

CONSORZIO ECODISTRICT

20122 Milano - Corso Italia, 15

COPIA SETTORE

DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 64348/2015

Del 02/02/2015
CONSORZIO ECODISTRICT
(S) PROT S PIANIFICAZIONE
02/02/2015

PIANO DI RECUPERO

Zona di Recupero R 8.11 - Ambito PR2

in attuazione dell' Art.34 PdR del PGT vigente

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IN ATTI: 254/2015
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO

È COMPOSTO DI N° 10 FACCIAE.

MILANO, 3/2/2015

IL DIRETTORE DI SETTORE
Arch. *Carlo Tancredi*

PROGETTAZIONE:

bg&k
a oclati

Arch. Maurice Kanah
Arch. Paola Bucciarelli
Geom. Ettore Mazzega
Arch. Marisa Fumi

Piazza Cinque Giornate, 4
20129 Milano
tel. 02.87087529
info@arkilab.eu

CONSORZIO
ECODISTRICT
20122 Milano - Corso Italia, 15
COD.FISC. e PIVA 06629090967



COLLABORATORI:

OPERE di
URBANIZZAZIONE:

Arch. **Carlo Maria Corsi**
studio
SOLUZIONI PROGETTUALI INTEGRATE
VIALE CASSIODORO 5 - 20145 MILANO

SISTEMAZIONI a
VERDE

Chiara Adele Balsari architetto
Via Giusti 28 - 20154 Milano

PROGETTO per la
MOBILITA':

TRM ENGINEERING
Ing. Michele Rossi
Via della Birona 30 - 20900 Monza



R.U.P.: Ing. Franco Sarra (Albo Ing. Prov Mi 13161)
ai sensi del cap.16.1 delle linee guida di cui alla deliberazione G.C. 1345/2013

VERIFICATORE: Mazzalveri & Comelli s.p.a.

il Direttore Tecnico
Ing. Paolo Mazzalveri (Albo Ing. Prov Mi 6980)
interno all'ente appaltante
UNI EN ISO 9001:2008

Descrizione / Drawing title

PIANO DI RECUPERO - Aggiornamento dicembre 2014

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'

Tavola N° / Drawing N°

DOC. **B**

Scala / Scale

Nome file/File name



Revisione Revision	Descrizione Description	Data/ Date	Eseguito/ Drawn	Controllato/ Checked	Approvato/ Approved
00	EMISSIONE	13/11/2014			



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. Contributo compensativo
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 P.R.

1 - Costo dell'area

Il costo dell'area è determinato quale valore residuale detraendo dai ricavi presunti tutti i costi di realizzazione dell'intervento, e garantendo quale assunto di base un utile lordo all'Operatore ante imposte pari a circa l' 11% (undicipercento) dell'investimento sostenuto.

I valori di ricavo presunto sono stati desunti dagli ultimi tre listini ufficiali di OSMI Borsa Immobiliare per il "Quartiere Gallaratese Trenno" (nn.43-44-45 rispett. I sem. 2013, II sem. 2013 e I sem. 2014)

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 29.177 x 3 x 23,97 € mc	2.098.109,44
Residenza convenzionata agevolata	mq 2.537 x 3 x 23,97*50% € mc	91.222,15
Commerciale	mq x 193,97 € mq	---
Terziario direzionale	mq x 193,97 € mq	---
Industria alberghiera	mq x 124,50 € mq	---
Industria ed Artigianato	mq x 88,90 € mq	---
TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		2.189.331,59
Riduzione forfetaria per risparmio energetico (-20%)		-437.866,32
TOTALE		1.751.465,27

Oneri d'urbanizzazione secondaria*

Tabella B2		
Residenza libera	mq 29.177 x 3 x 38,02 € mc	3.327.914,93
Residenza convenzionata agevolata	mq 2.537 x 3 x 38,02*50% € mc	144.691,95
Commerciale	mq x 152,43 € mq	---
Terziario direzionale	mq x 152,43 € mq	---
Industria alberghiera	mq x 101,44 € mq	---
Industria ed Artigianato	mq x 51,34	---
TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		3.472.606,88
Riduzione forfetaria per risparmio energetico (-20%)		-694.521,38
TOTALE		2.778.085,50

* 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.

Smaltimento Rifiuti

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

Tabella B4

DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza libera	87.530,64	19,176	30,416	4.340.819,39
Residenza conv. agevolata	7.611,36	9,588	15,208	188.731,38
	mq s.l.p.	€ mq Primaria	€ mq secondaria	---
Commerciale	---	---	---	---
Terziario direzionale	---	---	---	---
Industria alberghiera	---	---	---	---
Industria ed Artigianato	---	---	---	---
		Totale oneri primaria	Totale oneri secondaria	Importo totale
		€1.751.465,27	€2.778.085,50	€ 4.529.550,77

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 in €
Rete idrica (acquedotto)	114.381,90
Fognatura	403.077,88
Polifora (cavedi multiservizi e cavidotti)	160.035,34
Viabilità	1.473.719,67
Spazi di verde attrezzato	68.739,85
Illuminazione pubblica	504.000,00
Spazi di sosta o di parcheggio	479.187,90
TOTALE	3.203.142,54

TABELLA B6

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE ai sensi dell'art 44.4 L.R. n°12/05	Importo stimato
Aree verdi di quartiere (aree A, B, C, D, E)	2.261.043,68
Interventi di ripristino ambientale su aree già di proprietà pubblica	n.d.
Pista ciclabile viale De Gasperi	123.425,00
TOTALE	2.384.468,68

TABELLA B7

Oneri dovuti per urbanizzazione primaria	1.751.465,27
Interventi di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri*)	3.203.142,54
Differenza	- 1.451.677,27

TABELLA B8

Oneri dovuti per urbanizzazione secondaria	2.778.085,50
Interventi di urbanizzazione secondaria (a scomputo degli oneri*)	2.384.468,68
Differenza	393.616,82

TABELLA B9

Totale oneri dovuti per urbanizzazioni	4.529.550,77
Totale interventi per urbanizzazioni a scomputo degli oneri	5.587.611,22
Differenza	-1.058.060,45

*Tali interventi si scomputano dagli oneri di urbanizzazione e, nel caso di importo complessivo superiore agli oneri dovuti, dal contributo compensativo di cui al successivo par. 7.

3 - Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri

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 ai sensi degli artt. 44.3 e 44.4 L.R. n°12/05	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 (€ 80 / mq slp)	2.334.150,40
TOTALE		2.334.150,40

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 e successivi aggiornamenti.

5.1 - Monetizzazione dello standard

TABELLA E1

	mq	Zona n° ...	€/mq*	Importo
Standard da monetizzare	-		-	-

*Il valore dovrà essere rivisto all'atto della stipula della convenzione sulla base dell'ultimo aggiornamento fissato con determinazione dirigenziale e opportunamente maggiorato dell'eventuale aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per i mesi intercorrenti tra l'ultimo aggiornamento e la data di stipula.

5.2 - Realizzazione diretta di attrezzature e servizi

TABELLA E2

Tipologia delle opere	A Importo delle opere	Zona n° 63 "Quartiere Gallaratese- Trenno"	B €/mq (nov. 14)	C = A/B mq equivalenti*
Asilo nido	1.719.500,00*		192,29*	>5.900

* Al momento della stipula della convenzione attuativa, in ragione dell'ultimo aggiornamento disponibile del valore di monetizzazione, l'importo minimo dell'opera dovrà essere maggiore del prodotto tra detto valore aggiornato e la misura minima dei mq. di standard dovuto non oggetto di cessione.

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 F1

DESTINAZIONE	mq s.l.p.	€ mq	€ Totale
Residenza libera	29.177	1750	51.059.750,00
Residenza convenzionata agevolata	2.537	1750	4.439.750,00
Box e piani interrati	470 boxes	20.000/cad	9.400.000,00
TOTALE			64.899.500,00

7 - Contributo compensativo

In ragione della mancata realizzazione e cessione al Comune di Milano di una quota pari al 10% (mq. 3.171) della s.l.p. complessiva, ai sensi del par. 1.4 lett. b) della delibera 42/2010, è dovuto un contributo compensativo pari a **€ 7.770.416,31** (come da stima del Comune di Milano da aggiornarsi ISTAT con riferimento al costo di costruzione) (v. anche nota par. 2).

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 G

Oneri complementari		Valori in €
Spese tecniche e generali	Progetto urbanistico	250.000,00
	Progetto urbanizzazioni	150.000,00
	Progetto edilizio e direzione lavori	4.500.000,00
	Progettazione e direzione sicurezza	500.000,00
	Gestione appalto (3% costo costruzione)	1.950.000,00
	Collaudi e verifiche tecniche	500.000,00
Prospezioni geognostiche e indagini archeologiche		100.000,00
Accantonamenti per imprevisti	Circa 1% costo di costruzione	650.000,00
Oneri per la sicurezza	Circa 1% costo di costruzione	650.000,00
Ulteriori oneri costruttivi		
	Demolizioni e smaltimento materiali vari	500.000,00
	Consolidamento terreni (da verificare)	0,00
	Fondazioni speciali (da verificare)	0,00
	Palificazioni (da verificare)	0,00

	Paratie (da verificare)	0,00
	Sistemazioni generali	500.000,00
	Frazionamento, accatastamento e atti notarili	100.000,00
Bonifica	Importo progetto di bonifica approvato	163.480,00
Cantierizzazione	Stima forfetaria da verificare	500.000,00
Imposte e tasse	da verificare	0,00
Commercializzazione/pubblicità	Circa 2% listino di vendita	2.250.000,00
Imprevisti e varie	Circa 2% costo di costruzione	1.290.000,00
	TOTALE	15.403.480,00

9 - Allacciamenti (stima forfetaria in € da verificare)

TABELLA H	
Fognatura	250.000,00
Acqua potabile	150.000,00
Luce	150.000,00
Gas	100.000,00
Telecomunicazioni (teleriscaldamento e varie)	750.000,00
TOTALE	1.400.000,00

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).

€ 2.022.573,93 (costo aree A, B, C, D e filare platani viale De Gasperi) X 5% X 3= **€ 303.386,09**

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).

€ 6.000.000,00 pari al 5% per 6 anni, considerando gli oneri finanziari inerenti l'investimento progressivo e ad esecuzione interventi per stralci.

12 - Totale costi dell'intervento (valori in €)

TABELLA I	
Costo dell'area (espressione valore medio atti di acquisto al netto oneri finanziari) (€ 300 / mq slp x 29.176,88)	8.753.064,00
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria	4.529.550,77
Contributo compensativo	7.770.416,31
Contributo commisurato al costo di costruzione (stima)	2.334.150,40
Oneri finanziari	6.000.000,00
Realizzazione diretta di attrezzature e servizi (asilo nido)	1.719.500,00
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	64.899.500,00
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	15.403.480,00

Allacciamenti	1.400.000,00
Costi di gestione delle opere a verde	303.386,09
TOTALE	107.713.047,57

13 - Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del P.R.

TABELLA L	
Oneri finanziari	6.000.000,00
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	64.899.500,00
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	15.403.480,00
Allacciamenti	1.400.000,00
TOTALE	82.302.980,00

Importo della Fideiussione 1% del totale = **€ 823.029,80**

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 della Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano (ultimo aggiornamento), della zona interessata dall'intervento.

TABELLA M			
DESTINAZIONE	mq s.comm.*	€ mq	€ Totale
Residenza libera	36.471,10	2.700**	98.471.970,00
Residenza conv. agevolata***	3.171,40	2.446,88	7.759.654,13
Commerciale	---	---	
Direzionale	---	---	
Ricettivo	---	---	
Industria ed Artigianato	---	---	
	numero	€ cad.	
Box libera	440	29.000	12.760.000,00
Box convenzionata	30	22.000	660.000,00
TOTALE			119.651.624,13

*s.comm. = $slp \times 1,25$

**Ricavo medio edilizia residenziale libera signorile classe A (Listini OSMI Borsa Immobiliare n. 43 - I sem. 2013 / n. 44 - II sem. 2013 / n. 45 - I sem. 2014)

*** Specificazioni sul prezzo d'assegnazione (ricavo medio da stabilire in via definitiva con progetto esecutivo):

il convenzionamento della quota di edilizia residenziale convenzionata agevolata avviene in fase di presentazione dei relativi titoli abilitativi, quindi separatamente rispetto alla convenzione attuativa del PR.

Il prezzo d'assegnazione dell'edilizia convenzionata (ricavo) espresso nella presente relazione (fase urbanistica) è pertanto indicativo e suscettibile di variazioni sulla base dei criteri individuati dalla delibera C.C. n. 42/2010.

Nella tabella che segue sono indicati i valori e gli importi utilizzati ai fini della determinazione del prezzo indicativo d'assegnazione (ricavo) sopra riportato, avendo a riferimento la citata delibera 42/10 e la convenzione attuativa del PR, con l'indicazione del grado di variabilità e della relativa fase di verifica di ciascuna voce.

		Valore o importo considerato	Grado di variabilità e fase di verifica
SUPERFICI EDILIZIA CONVENZIONATA AGEVOLATA			
	S.L.P.	mq. 2.537	
	Superficie Commerciale	mq. 3.171	Min. s.l.p. incrementata del 25% - Da definire analiticamente in sede di convenzionamento
	Superficie Complessiva (ai sensi della Dgr 13177/2003)	mq. 4.440	Max. sup. comm. incrementata del 40% - Da definire analiticamente in sede di convenzionamento
	Numero box convenzionati	30	Da definire in sede di convenzionamento
VOCI DI COSTI AMMISSIBILI			
1	Costi di Realizzazione Base dell'intervento- CRB x superficie complessiva Costo di realizzazione tecnica (CRN) ai sensi della Dgr 13177/2003 con aggiornamento ISTAT dal dic. 2009	€ 5.274.316,45	Da verificare rispetto parametri max. previsti da DCC 42/10 per adeguamenti tecnici e normativi in sede di convenzionamento; aggiornamento, anche in corso d'opera, ai sensi DCC 42/10
2	Oneri Complementari x superficie complessiva	€ 1.142.768,56	Da verificare rispetto parametri max. previsti da DCC 42/10 per specifiche voci; aggiornamento, anche in corso d'opera, ai sensi DCC 42/10
3	Quota parte valore opere di urbanizzazione a scomputo	€ 446.987,76	Se oneri: riducibilità ai sensi della delib. C.C. 73/07 Se opere: da verificare importi in sede di convenzionamento
4	Quota parte attrezzatura di servizio (asilo nido)	€ 137.553,49	Aggiornamento ISTAT fino alla stipula della convenzione urbanistica
5	Incidenza costo dell'area	€ 439.526,37	In sede di convenzionamento, applicazione valore max ex DCC 42/10 (10% CRN)
6	Bonifiche e oneri costruttivi (ai sensi della delib. 42/10)	€ 213.078,40	Dato presunto e da documentare analiticamente in sede attuativa
7	Oneri Finanziari (10%)	€ 765.423,10	Da verificare rispetto parametri max. in sede di convenzionamento (10% capitale da investire)
	Totale costo intervento (compreso sup. parcheggio)	€ 8.419.654,13	
	Costo unitario box convenzionato	€ 22.000	
	STIMA PREZZO DI ASSEGNAZIONE [(Costo totale intervento – costo totale box convenzionati) / superficie commerciale]	2446,88 €/mq.	Valore meramente indicativo

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa 11,08% (plusvalenza / costi) al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

TABELLA N

A	Totale costi dell'intervento	107.713.047,57
B	Totale ricavi previsti	119.651.624,13
	Plusvalenza B-A	11.938.576,56

