

ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA "PROGETTO GARIBALDI – REPUBBLICA"

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

RELAZIONE ECONOMICA E PIANO FINANZIARIO

- All. 1 – extra costi delle opere previste dal PII e opere aggiuntive**
- All. 2 – completamento collegamento ipogeo**
- All. 3 – impianti sottostazione elettrica**
- All. 4 – scatolare M5**

P.I.I. GARIBALDI REPUBBLICA

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

INTRODUZIONE

Sinteticamente, la Variante prevede che parte delle superfici con destinazione funzionale espositiva (12.000 mq) venga destinata alle medesime funzioni private (uffici-commerciale) già ammesse dal PII nell'ambito dell'unità U1, per consentire l'ampliamento degli interventi già ammessi e, in parte, avviati a realizzazione. La conversione delle superfici da funzioni di interesse generale a funzioni di carattere privato non residenziali non comporta alcun adeguamento degli standard urbanistici originariamente previsti in quanto, a questi fini, le funzioni di interesse generale sono state equiparate alle destinazioni private non residenziali.

Per la residua parte delle superfici espositive (ulteriori 8.000 mq) vengono ampliate le funzioni possibili ad un ambito maggiore di utilizzazione di interesse generale, includendovi direzionalità pubblica e/o di interesse generale, ulteriori funzioni di interesse generale dedicate alla cultura, all'organizzazione di eventi, attività teatrali, cinematografiche, centro congressi, scuola di formazione a supporto delle attività terziario/uffici e ricettive.

Il cambio di destinazione d'uso di 12.000 mq (espositivo) determina nuovi oneri di urbanizzazione oltre ad un "contributo aggiuntivo straordinario" pari indicativamente a € 12.600.000, che entreranno nel bilancio economico finanziario del Piano. Si rimanda ad una successiva fase temporale (che sarà regolamentata dalla convenzione) il cambio di destinazione dei rimanenti 8.000 mq di slp per i quali oggi viene solo ampliato il ventaglio di funzioni di interesse generale, fermo restando che anche questi ultimi genereranno ulteriori oneri e contributi, come previsto dalla Convenzione.

Tali contributi saranno utilizzati per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel Piano consentendo, tra l'altro, un bilancio positivo per la Pubblica Amministrazione tra nuove entrate generate dalla variante e la copertura di sua competenza dei maggiori costi dovuti per l'infrastrutturazione dell'area.

La Variante prevede inoltre che la realizzazione del Giardino Urbano, a seguito dell'esercizio di apposita opzione, possa avvenire anche ad opera dell'operatore privato che, nel rispetto della disciplina sulle procedure di evidenza pubblica, curerà la progettazione definitiva ed esecutiva ed eseguirà i lavori con l'utilizzo dei proventi del "contributo aggiuntivo straordinario".

La Variante infine, prende atto di nuove opere pubbliche infrastrutturali che si sono rese necessarie in fase attuativa del Piano ed in corso di realizzazione o già ultimate.

La presente relazione integra e modifica la Relazione economico-finanziaria del programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Garibaldi Repubblica approvata il 15 luglio 2005, in attuazione dell'atto integrativo all'Accordo di Programma.

OPERE PUBBLICHE INFRASTRUTTURALI E OPERE DI QUALIFICAZIONE URBANA

1. Risorse economiche: oneri e contributi

Le costruzioni programmate dal P.I.I. sull'area Garibaldi Repubblica generano pagamento di oneri e monetizzazioni al Comune di Milano proporzionati alle quantità di s.l.p. che si realizzano.

Gli edifici privati destinati a negozi, uffici, show rooms, alberghi, residenze, servizi commerciali per complessivi 102.485 m² di s.l.p. pagano oneri in conformità con gli indici del R.E. del Comune di Milano, per i seguenti titoli:

- oneri di urbanizzazione primaria,
- oneri di urbanizzazione secondaria,
- monetizzazione di standard qualitativi,
- contributo straordinario,

Per accordi tra Comune e attuatori privati, è stato convenuto nella Convenzione del 2005 un primo contributo straordinario, afferente le s.l.p. di interesse privato, di ammontare pari agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. La Variante in oggetto inoltre, introducendo una diversa destinazione d'uso della funzione Espositiva, che comporta una valorizzazione degli insediamenti previsti dal P.I.I., prevede un contributo straordinario aggiuntivo.

Il contributo straordinario sarà per la maggior parte utilizzato per realizzare opere di bonifica sull'area, per opere strutturali di delimitazione delle servitù di sottosuolo con la linea metropolitana 5 e per il Giardino Urbano, nel caso in cui venga realizzato direttamente dai Privati.

Gli edifici che accolgono funzioni pubbliche e di interesse pubblico per complessivi 127.208 m² di s.l.p. pagano oneri in conformità con gli indici del R.E. del Comune di Milano, per i seguenti titoli:

- oneri di urbanizzazione primaria,
- oneri di urbanizzazione secondaria,
- monetizzazione di standard qualitativi,

senza l'applicazione di contributi straordinari.

Tutti gli oneri qui sopra descritti vanno a costituire la risorsa economica cui attingere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di standard qualitativo e di bonifica ambientale del P.I.I.

La quantificazione di dette risorse è indicata nelle Tabelle:

Tabella 1 (da Relazione Economica Finanziaria 2005)

Tabella 1bis (Relazione Economica Finanziaria 2010)

I parcheggi pubblici multipiano, di superficie totale pari a 30.000 m² saranno eseguiti a carico dei lottizzanti, pubblici e privati, ed i relativi costi di progettazione e costruzione saranno ripartiti fra gli stessi in proporzione alle relative s.l.p., ed eseguiti mediante autofinanziamento.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti al momento della stipula della Convenzione (in data 15.07.2005) rimane confermata trattandosi di impegni sottoscritti in esecuzione di Accordo di programma e dell'annesso P.I.I.. Pertanto, a quegli accordi non si applicano le nuove tariffe degli oneri di urbanizzazione deliberate dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 73 del 21 dicembre 2007 ma rimangono validi i valori tariffari degli oneri adottati sono quelli previsti dalla Convenzione del 2005 (Delibera G. M. del Comune di Milano n° 1917/91 del 03.04.91).

Diversamente gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno generati dall'edificazione delle funzioni modificate dalla Variante, sono stati computati in relazione ai valori vigenti alla data di stipula dell'Atto Integrativo, secondo le previsioni dell'art. 38, comma 7 bis, l.r. n. 12/2005, dedotti gli importi eventualmente già versati con riferimento a quelle superfici.

P.I.I. GARIBALDI-REPUBBLICA
Quantificazione oneri e contributi; ripartizione secondo funzioni

Vengono di seguito calcolati oneri e contributi per la costruzione.
Per quanto concerne le funzioni private essi si identificano con gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con il loro raddoppio e con la monetizzazione della superficie da destinare a standard.
Per quanto viceversa concerne le funzioni di interesse pubblico i contributi ad esse pertinenti sono stati convenzionalmente considerati pari agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e alla monetizzazione della superficie da destinare a standard.

	s.l.p. al netto delle funzioni no-profit (m²)	superficie da destinare a standard in funzione della s.l.p. secondo le normative(*) (m²)	incremento per aree a standard già presenti nell'attuale PRG (m²)	detrazione in quanto il PII tro- va in superficie le seguenti aree da destinare a standard (m²)	detrazione per esecuzione di parcheggi interrati per 30.000 m² (m²)	superficie da destinare a standard (standard quali- tativo o da mo- netizzare) (m²)	monetizzazione unitaria della superficie da destinare a standard (€)	A monetizzazione totale della superficie da destinare a standard (€ migliaia)	B oneri urbanizzazione primaria (€ migliaia)	C oneri urbanizzazione secondaria (€ migliaia)	A+B+C totale oneri, contributi e monetizza- zione (€ migliaia)	D contributo straordinario previsto da accordo (€ migliaia)	A+B+C+D totale oneri, contributi e monetizza- zione (€ migliaia)	E contributi comm- misurati al costo di costruzione (stima prelimi- nare) (€ migliaia)
Funzioni private														
Residenze	15.000	19.800	7.873	7.036	1.959	18.678	214,69	4.010	361	837	5.208	1.198	6.406	697
Show rooms e uffici	50.485	40.388	26.498	23.682	6.594	36.610	214,69	7.860	5.161	3.501	16.522	8.662	25.184	2.347
Ricettivo	15.000	12.000	7.873	7.036	1.959	10.878	214,69	2.335	652	588	3.575	1.240	4.815	697
Servizi espositivo	10.000	8.000	5.249	4.691	1.306	7.252	214,69	1.557	1.022	693	3.273	1.716	4.988	465
subtotali:	90.485	80.188	47.493	42.446	11.818	73.417		15.762	7.197	5.619	28.578	12.816	41.394	4.206
Funzioni di interesse pubblico														
Espositivo	20.000	16.000	10.497	9.382	2.612	14.503	214,69	3.114	2.045	1.387	6.545		6.545	930
Regione	87.000	69.600	45.664	40.811	11.363	63.090	214,69	13.545	8.895	6.033	28.472		28.472	-
Comune, Provincia o altri Enti	32.208	25.766	16.905	15.109	4.207	23.356	214,69	5.014	3.293	2.233	10.541		10.541	-
		-	-	-	-	-		-	-	-	-		-	-
subtotali:	139.208	111.366	73.067	65.302	18.182	100.949		21.673	14.232	9.653	45.558		45.558	930
totali:	229.693	191.554	120.560	107.748	30.000	174.366		37.435	21.429	15.272	74.135	12.816	86.952	5.135

Per quanto riguarda il calcolo degli oneri di urbanizzazione sono stati assunti i seguenti valori unitari:				
	primaria		secondaria	
	€	L.	€	L.
Servizi espositivo	102,24	197.960	69,34	134.260
Ricettivo	43,44	84.113	39,22	75.950
Show rooms e uffici	102,24	197.960	69,34	134.260
Espositivo	102,24	197.960	69,34	134.260
Regione	102,24	197.960	69,34	134.260
Comune	102,24	197.960	69,34	134.260
Provincia o altri enti	102,24	197.960	69,34	134.260
Residenze	24,08	46.620	55,78	108.000

Per quanto riguarda la superficie da destinare a standard secondo le vigenti normative sono stati assunti i seguenti valori:	
residenze: s.l.p.(m²)*3(m³/m²)/100(m³/abitante)*44(m² di standard/abitante);	
tutto il resto: 80% della s.l.p.	

* Tale importo sarà corrisposto dalla Regione solo fino al concorrere del contributo a carico della stessa stabilito nel Procollo di Intesa, sottoscritto tra il Comune e la Regione, nella misura di € 13.032.000. La differenza (€ 513.000) sarà a carico del Comune.

Tabella 1

P.I.I. GARIBALDI-REPUBBLICA
Quantificazione oneri aggiuntivi

Viene di seguito calcolato il delta degli oneri definiti prima e dopo la Variante
per i mq di slp che vengono convertiti con la Variante

		s.l.p. (m ²)	B oneri urbanizzazione primaria (€ migliaia)	C oneri urbanizzazione secondaria (€ migliaia)	B+C totale oneri (€ migliaia)
1	Espositivo prima della Variante	12.000	1.227	832	2.059
2	Show rooms, uffici, commerciale convertiti con Variante	12.000	2.328	1.829	4.157
2-1	Delta Oneri		1.101	997	2.098

Tabella 1/bis

2. Costi di realizzazione

Il coacervo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivante dagli interventi previsti dal PII ammonta a € 38.798.000

1. Extra costi

Le opere di urbanizzazione e le opere strutturali per interferenza linea metropolitana M5 previste dal PII in parte già realizzate o che saranno realizzate dai **Privati** per un importo totale pari a € 27.859.000 hanno generato costi aggiuntivi così come descritto nella Tabella 2.

I maggiori costi sono regolamentati dalla Convenzione 2005 per un importo pari a € 1.011.815 (**rif. P.to E tabella economica**).

In attuazione del comma 5.1 art 5 dell'Atto Integrativo al Protocollo d'Intesa Privati Comune i privati hanno versato l'importo di € 7.265.000 effettuato in data [...] a conguaglio degli oneri complessivi di loro competenza e finalizzato allo standard qualitativo - recupero e riqualificazione delle aree situate nella zona Garibaldi Repubblica.

2. Opere aggiuntive

Nella fase attuativa del Piano sono risultate indispensabili altre opere di urbanizzazione non previste dal precedente piano economico, quali:

- **Tunnel collegamento ipogeo per un importo pari a € 536.259 (rif. P.to B1 tabella finanziaria)**

Strutture, illuminazione pubblica ed opere viabilità.

- **Completamento collegamento ipogeo con p.zza Freud per un importo pari a € 1.150.000 (rif. P.to B2 tabella finanziaria)**
- **Sottostazione elettrica : opere elettromeccaniche per un importo pari a € 1.150.000 (rif. P.to B3 tabella finanziaria)**

3. Opere che saranno realizzate dal Comune di Milano per un importo totale pari a € 6.492.000,00

- **Scatolare M5 per un importo pari a € 3.092.000,00 (rif. P.to P.to A4 tabella finanziaria)**
- **Attrezzature all'interno del Giardino urbano per un importo pari a € 3.170.823,00 (rif. P.to A1.1 tabella finanziaria)**
- **Tunnel collegamento ipogeo (parte) per un importo pari a € 229.177,00 (rif. P.to B1 tabella finanziaria)**

Il coacervo degli importi delle monetizzazioni è pari a € 37.435.000.

Le opere di standard qualitativo verranno realizzate secondo lo schema che segue e per gli importi totali in esso indicati:

Opere che saranno realizzate dal Comune di Milano per un importo totale pari a € 37.435.000:

- **Giardino – Area parco (rif. P.to D1 tabella 3):**
-realizzazione di un giardino urbano a connotazione tematica ed elevato profilo qualitativo e funzioni connesse, opere a standard qualitativo - Biblioteca degli alberi e attrezzature parco
- **Spazi Museografici e spazi per la formazione professionale e didattica (rif. P.to D3 tabella 3):**
- realizzazione di spazi museografici, per la formazione professionale/didattica, per conferenze, per funzioni ricreative, caffetterie ed esercizi pubblici, servizi e funzioni di completamento, per complessivi max 20.000 mq;

La quantificazione dei costi è indicata nella Tabella 3 (Tabella finanziaria), incluso il contributo straordinario .

Nell'ipotesi che i Privati si avvalgano dell'opzione di realizzare direttamente il Giardino Urbano, i Conguagli relativi tra Privati e Comune sono regolati dall'art10dell'Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione.

		Riferimento procedure autorizzative	Stato asseverazione	Relazione Economica (2005)	Stima a finire	Delta	Extra a carico dei Privati	Extra a carico del Comune 32%	note
	A. OPERE PREVISTE DAL PII								
A2	AREA PODIO PODIO PUBBLICO RAMPA CORSO COMO	Richiesta PdC del 30.04.2009 PG340939/2009 e integrazione del 03.11.2010 PG849626/2010 Richiesta PdC del 07.08.2009 PG609459/2009	stima da richiesta PdC stima da richiesta PdC	3.734.000	4.883.765 3.818.473 1.065.292	1.149.765	781.841	367.925	eccellenza architettonica dell'intervento; incrementi per spessori pietre
A3	OPERE INTERFERENZA M5 E CUNICOLI TELECOM CUNICOLO SUD CUNICOLO NORD CONSOLIDAMENTI 4B VIABILITA' 2ATER	DIA del 06.03.2007 PG222921/2007 e variante DIA del 12.04.2007 PG351838/2007 e variante DIA del 18.06.2007 PG555276/2007 e variante PdC n°57 del 29.03.2007 e varianti	collaudata collaudata collaudata collaudata	2.623.000	3.078.240 472.292 114.765 1.128.460 1.362.723	455.240	309.563	145.677	
A5	VIA DEL NORD VIA DEL NORD DORSALE FOGNA	PdC n°139 del 13.07.2007 e varianti	da asseverare vari anti	8.636.000	11.545.204 10.958.085 587.119	2.909.204	1.978.259	930.945	richieste settori per qualità interferenze M5 piazza freud
A6	VIA DEL SUD	PdC n°88 del 06.06.2008 e varianti	da asseverare varia nti	2.298.000	2.594.885	296.885	201.882	95.003	incrementi per richieste di includere giardini, estendere polifora su Gioia, reinterri con mista naturale, inclusione incroci, spessori pietre
A7	STRADA DI ACCESSO AL PODIO STRADA DI ACCESSO AL PODIO DEMOLIZIONE NASO VIABILITA' PROVVISORIA 1a/1b	Richiesta PdC del 16.11.2009 PdC n°202 del 24.10.2006 e varianti	da asseverare collaudata	3.045.000	1.524.103 669.000 0 855.103	-1.520.897	-1.034.210	-486.687	
A8	LINEA TRANVIARIA E AREA EX CAPOLINEA TRAM LINEA TRANVIARIA GIARDINO C.SO COMO VIABILITA' DI C.SO COMO	Richiesta del 05.02.2010 variante al PdC n°139 Richiesta PdC del 07.08.2009 Richiesta PdC del 07.08.2009	da asseverare da asseverare da asseverare	1.266.724	2.373.282 960.832 1.106.559 305.891	1.106.558	752.459	354.099	
A9	SOTTOSTAZIONE ELETTRICA	PdC n°43 del 12.03.2007 e varianti	collaudata	2.463.000	2.366.851	-96.149	-65.381	-30.768	incrementi sulle parti impiantistiche
A10	DEMOLIZIONE PENSILINA-AUTOSTAZIONE LAMPUGNANO	PdC n°73 del 02.05.2006 e varianti	collaudata	1.268.276	1.301.882	33.606	22.852	10.754	
	SEMAFORIZZAZIONI	NA		1.375.000	0	-1.375.000	-935.000	-440.000	
	TOTALE (REF 2005)			26.709.000	28.144.109	2.959.212	2.012.264	946.948	
				Relazione Economica (2010)					
A4	SCATOLARE M5 Progettazione vecchio scatolare (prima della variante linea M5)	DIA del 18.06.2007 PG555146/2007 e variante	asseverata	2.816.000 276.000	3.018.710	202.710	137.843	64.867	incrementi su costi smaltimenti
	TOTALE					3.161.922	2.150.107	1.011.815	

		COSTI 2005	COSTI 2010	(suddivisione secondo capitoli di oneri e contributi) VARIANTE 2010							
				Oneri urbanizzazione		Monetizzazione standard					
	Opere eseguite da:	Convenzione (2005)	Totali costi	COMUNE REGIONE	PRIVATI	COMUNE REGIONE	PRIVATI	Maggiori oneri (solo privati - 2005)	Totali	Extracosti a carico Privati	Extracosti a carico Comune
A1 Area Giardino Urbano		20.733.000	17.411.823						17.411.823		
	A1.1 Attrezzature	Comune		3.170.823							
A1.2 Giardino Urbano	Comune (opzionabile dai Privati)						*				
							14.241.000				
A2 Area Podio											
Piazza/Podio e spazi pubblici pedonali Unità U1	Privati	3.734.000	4.883.765	3.734.000					4.883.765	781.840	367.925
A3 Opere Interferenza M5 e cunicoli Telecom											
Cunicolo Sud											
Cunicolo Nord											
Consolidamenti 4B											
Viabilità 2Ater	Privati	2.623.000	3.078.240		2.623.000				3.078.240	309.563	145.677
A4 Scatolare M5											
A3.1 Scatolare M5		2.816.000	3.018.710	2.816.000					3.018.710	137.843	64.867
A3.2 Progettazione vecchio scatolare (prima della variante linea M5)	Privati		276.000	276.000					276.000		
A5 Via del Nord											
Via del Nord											
Dorsale fogna	Privati	8.636.000	11.545.204	354.000	8.282.000				11.545.204	1.978.259	930.945
A6 Via del Sud	Privati	2.298.000	2.594.885		2.298.000				2.594.885	201.882	95.003
A7 Strada di accesso al podio											
Strada di accesso al podio											
Viabilità provvisoria 1a/1b	Privati	3.045.000	1.524.103		1.524.103				1.524.103	-1.034.210	-486.687
A8 Linea Tranviaria e area ex capolinea tram (1)											
Linea tranviaria											
Giardino C.so Como											
Viabilità C.so Como	Privati	1.266.724	2.373.282	1.266.724					2.373.282	752.459	354.099
A9 Sottostazione elettrica AEM - ATM (1)											
nuova costruzione (opere civili) / demolizione esistente / progettazione opere elettromeccaniche	Privati	2.463.000	2.366.851	2.463.000					2.366.851	-65.381	-30.768
A10 Demolizione pensilina - autostazione Lampugnano (1)	Privati	1.268.276	1.301.882	1.268.276					1.301.882	22.852	10.754
Semaforizzazioni (2) IMPORTO UTILIZZATO A COPERTURA DELLE OPERE VOCI An (1-9)		1.375.000	0	1.375.000	(2)				0	-935.000	-440.000
A11 Restelli - lato parco Nord Est	Regione	3.500.000	3.500.000	3.500.000					3.500.000		
B1 Tunnel collegamento ipogeo											
Strutture											
Illuminazione pubblica Via del Nord											
Opere viabilità	Privati		536.259	229.177	307.082				536.259		
B2 Completamento collegamento ipogeo	Privati		1.150.000		1.150.000				1.150.000		
B3 Opere elettromeccaniche sottostazione elettrica	Privati		1.150.000		1.150.000				1.150.000		
C1 Bonifiche terreni U1 e U3	Privati	10.000.000	12.816.000					12.816.000	12.816.000		
D3 Spazi museografici, formazione professionale/didattica											
spazi per conferenze, funzioni ricreative, caffetterie ed esercizi di pubblico ristoro, servizi e funzioni di completamento, opere civili e impiantistiche	Comune	23.194.000	23.194.000			18.559.000	4.635.000		23.194.000		
E Extra Costi					1.011.815						
Totali		86.952.000	92.721.004	20.453.000	18.346.000	18.559.000	18.876.000	12.816.000	92.721.004	2.150.107	1.011.815

Tabella 3
Rel. Econ. Finanziaria 2005 il conguaglio a favore del Comune risulta di 18,876-10461 = 8.415.000
★ Se i Privati realizzaranno direttamente il Giardino urbano il relativo conguaglio sarà regolamentato dall'Atto Integrativo 2010

(1) la Relazione economica 2005 prevedeva per il P.to A7 un importo pari a 3.020.000 , importo che è stato in parte utilizzato per il punto A8 e in parte per il P.to A9 così come rappresentati nella Tabella 3