

COMUNE DI MILANO



COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 763731/2014
Del 16/12/2014
HUB PROJECT
(S) PROT S PIANIFICAZION
16/12/2014

PIANO ATTUATIVO GARAGE TRAVERSI VIA BAGUTTA 2



MARINER SRL



DOCUMENTO B RELAZIONE ECONOMICA

COPIA SETTORE
DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO

DICEMBRE 2014

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTI: 3394/2014
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 10 FACCIADE.
MILANO, 16/12/2014

IL DIRETTORE
arch. GIANCARLO TANCREDI

COSTI A CARICO DELL' OPERATORE

I costi che incidono sull'intera operazione di riqualificazione, sono quelli di seguito riportati:

-
1. Costo dell'area
 2. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri
 3. Opere di urbanizzazione aggiuntive non a scomputo oneri
 4. Contributo commisurato al costo di costruzione
 5. Standard
 - 5.1. Monetizzazione dello standard
 - 5.2. Realizzazione diretta di attrezzature e servizi
 6. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio
 7. Oneri compensativi ex D.G.R. 1193/2013
 8. Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari
 9. Allacciamenti
 10. Costi di gestione delle opere a verde
 11. Oneri finanziari
 12. Totale costi dell'intervento
 13. Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del Piano Attuativo
-



1 - Costo dell'area

Specificare il criterio di determinazione del valore dell'area (ad es. valore riportato su atto di trasferimento di proprietà, valore di mercato con fonte di riferimento, perizia documentata).

€. 74.000.000 *

* La società Mariner è controllata dal Gruppo Banco Popolare. Il valore attribuito all'area è pari al valore ascritto nel bilancio della Società (€. 68.600.000) maggiorato dei costi sostenuti dal Gruppo per l'acquisizione della stessa società nei confronti di terzi (€. 5.400.000).

2 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri

Nelle tabelle B1, B2 e B3 va riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. e sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 73/2007. Eventuali criteri di riduzione e relative modalità di applicazione saranno valutati, se pertinenti, nella fase esecutiva.

Calcolo analitico

Oneri d'urbanizzazione primaria*

Tabella B1		
Residenza libera	mq x 3 x 23,97 € mc	€
Residenza convenzionata agevolata	mq x 3 x 23,97 x 50% € mc	€
Commerciale	mq x 193,97 x 50%** € mq	€ 480.075,75
Terziario direzionale	mq x 193,97 € mq	€
Industria alberghiera	mq x 124,50 € mq	€
Industria ed Artigianato	mq x 88,90 € mq	€
TOTALE		€ 480.075,75

Oneri d'urbanizzazione secondaria*

Tabella B2		
Residenza libera	mq x 3 x 38,02 € mc	€
Residenza convenzionata agevolata	mq x 3 x 38,02 x 50% € mq	€
Commerciale	mq x 152,43 x 50%** € mq	€ 377.264,25
Terziario direzionale	mq x 152,43 € mq	€
Industria alberghiera	mq x 101,44 € mq	€
Industria ed Artigianato	mq x 51,34 €	€
TOTALE		€ 377.264,25

* I valori riportati fanno riferimento a "nuove costruzioni, interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione" e, per la residenza, ad interventi in zona omogenea B o zona ad essa equiparata; se ricorrono fattispecie diverse integrare la tabella con le opportune voci e modificare di conseguenza i valori.

** La riduzione del 50% è meramente indicativa: l'esatto importo verrà determinato in sede di presentazione del titolo abilitativo in ragione delle caratteristiche del progetto edilizio.

Smaltimento Rifiuti

Tabella B3		
Industria ed Artigianato	mq x 45,84 € mq	€
TOTALE		€



Tabella B4

DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza		€	€	€
	mq s.l.p.	€ mq primaria	€ mq secondaria	
Commerciale	4.950	€ 480.075,75	€ 377.264,25	€ 857.340,00
Terziario direzionale		€	€	€
Industria alberghiera		€	€	€
Industria ed Artigianato		€	€	€
		Totale oneri primaria	Totale oneri secondaria	Importo totale
		€ 480.075,75	€ 377.264,25	€ 857.340,00

In caso di disciplina convenzionale che preveda l'esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione a cura dell'operatore a scomputo totale o parziale, ai sensi dell'art 46 L.R. 12/05 e s.m.i., dovrà essere considerato il costo effettivo delle opere, stimato e calcolato sulla base dell'ultimo listino prezzi del Comune di Milano.

TABELLA B5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ai sensi dell'art 44.3 L.R. n°12/05	Importo stimato
Rete idrica (acquedotto)	€ 20.000,00
Fognatura	€ 62.000,00
Polifora (cavedi multiservizi e cavidotti)	€
Strade	€ 98.000,00
Spazi di sosta o di parcheggio	€
Spazi di verde attrezzato	€
Illuminazione pubblica su viabilità, parcheggi e verde attrezzato	€
TOTALE	€ 180.000,00

TABELLA B6

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE ai sensi dell'art 44.4 L.R. n°12/05	Importo stimato
Asili, scuole ecc.	€
Impianti sportivi di quartiere	€
Aree verdi di quartiere	€
Illuminazione pubblica interna ad aree verdi di quartiere	€
TOTALE	€

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

TABELLA B7

Oneri dovuti per urbanizzazione primaria	€ 480.075,75
Interventi di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri)	€ 180.000,00
Differenza	€ 300.075,75

TABELLA B8

Oneri dovuti per urbanizzazione secondaria	€ 377.264,25
Interventi di urbanizzazione secondaria (a scomputo degli oneri)	€
Differenza	€

TABELLA B9

Totale oneri dovuti per urbanizzazioni	€ 857.340,00
Totale interventi per urbanizzazioni a scomputo degli oneri	€ 180.000,00
Differenza	€ 677.340,00

3 – Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri

Relazione economica di fattibilità



Descrivere il tipo d'opera da realizzare e l'importo per la realizzazione stimato e calcolato, ove presenti le voci, sulla base dell'ultimo listino prezzi del Comune di Milano.

TABELLA C

OPERE DI URBANIZZAZIONE <i>ai sensi degli artt. 44.3 e 44.4 L.R. n°12/05</i>	Importo stimato
Rete gas	a carico del gestore
Rete telecomunicazioni	a carico del gestore
Rete elettrica	a carico del gestore
Opere di urbanizzazione primaria su aree asservite all'uso pubblico	€
Opere di urbanizzazione secondaria su aree asservite all'uso pubblico	€
Altre opere	€
TOTALE	€

4 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella D è riportato il contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere riconosciuto al Comune di Milano.

TABELLA D

Residenza libera	Come da prospetto art.11 D.M. 10/5/77 e s.m.i.	€
Terziario/commerciale	Come da stima	€ 637.500
TOTALE		€ 637.500

Il costo base deve essere aggiornato secondo i disposti della determina dirigenziale di aggiornamento annuale. In assenza di progetto edilizio effettuare il calcolo considerando una classe tipologica V.

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata si richiamano i disposti dell' art. 17 del D.P.R. n°380/2001.

5 - Standard

Il valore minimo di monetizzazione, riferito alla zona immobiliare di competenza, da utilizzare nelle tabelle seguenti è riportato nella delibera C.C. n. 9/97 del 10-2-1997, aggiornato a ottobre 2014.

In colore rosso sono indicati gli standard generati nel caso in cui in fase attuativa si opti per la realizzazione di una GSV ed i conseguenti maggiori importi.

5.1 - Monetizzazione dello standard

TABELLA E1

	Mq*	Zona n° 3	€/mq*	Importo
Importi dovuti per monetizzazione	4.950 9.900	"Vittorio Emanuele-San Babila"	1.084,59	€ 5.368.720,50 € 10.737.441,00

5.2 - Realizzazione diretta di attrezzature e servizi

TABELLA E2

Tipologia delle opere	A <i>Importo delle opere</i>	Zona n° 3	B <i>€/mq*</i>	C = A/B <i>mq equivalenti*</i>
Piscina in via Fatebenesorelle	€ 4.650.000,00*	"Vittorio Emanuele-San Babila"	1.084,59	4.287

5.2 - Raffronto tra monetizzazione dovuta e opere da realizzare

Relazione economica di fattibilità



TABELLA E3

	Mq*	Zona n° 3	€/mq*	Importo
Standard residuo da monetizzare	4.950-4.287=663 9.900-4.287=5.613	"Vittorio Emanuele-San Babila"	1.084,59	€ 719.083,17 € 6.087.803,67

*Al momento della stipula della convenzione attuativa, in ragione dell'ultimo aggiornamento disponibile del valore di monetizzazione, la quantità di standard da monetizzare corrisponderà alla differenza tra il dato complessivo dovuto (da un massimo di mq. 9.900 ad un minimo di mq. 4.959, a seconda che, nella fase attuativa, si opti per la realizzazione di una GSV, in modo esclusivo o promiscuo con le altre funzioni, o no) e il dato dei mq. equivalenti esito del rapporto tra l'importo asseverato del progetto definitivo della piscina ridotto di un coefficiente pari al 12% (esclusi gli oneri della sicurezza) e il valore di monetizzazione aggiornato.

6 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella F devono essere riportati i costi di costruzione (compresi adeguamenti tecnici e normativi) valutati secondo i prezzi parametrici di mercato e riferiti alla superficie lorda di pavimento o alla superficie commerciale, pertanto si dovrà tenere conto dell'incidenza dei balconi e delle pertinenze (cantine, terrazzi, soffitte, lastrici, solari, ecc.).

TABELLA F

DESTINAZIONE	mq s.l.p.	€/mq	€ Totale
Residenza libera			€
Residenza convenzionata agevolata			€
Commerciale	4.950	2.500	€ 12.375.000,00
Terziario direzionale			€
Industria alberghiera			€
Industria ed Artigianato			€
Box e piani interrati			€
TOTALE			€ 12.375.000,00

7 - Oneri compensativi ex D.G.R. 1193/2013 (in caso di realizzazione di GSV)

Solo in caso fosse prevista, in fase attuativa, la realizzazione di una grande struttura di vendita. Nella tabella G va riportato l'impegno finanziario massimo complessivamente garantito ai sensi del par. 2.3 dell'Allegato 2 della D.G.R. 20.12.2013 n. X/1193

TABELLA G

mq s.v.	€/mq	% per componente	Importo
4.000	197,00		
		85% (terr.-amb.)	€ 669.800,00
		15% (socio-econ.)	€ 118.200,00
TOTALE			€ 788.000,00



8 - Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari

Nelle note andranno riportati i criteri seguiti per la stima delle demolizioni con smaltimento dei materiali, della bonifica dell'area e della cantierizzazione dell'opera.

TABELLA H

Oneri complementari		
Spese tecniche e generali	Progetto urbanistico	€ 200.000,00
	Progetto urbanizzazioni	€ 250.000,00
	Progetto edilizio	€ 700.000,00
	Direzione lavori	€ 476.200,00
	Progettazione e direzione sicurezza	€ 146.400,00
	Gestione appalto	€ 242.800,00
	Collaudi e verifiche tecniche	€ 127.500,00
Prospezioni geognostiche e indagini archeologiche		€
Accantonamenti per imprevisti		€
Oneri per la sicurezza		€
Ulteriori oneri costruttivi		€
	Demolizioni e smaltimento materiali vari	€ 1.700.000,00
	Consolidamento terreni	€
	Fondazioni speciali	€ 375.000,00
	Palificazioni	€
	Paratie	€
	Sistemazioni generali	€
	Frazionamento, accatastamento e atti notarili	€ 25.000,00
Bonifica		€
Cantierizzazione		€ 190.000,00
Imposte e tasse		€ 50.000,00
Commercializzazione/pubblicità		€ 605.000,00
Imprevisti e varie		€ 637.500,00
	TOTALE	€ 5.725.400,00

9 - Allacciamenti

TABELLA I

Fognatura	€ 15.000,00
Acqua potabile	€ 10.000,00
Luce	€ 40.000,00
Gas	€
Telecomunicazioni	€ 10.000,00
TOTALE	€ 75.000,00

10 - Costi di gestione delle opere a verde

Richiamare la voce indicata nella tabella B6, la durata (minimo 3 anni da verbale di consegna per manutenzione) e il costo annuale della gestione (5% del costo di realizzazione dell'opera).



11 - Oneri finanziari

Indicare gli oneri inerenti al totale dei costi dell'intervento, da documentare adeguatamente, se superiori al 12%. L'incidenza degli oneri finanziari, comunque, non potrà essere superiore al 20% del valore totale dei costi dell'intervento (totale costi dell'intervento al netto degli oneri finanziari - vedi tabella I).

€ 5.942.338 pari al 6,00% ca del valore dell'intervento (totale costi dell'intervento senza GSV)

€ 6.311.741 pari al 6,00% ca del valore dell'intervento (totale costi dell'intervento con GSV)

12 - Totale costi dell'intervento

Specificare differenze in caso di mancata previsione GSV

TABELLA L

Costo dell'area	€ 74.000.000,00
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scomputo se d'importo maggiore	€ 857.340,00
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	€
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 637.500,00
Oneri finanziari	€ 5.942.338,00 €. 6.311.741,00
Monetizzazione standard*/Realizzazione diretta di attrezzature e servizi *	€ 5.368.720,50 €. 10.737.441,00
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 12.375.000,00
Oneri compensativi per GSV	€ 788.000,00
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 5.725.400,00
Allacciamenti	€ 75.000,00
Costi di gestione delle opere a verde	€
TOTALE (senza GSV) € 104.981.298,50	
(con GSV) € 111.507.422,00	

* In sede di stipula della convenzione, dovrà essere considerato il valore di monetizzazione derivante dall'ultimo aggiornamento disponibile (rivalutato ISTAT).

** In colore rosso sono indicati gli importi generati nel caso in cui in fase attuativa si opti per la realizzazione di una GSV.



13 - Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del Piano Attuativo

In ragione della presentazione della fidejussione al momento della stipula della convenzione, il calcolo viene effettuato avendo a riferimento i valori più cautelativi per l'Amministrazione Comunale (opzione per grande struttura di vendita)

TABELLA M

Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scomputo se d'importo maggiore	€ 857.340,00
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	€
Oneri finanziari	€. 6.311.741,00
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 12.375.000,00
Oneri compensativi per GSV	€ 788.000,00
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 5.725.400,00
Allacciamenti	€ 75.000,00
Costi di gestione delle opere a verde	€
TOTALE	€. 26.132.481,00

Importo della Fideiussione 1% del totale = 261.324,81



RICAVI PREVISTI

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento.

I valori di vendita devono corrispondere al prezzo medio del bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano (ultimo aggiornamento), della zona interessata dall'intervento.

Specificare differenze in caso di mancata previsione GSV

TABELLA N

DESTINAZIONE	mq s.c.	€ mq	€ Totale
Residenza libera			€
Commerciale (senza GSV)	6.200	19.500 ca	€ 121.000.000,00
(con GSV)		21.000 ca	€ 130.600.000,00
Direzionale			€
Ricettivo			
Industria ed Artigianato			€
	numero	€ cad.	
Box libera			€
TOTALE (senza GSV)			€ 121.000.000,00
(con GSV)			€ 130.600.000,00

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta variabile in funzione della presenza della GSV dal 15,26% al 17,12% (plusvalenza/costi) al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

TABELLA O

A	Totale costi dell'intervento	(senza GSV)	€ 104.981.298,50
		(con GSV)	€ 111.507.422,00
B	Totale ricavi previsti	(senza GSV)	€ 121.000.000,00
		(con GSV)	€ 130.600.000,00
Plusvalenza B-A (senza GSV)			€ 16.018.701,50
(con GSV)			€ 19.092.578,00



