



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Ileana Musico)

COPIA SETTORE

DIREZIONE GENERALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE CONVENZIONAMENTI E ATTUAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN
ATTI: 799/2013
IL CONTENUTO TECNICO E GRAFICO DEL PRESENTE
ALLEGATO E' CONFORME A QUELLO DELL'ALLE-
GATO UNITO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE
N° 93 DEL 19.11.12
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 11 PAGINE.
MILANO, 23.4.13

IL SETTORE DEL SETTORE
AG&P



ag&p

anna giorgi and partners
piazza sant'ambrogio 16
20123 milano italy

proponente

B&BM s.r.l.
via Emilio De Marchi 4 - 20125 Milano
t. 02 67101004 - f.02 67101006

B & BM S.r.l.
Un Amministratore

Fasedue s.r.l.
via Carroccio 8 - Milano

progetto architettonico

arch.Andrea Beretti
Piazza S. Ambrogio 16, 20123 Milano
t 02 86455380 f 02 8692423 info@annagiorgiandpartners.it

Collaboratori
arch. S.Sinopoli - arch.F.Marzoli

oggetto

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
VIA E.T. MONETA 40/54

descrizione

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'

Doc B

data
ottobre 2012

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 248442/2013
Del 08/04/2013
AG&P
(S) PROT. S PIANIFICAZIO
08/04/2013

PII VIA MONETA 40-54

COSTI A CARICO DELL' OPERATORE

Ottobre 2012

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. Standard qualitativo
6. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio
7. Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari
8. Allacciamenti
9. Costi di gestione delle opere a verde
10. Oneri finanziari
11. Totale costi dell'intervento
12. Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del P.I.I.



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).

€ 23.200.000,00

(valore riportato su atti di trasferimento n. 9901 del 10/04/2008 e n. 25236 del 16/06/2010)

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	16221 mq x 3 x 23,97 € mc	€ 1.166.452,11
Residenza convenzionata	4846 mq x 3 x 23,97 € mc	€ 348.475,86
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		€ 1.514.927,97

Oneri d'urbanizzazione secondaria*

Tabella B2		
Residenza libera	16221 mq x 3 x 38,02 € mc	€ 1.850.167,26
Residenza convenzionata	4846 mq x 3 x 38,02 € mq	€ 552.734,76
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		€ 2.402.902,02

* 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; 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	48663	€1.166.452,11	€1.850.167,26	€ 3.016.619,37
Residenza convenzionata	14538	€ 348.475,86	€ 552.734,76	€ 901.210,62
	mq s.l.p.	€ mq primaria	€ mq secondaria	
Commerciale		€	€	€
Terziario direzionale		€	€	€
Industria alberghiera		€	€	€
Industria ed Artigianato		€	€	€
		Totale oneri primaria	Totale oneri secondaria	Importo totale
		€ 1.514.927,97	€ 2.402.902,02	€ 3.917.829,99

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)	765 ml x 350 €/ml	€ 267.750,00
Fognatura		
Polifora (cavedi multiservizi e cavidotti)		
Strade - Riqualificazione via Moneta con illuminazione		€ 510.212,42
Parcheggio pubblico con illuminazione	1.755 mq x 130 €/mq	€ 228.150,00
Sistemazione marciapiede alberato per ingresso parco)		€ 26.325,00
	1.755 mq x 15 €/mq	
TOTALE		€ 1.032.437,42

TABELLA B6		
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE ai sensi dell'art 44.4 L.R. n°12/05		Importo stimato
Aree verdi di quartiere (ampliamento parco e raccordi con esistente)		€ 1.400.475,00
Passerella attraversamento pedonale		€ 1.425.600,00
	(132ml x 5,4m) mq x 2.000 €/mq	
TOTALE		€ 2.826.075,00

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

TABELLA B7	
Oneri dovuti per urbanizzazione primaria	€ 1.514.927,97
Interventi di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri)	€ 1.022.437,42
Differenza	€ 482.490,55



TABELLA B8

Oneri dovuti per urbanizzazione secondaria	€ 2.402.902,02
Interventi di urbanizzazione secondaria (a scomputo degli oneri)	€ 2.826.075,00
Differenza	€ - 423.172,98

TABELLA B9

Totale oneri dovuti per urbanizzazioni	€ 3.917.829,99
Totale interventi per urbanizzazioni a scomputo degli oneri	€ 3.858.512,42
Differenza	€ 59.317,57

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

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE ai sensi degli artt. 44.3 e 44.4 L.R. n°12/05</i>	<i>Importo stimato</i>
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 (parcheggio a raso su via Moneta) 1.750 mq x 130 €/mq	€ 227.500,00
Opere di urbanizzazione secondaria su aree asservite all'uso pubblico (opere a verde parcheggio a raso via Moneta) 1.750 mq x 15 €/mq	€ 26.250,00
Risanamento facciate e rifacimento copertura "Cappella degli Appestati"	€ 20.000,00
TOTALE	€ 273.750,00

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	€ 729.069,07
Terziario/commerciale	Come da stima	€
TOTALE		€ 729.069,07

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 III.

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 sulla base dell'ultima determinazione dirigenziale (n. 64 Del 2/07/2010.).

5.1 - Monetizzazione dello standard

TABELLA E1				
	mq	Zona n°	€/mq*	Importo
Standard da monetizzare	2163	9	207,75	€449.363,25

*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 - Standard qualitativo

TABELLA E2				
Tipologia delle opere	A Importo delle opere	Zona n°	B €/mq	C = A/B mq equivalenti*
	€			

* Tale valore viene fissato prima della adozione del Programma a partire da un importo dell'opera (A) come da computo metrico estimativo e dal valore di monetizzazione vigente in quel momento (B). In sede di stipulazione tale valore rimarrà invariato ma, in funzione dell'aggiornamento del valore di monetizzazione da effettuarsi come indicato in nota alla tabella E1, il costo minimo dell'opera varierà di conseguenza.



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 .	€ mq	€ Totale
Residenza libera	20.276,25	1.500,00	€ 30.414.375,00
Residenza convenzionata Ordinaria	6.057,50	1.480,94	€ 8.970.784,23
Commerciale			€
Risanamento terziario	2.914,00	700,00	€ 2.039.800,00
Risanamento residenza	248,00	700,00	€ 173.600,00
Industria ed Artigianato			€
Box e piani interrati	10.200,00	450,00	€ 4.590.000,00
TOTALE			€ 46.188.559,23

7 - 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		
Spese tecniche e generali	Progetto urbanistico	€ 180.000,00
	Progetto urbanizzazioni	€ 200.000,00
	Progetto edilizio	€ 590.000,00
	Direzione lavori	€ 490.000,00
	Progettazione e direzione sicurezza	€ 310.000,00
	Gestione appalto	€ 42.000,00
	Collaudi e verifiche tecniche	€ 50.000,00
Prospezioni geognostiche e indagini archeologiche		€ 70.000,00
Accantonamenti per imprevisti		€ 519.000,00
Oneri per la sicurezza		€ 210.000,00
Ulteriori oneri costruttivi		€
	Demolizioni e smaltimento materiali vari	€ 850.000,00
	Consolidamento terreni	€
	Fondazioni speciali	€
	Palificazioni	€
	Paratie	€
	Sistemazioni generali	€ 300.000,00
	Frazionamento, accatastamento e atti notarili	€ 100.000,00
Bonifica		€ 716.800,00
Cantierizzazione		€ 60.000,00
Imposte e tasse		€ 50.000,00
Commercializzazione/pubblicità		€ 1.500.000,00
Imprevisti e varie		€ 150.000,00
TOTALE		€ 6.387.800,00



8 - Allacciamenti

TABELLA H

Fognatura	€ 100.000,00
Acqua potabile	€ 100.000,00
Luce	€ 150.000,00
Gas	€ 100.000,00
Telecomunicazioni	€ 100.000,00
TOTALE	€ 550.000,00

9 - Costi di gestione delle opere a verde

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

(€ 1.400.475,00*5%)*5= **€ 350.118,75** 5 anni di gestione

10 - 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).

€ 7.756.640,17 pari al 9,45% del valore dell'intervento (totale costi dell'intervento)

11 - Totale costi dell'intervento

TABELLA I

Costo dell'area	€ 23.200.000,00
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scomputo se d'importo maggiore	€ 3.917.829,99
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	€ 273.750,00
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 729.069,07
Oneri finanziari	€ 7.756.640,17
Monetizzazione standard*	€ 449.363,25
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 46.188.559,23
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 6.387.800,00
Allacciamenti	€ 550.000,00
Costi di gestione delle opere a verde	€ 350.118,75
TOTALE	€ 89.803.130,46

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



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

TABELLA L

Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scomputo se d'importo maggiore	€ 3.917.829,99
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	€ 273.750,00
Oneri finanziari	€ 7.756.640,17
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 46.188.559,23
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 6.387.800,00
Allacciamenti	€ 550.000,00
Costi di gestione delle opere a verde	€ 350.118,75
TOTALE	€ 65.424.698,14

Importo della Fideiussione 1% del totale = **€ 654.246,98**

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.c.	€ mq	€ Totale
Residenza libera	20.276,25	3.150,00	€ 63.870.187,50
Residenza convenzionata * Ordinaria	6.057,50	*€ 2.665,49	€ 16.146.235,79
Terziario in risanamento	€ 2.914,00	€ 1.725,00	€ 5.026.650,00
Residenza in risanamento	€ 248,00	€ 2.400,00	€ 595.200,00
	numero	€ cad.	
Box libera	270	24.000,00	€ 6.480.000,00
Box convenzionata	70	22.000,00	€ 1.540.000,00
TOTALE			€93.658.273,29



* Specificazioni sul prezzo d'assegnazione (ricavo)

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

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 PII, 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 ORDINARIA		
	S.L.P.	mq. 4.846,00	
	Superficie Commerciale	mq. 6.057,50	Min. s.l.p. incrementata del 25% - Da definire analiticamente in sede di convenzionamento
	Superficie Complessiva (ai sensi della Dgr 13177/2003)	mq. 8.480,50	Max. sup. comm. incrementata del 40% - Da definire analiticamente in sede di convenzionamento
	Numero box convenzionati	70	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 al 06/2012	€ 9.967.538,04	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	€ 2.591.559,89	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 oneri di urbanizzazione non ridotti (o quota parte valore opere di urbanizzazione a scomputo, se maggiore) e quota parte opere/contributi aggiuntivi	€ 964.180,79	Se oneri: riducibilità ai sensi della delib. C.C.73/07 Se opere: da verificare importi in sede di convenzionamento
4	Quota parte monetizzazione standard o "standard qualitativo" (se presente)	€ 103.366,13	Aggiornamento ISTAT fino alla stipula della convenzione urbanistica
5	Incidenza costo dell'area Specificare natura del valore di riferimento	€ 1.661.256,34	In sede di convenzionamento, applicazione criteri ex art. 18 DPR 380/01 e DCC 42/10, ai sensi della Convenzione attuativa del PII
6	Bonifiche e oneri costruttivi (ai sensi della delib. 42/10)	€ 503.380,78	Dato presunto e da documentare analiticamente in sede attuativa
7	Oneri Finanziari	€ 1.894.953,83	Da verificare rispetto parametri max. in sede di convenzionamento
	Totale costo intervento (compreso sup. parcheggio)	€ 17.686.235,79	

	Costo unitario box convenzionato	€ 22.000,00	
--	---	--------------------	--

	STIMA PREZZO DI ASSEGNAZIONE	€ 2.665,49 €/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 4,29% (plusvalenza / costi) al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

TABELLA N

A	Totale costi dell'intervento	€ 89.803.130,46
B	Totale ricavi previsti	€ 93.658.273,29
Plusvalenza B-A		€ 3.855.142,84

