</b>			<b>€ 46.436.103,00</b>

DESTINAZIONE - AREA SUD	mc	€/mc	€ Totale
Residenziale	8.910,00	385	€ 3.430.350,00
Residenziale convenzionato	12.000,00	322	€ 3.863.160,00
Box pertinenziali residenza	7.500,00	130	€ 975.000,00
Produttivo	7.000,00	143	€ 1.001.000,00
<b>TOTALE AREA SUD</b>			<b>€ 9.269.510,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€ 46.436.103,00</b>

## 8 - Spese tecniche e complementari

TABELLA H

AREA NORD (83,36%)

Progettazione urbanistica e architettonica e Direzione Lavori	€ 4.501.449,04	€ 3.752.407,92
Sicurezza	€ 1.114.112,26	€ 928.723,98
Analisi ambientali, prove penetrometriche, rilievi ecc.	€ 98.331,60	€ 81.969,22
Commercializzazione/pubblicità	€ 1.998.568,52	€ 1.666.006,72
Imprevisti e varie	€ 2.228.224,52	€ 1.857.447,96
<b>TOTALE</b>	<b>€ 9.940.685,94</b>	<b>€ 8.286.555,80</b>







## 9 - Oneri finanziari

Gli oneri finanziari presunti, sostenuti e da sostenere, sono di € 4.968.319,54 pari a circa il 5,60% del valore dei costi del intervento, per l'Area Nord gli oneri calcolati sull'incidenza delle opere sul totale pari al 83,36% sono € 4.141.591,17.

## 10 - Allacciamenti

TABELLA I		AREA NORD (83,36%)
Fognatura		
Acqua potabile		
Luce		
Gas		
Telecom		
<b>TOTALE ALLACCIAMENTI</b>	<b>€</b>	<b>557.056,13€</b> 464.361,99

## 11 - Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri

SUPERFICI TOTALI	Costo parametrico €/mq	COSTO ANNUO	DURATA TOTALE ANNI	TOTALE
28.856 mq	1,50	€ 43.284,00	5	€ 216.420,00 *

\* Di cui € 87.000,00 versate dalla Società GECOFIN S.r.l. Unipersonale a favore del Comune di Milano, ad avvenuta consegna delle opere di ampliamento del Parco di Villa Litta per la manutenzione delle opere stesse, conseguentemente i costi per l'area nord sono € 129.420,00.



**12 - Totale costi dell'intervento**

TABELLA L		AREA NORD
Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	€ 1.949.370,70	€ 1.674.370,70
Costo dell'area*	€ 6.154.786,86	€ 4.404.786,86
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria	€ 3.922.814,54	€ 3.352.943,54
Sovracosto delle opere da realizzare	€ 18.055,15	€ 28.379,58
Opere di urbanizzazione su aree oggetto di servitù d'uso pubblico	€ 139.557,56	€ 139.557,56
Contributo commisurato al costo di costruzione*	€ 3.605.022,30	€ 3.508.827,30
Oneri finanziari	€ 4.968.319,54	€ 4.141.591,17
Monetizzazione Standard*	€ 558.834,21	€ 0,00
Standard Qualitativo - Recupero filologico Parco di Villa Litta	€ 964.673,58	€ 0,00
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 55.705.613,00	€ 46.436.103,00
Spese tecniche e complementari	€ 9.940.685,94	€ 8.286.555,80
Allacciamenti	€ 557.056,13	€ 464.361,99
Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri	€ 216.420,00	€ 129.420,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 88.701.209,51</b>	<b>€ 72.566.897,50</b>

\* Importi esclusi dal totale a base di calcolo della garanzia fideiussoria sulla completa attuazione del Programma Integrato di Intervento.

	AREA NORD	
TOTALE COSTI A DEDURRE *	€ 10.318.643,37	€ 7.913.614,16
TOTALE COSTI AL NETTO DEGLI IMPORTI A DEDURRE	€ 78.382.566,14	€ 64.681.662,92
TOTALE FIDEIUSSIONE PARI AL 1% DEI COSTI	€ 783.825,66	€ 646.816,63







### RICAVI PREVISTI

#### TABELLA RICAVI

##### AREA NORD

DESTINAZIONE	SLP mq	Superfici accessorie calcolate al 10% mq	N° Camere	Posti Auto	Ricavi unitari €	Ricavi totale €
Aurorimessa pertinenziale				276	€ 18.000,00	€ 4.968.000,00
Commerciale	1.153	20			€ 2.600,00	€ 3.049.800,00
Uffici	8.930	158			€ 2.800,00	€ 25.446.400,00
Albergo: ristorante e centro congressi	2.734	48			€ 2.500,00	€ 6.955.000,00
Albergo: camere			198		€ 135.000,00	€ 26.730.000,00
Residence: appartamenti			57		€ 175.000,00	€ 9.975.000,00
Fitness	1.868	2			€ 2.000,00	€ 3.740.000,00
<b>TOTALE AREA NORD</b>						<b>€ 80.864.200,00</b>

##### AREA SUD

Autorimessa pertinenziale				50	€ 25.000,00	€ 1.250.000,00
Autorimessa residenza convenzionata				50	€ 18.000,00	€ 900.000,00
Residenza	2.650	32			€ 2.700,00	€ 7.241.400,00
Residenza convenzionata	3.500				€ 2.046,27	€ 7.775.826,00
Produttivo	1.350	5			€ 1.400,00	€ 1.897.000,00
<b>TOTALE AREA SUD</b>						<b>€ 19.064.226,00</b>

<b>TOTALE AREA NORD</b>	€	80.864.200,00
<b>TOTALE AREA SUD</b>	€	19.064.226,00
<b>TOTALE</b>	€	<b>80.864.200,00</b>

### CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con l'utile specificato nella tabella di raffronto sotto riportata.

		AREA NORD
<b>A</b>	<b>Totale costi dell'intervento</b>	<b>€ 88.701.209,51</b>
<b>B</b>	<b>Totale ricavi previsti</b>	<b>€ 99.928.426,00</b>
	<b>Plusvalenza B-A</b>	<b>€ 11.227.216,49</b>
	<b>Percentuale utile sui costi</b>	<b>12,66%</b>
		<b>11,43%</b>





## SECONDA PARTE







### 1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

Nella tabella A sono riportati gli importi desunti dalla stima parametrica per le demolizioni compreso di smaltimento dei materiali e per quelle di bonifica dell'area.

Tabella A	
Costi delle opere di bonifica dell'area (stimato)	€ 100.000,00
Spostamento CTE comprensiva di oneri, spese e imprevisti	€ 1.549.370,70
Costi di cantierizzazione	€ 25.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.674.370,70</b>

### 2 - Costo dell'area

Determinato in base al valore in bilancio

Costo aree Gruppo FNM s.p.a.	€ 4.404.786,86
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.404.786,86</b>

### 3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

#### Calcolo analitico

#### Oneri d'urbanizzazione primaria

		DEST.FUNZ.2010	DEST.FUNZ.2012	DEST.FUNZ. 2010	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
Commerciale	193,97 €/mq	3.021 mq	3.021 mq	€ 585.983,37	€ 585.983,37	€ 585.983,37
Industria alberghiera	124,50 €/mq	15.756 mq	5.000 mq	€ 1.961.622,00	€ 622.500,00	€ 622.500,00
Terziario direzionale	193,97 €/mq	8.930 mq	1.000 mq	€ 1.732.152,10	€ 193.970,00	€ 193.970,00
Residenza libera	23,97 €/mc		3.686 mq x 3		€ 265.060,26	€ 265.060,26
Residenza convenzionata	11,985 €/mc		15.000 mq x 3		€ 539.325,00	€ 539.325,00
Premio Volumetrico (Residenza convenzionata)	11,985 €/mc		5.000 mq x 3			€ 179.775,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 4.279.757,47</b>	<b>€ 2.206.838,63</b>	<b>€ 2.386.613,63</b>

#### Oneri d'urbanizzazione secondaria

		DEST.FUNZ.2010	DEST.FUNZ.2012	DEST.FUNZ. 2010	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
Commerciale	152,43 €/mq	3.021 mq	3.021 mq	€ 460.491,03	€ 460.491,03	€ 460.491,03
Industria alberghiera	101,44 €/mq	15.756 mq	5.000 mq	€ 1.598.288,64	€ 507.200,00	€ 507.200,00
Terziario direzionale	152,43 €/mq	8.930 mq	1.000 mq	€ 1.361.199,90	€ 152.430,00	€ 152.430,00
Residenza	38,02 €/mc		3.686 mq x 3		€ 420.425,16	€ 420.425,16
Residenza convenzionata	19,01 €/mc		15.000 mq x 3		€ 855.450,00	€ 855.450,00
Premio Volumetrico (Residenza convenzionata)	19,01 €/mc		5.000 mq x 3			€ 285.150,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 3.419.979,57</b>	<b>€ 2.395.996,19</b>	<b>€ 2.681.146,19</b>





Tabella B

				DEST.FUNZ. 2010	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
DESTINAZIONE	mc volume	€/mc primaria	€/mc secondaria	€ Totale	€ Totale	€ Totale
Residenza libera	11.058,00	23,97 €/mc	38,02 €/mc		€ 685.485,42	€ 685.485,42
Residenza convenzionata	45.000,00	11,99 €/mc	19,01 €/mc		€ 1.394.775,00	€ 1.394.775,00
Premio Volumetrico (Residenza convenzionata)	15.000,00	11,99 €/mc	19,01 €/mc			€ 464.925,00
	mq s.l.p.	€/mq primaria	€/mq secondaria			
Commerciale	3.021,00	193,97 €/mq	152,43 €/mq	€ 1.046.474,40	€ 1.046.474,40	€ 1.046.474,40
Terziario direzionale	1.000,00	193,97 €/mq	152,43 €/mq		€ 346.400,00	€ 346.400,00
	8.930,00	193,97 €/mq	152,43 €/mq	€ 3.093.352,00		
Industria alberghiera	5.000,00	124,5 €/mq	101,44 €/mq		€ 1.129.700,00	€ 1.129.700,00
	15.756,00	124,5 €/mq	101,44 €/mq	€ 3.559.910,64		
<b>IMPORTO TOTALE</b>				<b>€ 7.699.737,04</b>	<b>€ 4.602.834,82</b>	<b>€ 5.067.759,82</b>

L'area oggetto di P.I.I. risulta completamente infrastrutturata, essendo inserita in una zona completamente urbanizzata. Sono presenti quindi le reti gas, idrica, telefonica, elettrica e fognaria, nonché la viabilità di accesso. Le opere di urbanizzazione primaria previste sono relative al rifacimento del marciapiede lungo la via Ciccotti, il rifacimento e adeguamento della via G. R. Carli, interessata marginalmente dalla modifica viabilistica relativa al progetto del sottopasso lungo la via Astesani nonché secondo gli indirizzi progettuali del Comune di Milano la riorganizzazione della via Taccioli con sistemazione a verde attrezzato, accessi carrabili e percorsi pedonali pavimentati. Viene riportata di seguito la tabella riassuntiva degli importi stimati per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutati sulla base del Listino Prezzi del Comune di Milano ed. 2002.

TABELLA C1

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE come prescritto dell'art 16.7 e 7 bis D.P.R. n°380/2001</i>	<i>Importo stimato</i>
Marciapiede lungo la via Ciccotti	€ 18.782,92
Rifacimento e adeguamento della via G.R. Carli	€ 73.725,27
Riorganizzazione della via Taccioli percorsi pavimentati e verde	€ 251.887,44
<b>TOTALE</b>	<b>€ 344.395,63</b>

TABELLA C2

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE come prescritto dell'art 16.8 D.P.R. n°380/2001</i>	<i>Importo stimato</i>
Verde attrezzato su aree da cedersi al Comune di Milano nei tempi stabiliti dalla Convenzione	€ 670.986,05
Piazze d'accesso stazioni FERROVIENORD e MM e verde attrezzato	€ 1.393.901,88
Passerella ciclo-pedonale	€ 786.208,20
<b>Rampa passerella via Taccioli*</b>	€ 150.454,78
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.001.550,91</b>

\* Nuova opera realizzata in accoglimento alle osservazioni alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/07 del 25/01/2007 di approvazione del P.I.I.







<b>TABELLA C3</b>		AREA NORD
<i>Costo totale opere previste</i>		<i>Importo stimato</i>
Interventi di urbanizzazione primaria totale C1	€	344.395,63
Interventi di urbanizzazione secondaria totale C2	€	3.001.550,91
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>3.345.946,54</b>

Prospetto di raffronto tra oneri da versare e opere a scomputo da realizzare:

<b>TABELLA D</b>		AREA NORD
Importo totale oneri d'urbanizzazione previsti (con premio Volumetrico)	€	5.067.759,82
Importo totale opere a scomputo previste	€	3.345.946,54
<b>DIFFERENZA</b>	<b>€</b>	<b>(1.721.813,28)</b>

#### 4 - Opere d'urbanizzazione aggiuntive non scomputate, realizzate sulle aree asservite ad uso pubblico

Piazze e percorsi asserviti ad uso pubblico	
<b>TOTALE *</b>	<b>€ 410.800,00</b>

\* L'importo è riferito ai costi di realizzazione delle opere d'urbanizzazione sulle aree G e H della superficie di circa 2.054 mq complessivi di cui all'art. 5 dell'Atto Ricognitivo e Specificativo.

#### 5 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella E è riportato il contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere riconosciuto al Comune di Milano. Il contributo per la residenza viene valutato parametricamente, considerando il 10% del valore della S.L.P. globale (ad esclusione dell'edilizia convenzionata), aumentata del 30% e moltiplicata per il valore di 391,33 €. Per quanto concerne commercio, produttivo, terziario e albergo si considera il 10% del costo di costruzione:

<b>TABELLA E</b>				
		DEST.FUNZ. 2010	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
Residenza libera			€ 187.517,51	€ 187.517,51
Terziario/Commerciale / Industria alberghiera		€ 3.508.827,30	€ 1.254.045,09	€ 1.254.045,09
<b>TOTALE</b>		<b>€ 3.696.344,81</b>	<b>€ 1.441.562,60</b>	<b>€ 1.441.562,60</b>

#### 6 - Standard

	DEST.FUNZ. 2010	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
Standard minimi dovuti totale richiesto:	30.119 mq	27.216 mq	31.216 mq
Standard di progetto reperito in loco:	37.726 mq	39.143,7 mq	39.143,7 mq
Differenza Standard:	7.607 mq	11.927,7 mq	7.927,7 mq
Standard da monetizzare:	0 mq	0 mq	0 mq





## 7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella G sono riportati i costi di costruzione valutati secondo prezzi parametrici di mercato, si è tenuto conto dell'incidenza delle differenti tipologie di edifici nonché delle conseguenze generate dallo smaltimento di ingenti quantità di terreno.

I costi di costruzione sono stati valutati moltiplicando i valori della S.L.P. per un fattore variabile fino al 30% in più, per compensare l'incidenza di scale, ascensori ecc.; inoltre la volumetria è stata calcolata, ove possibile, in base all'altezza "reale" derivante dai progetti preliminari; i costi inseriti nella Relazione Finanziaria 2007 sono stati rivalutati al Giugno 2012 (+ 11,5 %).

TABELLA G						
DESTINAZIONE - AREA NORD	€/mc	DEST.FUNZ. 2010		mc	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
		mc	€ Totale		€ Totale	€ Totale
Parcheggio interscambio	145	40.371,00	€ 5.851.776,45	40.371,00	€ 5.851.776,45	€ 5.851.776,45
Autorimessa pertinenziale	145	54.620,00	€ 7.917.169,00	6.000,00	€ 869.700,00	€ 869.700,00
Commerciale	307	6.740,00	€ 2.066.652,50	16.185,00	€ 4.962.725,63	€ 4.962.725,63
Uffici	307	39.102,00	€ 11.989.650,75	4.550,00	€ 1.395.143,75	€ 1.395.143,75
Albergo	282	76.691,00	€ 21.634.147,65	22.770,00	€ 6.423.303,15	€ 6.423.303,15
Fitness	245	9.445,00	€ 2.316.858,50	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Residenziale	429	0,00	€ 0,00	15.813,60	€ 6.788.383,14	€ 6.788.383,14
Residenziale convenzionato	359	0,00	€ 0,00	64.300,50	€ 23.080.789,86	€ 23.080.789,86
Box pertinenziali residenza	145	0,00	€ 0,00	40.074,00	€ 5.808.726,30	€ 5.808.726,30
Premio Volumetrico (Residenziale convenzionato)	359	0,00	€ 0,00	21.433,50	€ 0,00	€ 7.693.596,62
Premio Volumetrico (Box pertinenziali residenza)	145	0,00	€ 0,00	9.000,00	€ 0,00	€ 1.304.550,00
<b>TOTALE AREA NORD</b>			<b>€ 51.776.254,85</b>		<b>€ 55.180.548,28</b>	<b>€ 64.178.694,90</b>

## 8 - Spese tecniche e complementari

TABELLA H		
	DEST.FUNZ. 2010	DEST.FUNZ. 2012
Progettazione urbanistica e architettonica e Direzione Lavori	€ 3.752.407,92	€ 3.789.932,00
Sicurezza	€ 928.723,98	€ 938.011,22
Analisi ambientali, prove penetrometriche, rilievi ecc.	€ 81.969,22	€ 82.788,91
Commercializzazione/pubblicità	€ 1.666.006,72	€ 1.682.666,79
Imprevisti e varie	€ 1.857.447,96	€ 1.876.022,44
<b>TOTALE</b>	<b>€ 8.286.555,80</b>	<b>€ 8.369.421,36</b>

## 9 - Oneri finanziari

Gli oneri finanziari presunti, sostenuti e da sostenere, sono pari a circa il 5,60% come previsto nella Relazione Finanziaria 2007 applicati alle diverse ipotesi come riportato nella successiva Tabella L.





**10 - Allacciamenti****TABELLA I**

Fognatura	
Acqua potabile	
Luce	
Gas	
Telecom	
<b>TOTALE ALLACCIAMENTI</b>	<b>€ 464.361,99</b>

**11 - Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri**

<i>SUPERFICI TOTALI</i>	<i>Costo parametrico €/mq</i>	<i>COSTO ANNUO</i>	<i>DURATA TOTALE ANNI</i>	<i>TOTALE</i>
23.632,7 mq	1,50	€ 35.449,05	5	€ 177.245,25

**12 - Totale costi dell'intervento****TABELLA L**

	DEST.FUNZ. 2010	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	€ 1.674.370,70	€ 1.674.370,70	€ 1.674.370,70
Costo dell'area*	€ 4.404.786,86	€ 4.404.786,86	€ 4.404.786,86
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria	€ 7.699.737,04	€ 4.602.834,82	€ 5.067.759,82
Sovracosto delle opere da realizzare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Opere di urbanizzazione su aree oggetto di servitù d'uso pubblico	€ 139.557,56	€ 346.240,44	€ 346.240,44
Contributo commisurato al costo di costruzione*	€ 3.720.132,22	€ 1.441.562,60	€ 1.441.562,60
Oneri finanziari	€ 4.384.529,91	€ 4.288.396,38	€ 4.839.768,86
Contributo Struttura a ponte	€ 0,00	€ 0,00	€ 300.000,00
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 51.776.254,85	€ 55.180.548,28	€ 64.178.694,90
Spese tecniche e complementari	€ 8.286.555,80	€ 8.286.555,80	€ 8.369.421,36
Allacciamenti	€ 464.361,99	€ 464.361,99	€ 464.361,99
Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri	€ 129.420,00	€ 177.245,25	€ 177.245,25
<b>TOTALE</b>	<b>€ 82.679.706,93</b>	<b>€ 80.866.903,12</b>	<b>€ 91.264.212,78</b>

\* Importi esclusi dal totale a base di calcolo della garanzia fideiussoria sulla completa attuazione del Programma Integrato di Intervento.



**13 - Calcolo garanzia fideiussoria**

	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
TOTALE COSTI A DEDURRE *	€ 5.846.349,46	€ 5.846.349,46
TOTALE COSTI AL NETTO DEGLI IMPORTI A DEDURRE	€ 75.020.553,66	€ 85.417.863,32
<b>TOTALE FIDEIUSSIONE PARI AL 1% DEI COSTI</b>	<b>€ 750.205,54</b>	<b>€ 854.178,63</b>

\* Importi esclusi dal totale a base di calcolo della garanzia fideiussoria sulla completa attuazione del Programma Integrato di Intervento (Rif. Tabella L).

	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
TOTALE COSTI AL NETTO DEGLI IMPORTI A DEDURRE di competenza <b>FNM S.p.A e FERROVIE NORD S.p.A</b> **	€ 6.291.238,45	€ 6.291.238,45
<b>FIDEIUSSIONE PARI AL 1% DEI COSTI</b>	<b>€ 62.912,38</b>	<b>€ 62.912,38</b>
TOTALE COSTI AL NETTO DEGLI IMPORTI A DEDURRE di competenza <b>GDF System srl</b> ***	€ 68.729.315,21	€ 79.126.624,87
<b>FIDEIUSSIONE PARI AL 1% DEI COSTI</b>	<b>€ 687.293,15</b>	<b>€ 791.266,25</b>
<b>TOTALE FIDEIUSSIONE PARI AL 1% DEI COSTI</b>	<b>€ 750.205,54</b>	<b>€ 854.178,63</b>

\*\* L'importo è riferito ai costi del Parcheggio Interscambio e delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alle lettere **a** e **b** dell'art.7.2.1 dell'Atto Ricognitivo e Specificativo da realizzare successivamente allo spostamento della CTE.

\*\*\* L'importo è riferito al costo complessivo del Programma Integrato d'Intervento decurtato dei costi di cui al precedente punto \*\*.





**RICAVI PREVISTI****DESTINAZIONI FUNZIONALI 2010 (Albergo Quattro Stelle Superior)**

DESTINAZIONE	SLP mq	SC mq	N° Camere	Posti Auto	Ricavi unitari €	Ricavi totali €
Autorimessa pertinenziale				276	€ 22.000,00	€ 6.072.000,00
Commerciale	1.153	1.499			€ 2.000,00	€ 2.997.800,00
Uffici	8.930	11.609			€ 2.400,00	€ 27.861.600,00
Albergo: ristorante e centro congressi	2.734	3.554			€ 2.000,00	€ 7.108.400,00
Albergo: camere			198		€ 135.000,00	€ 26.730.000,00
Residence: appartamenti			57		€ 175.000,00	€ 9.975.000,00
Fitness	1.868	2.428			€ 2.000,00	€ 4.856.800,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 85.601.600,00</b>

**DESTINAZIONI FUNZIONALI 2010 (Albergo Tre Stelle Business)**

DESTINAZIONE	SLP mq	SC mq	N° Camere	Posti Auto	Ricavi unitari €	Ricavi totali €
Autorimessa pertinenziale				276	€ 22.000,00	€ 6.072.000,00
Commerciale	1.153	1.499			€ 2.000,00	€ 2.997.800,00
Uffici	8.930	11.609			€ 2.400,00	€ 27.861.600,00
Albergo: ristorante e centro congressi	2.734	3.554			€ 2.000,00	€ 7.108.400,00
Albergo: camere			198		€ 95.000,00	€ 18.810.000,00
Residence: appartamenti			57		€ 125.000,00	€ 7.125.000,00
Fitness	1.868	2.428			€ 2.000,00	€ 4.856.800,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 74.831.600,00</b>

**DESTINAZIONI FUNZIONALI 2012**

Commerciale	3.021	3.927			€ 2.000,00	€ 7.854.600,00
Uffici	1.000	1.300			€ 1.900,00	€ 2.470.000,00
Albergo: camere	5.000		140		€ 95.000,00	€ 13.300.000,00
Autorimessa pertinenziale				55	€ 22.000,00	€ 1.210.000,00
Autorimessa residenza convenzionata				230	€ 22.000,00	€ 5.060.000,00
Residenza	3.686	4.792			€ 2.800,00	€ 13.417.040,00
Residenza convenzionata	15.000	18.000			€ 2.324,07	€ 41.833.260,00
<b>TOTALE AREA NORD</b>						<b>€ 85.144.900,00</b>

**DESTINAZIONI FUNZIONALI 2012P**

Commerciale	3.021	3.927			€ 2.000,00	€ 7.854.600,00
Uffici	1.000	1.300			€ 1.900,00	€ 2.470.000,00
Albergo	5.000		140		€ 95.000,00	€ 13.300.000,00
Autorimessa pertinenziale				55	€ 22.000,00	€ 1.210.000,00
Autorimessa residenza convenzionata				230	€ 22.000,00	€ 5.060.000,00
Residenza	3.686	4.792			€ 2.800,00	€ 13.417.040,00
Residenza convenzionata	15.000	18.000			€ 2.324,07	€ 41.833.260,00
Premio Volumetrico	5.000	6.000			€ 2.324,07	€ 13.944.420,00
Premio Volumetrico Autorimessa				75	€ 22.000,00	€ 1.650.000,00
<b>TOTALE AREA NORD</b>						<b>€ 100.739.320,00</b>







Nelle tabelle sopra riportate ci sono i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento, la Superficie commerciale è stata calcolata indicativamente in S.l.p. x 1,3 per gli interventi di edilizia libera S.l.p. x 1,2 per gli interventi di edilizia convenzionata.

I valori di vendita sono desunti attraverso il bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili - 1° Semestre 2012" edito della Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano e riferiti alla superficie commerciale per la zona n° 23 (Pellegrino Rossi, Affori, Bruzzano).

Per quanto riguarda i valori di vendita degli alberghi dopo una verifica con alcune catene operanti nel settore è stato preso come riferimento il prezzo medio-alto per la categoria tre stelle business che è stata identificata da tutti come la tipologia di struttura ricettiva ideale per la zona.

Nello scenario con le funzioni 2010 è stato comunque confrontato sia il valore inizialmente riportato (vedi Prima Parte) in cui l'albergo era stato considerato di categoria quattro stelle superior che quello effettivamente attuabile di categoria tre stelle business.

### CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con l'utile specificato nella tabella di raffronto sotto riportata.

	DEST.FUNZ. 2010 (4S)	DEST.FUNZ. 2010 (3B)	DEST.FUNZ. 2012	DEST.FUNZ. 2012P
<b>A Totale costi dell'intervento</b>	€ 82.679.706,93	€ 82.679.706,93	€ 80.866.903,12	€ 91.264.212,78
<b>B Totale ricavi previsti</b>	€ 85.601.600,00	€ 74.831.600,00	€ 85.144.900,00	€ 100.739.320,00
<b>Plusvalenza B-A</b>	<b>€ 2.921.893,07</b>	<b>-€ 7.848.106,93</b>	<b>€ 4.277.996,88</b>	<b>€ 9.475.107,22</b>
<b>Percentuale utile sui costi</b>	<b>3,53%</b>	<b>-9,49%</b>	<b>5,29%</b>	<b>10,38%</b>

Confrontando i quattro scenari è possibile vedere che l'introduzione dei nuovi oneri, a parità di condizioni sui valori dei ricavi, presenta una riduzione di quasi due terzi della percentuale di plusvalenza prevista all'atto dell'approvazione del PII, se poi consideriamo anche la diversa situazione economica del mercato e l'attuale crisi economica le stesse destinazioni funzionali del 2010 porterebbero ad una plusvalenza negativa.

Permettendo di rimodulare le destinazioni funzionali attraverso l'introduzione di una slp minima destinata a residenza convenzionata si otterrebbe un equilibrio economico e finanziario attuabile che nell'ipotesi di applicazione del premio volumetrico sarebbe solo di tre punti percentuali inferiore a quanto previsto in fase di approvazione del PII (vedi Prima Parte).

