

ADRIANO 81 S.P.A.

Via Adriano, 81 - Milano

Programma Integrato di Intervento
"Adriano-Marelli"

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 102312/2017
Del 01/03/2017 14:10:45
ADRIANO 81 SPA
(S) DIRETTORE DI SETTORE
01/03/2017

Variante Planivolumetrica
"Ambito A"

- Relazione economica

ALLEGATO "B"

INF

COPIA SETTORE
COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Aree
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN DATA 27/5/2017 del 2/8/2017
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 17 FACCIATE.

ADRIANO 81 S.p.A.


Agg. Febbraio 2017

Programma Integrato di Intervento
"Ambito A"

Varianti Planivolumetrica
"Ambito A"

Relazione economica



ORIGINALI
Comune di Milano
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Area
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTO N. 108/2017
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N. 17 PAGINE.

Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi

108/2017

COSTI A CARICO DELL' OPERATORE



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

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

2. Costo dell'area

3. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

4. Opere di urbanizzazione aggiuntive

5. Contributo commisurato al costo di costruzione

6. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

6.1. Monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

6.2. Attrezzature pubbliche

7. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

8. Spese tecniche e complementari

9. Oneri finanziari

10. Allacciamenti

11. Costi di gestione delle opere a verde realizzate a scomputo oneri

12. Totale costi dell'intervento



1 - Premessa

La presente relazione finanziaria fa riferimento alla precedente relazione, relativa al solo ambito "A" detto anche "Adriano - Marelli", allegata al Programma Integrato di Intervento "Adriano - Marelli e Cascina San Giuseppe" (di seguito anche solo detto PII) sottoscritta il 15/11/2016 nell'ambito dell'Accordo di Programma per la riqualificazione urbana dell'ambito strategico "Marelli - Via Adriano" di cui ai paragrafi 163-165 del Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche Comunali.

Il PII, suddiviso in due unità di attuazione ambito "A" e ambito "B", nasce con l'intento di ricostituire il tessuto urbano in luogo di un'ampia area industriale dismessa riconvertendola con funzioni residenziali, terziarie, commerciali e per il tempo libero. Principio fondante del Programma è la realizzazione di un nuovo quartiere dove, accanto alle più tipiche funzioni residenziali, possano essere insediate attività e attrezzature pubbliche e private di rango sovra-locale come il grande parco attrezzato, il centro commerciale, l'asilo in modo da offrire servizi di qualità anche alle aree gravitanti sull'asse di via Adriano, caratterizzate da un'alta densità abitativa.

Ulteriore obiettivo del Programma era quello di rafforzare l'assetto viabilistico della zona con il potenziamento di una viabilità a scala metropolitana nelle direzioni Nord - Sud ed Est - Ovest attraverso l'ampliamento di Via Adriano al fine di realizzare la sede protetta per la metro-tramvia e il completamento di Via Vipiteno e di Via Pontenuovo.

Riguardo l'ambito "A", nel corso degli ultimi anni di attuazione del Programma sono notevolmente mutate le condizioni economiche generali e ancorché l'operatore si sia impegnato per la promozione e lo sviluppo delle attività legate al tempo libero e all'intrattenimento collettivo come previste in progetto, non si è mai giunti alla definizione di alcun contratto o manifestazione di interesse utili alla predisposizione degli edifici per tali funzioni.

In fase di attivazione degli interventi dell'ambito "A" del PII il Comune di Milano ha richiesto l'esecuzione di opere esterne al perimetro del PII quali la riqualificazione del vecchio sedime della via Adriano, interventi sulla via Ponte Nuovo ed interventi per raccordi viabilistici. Inoltre è stato necessario richiedere a Terna l'interramento dell'elettrodotto Sud necessario per la realizzazione del nuovo tratto di via Vipiteno che ha comportato sia l'anticipazione di spesa del contributo posto a carico dell'operatore per le opere preliminari e complementari alla nuova viabilità di collegamento est/ovest della città nonché l'assunzione a carico del soggetto attuatore della quota di costo afferente il Comune di Milano con il conseguente impegno dell'Amministrazione a rivedere il progetto del centro polisportivo per riequilibrare il piano finanziario. Infine, in fase di esecuzione delle previste opere pubbliche sono state richieste varianti ai progetti approvati, con un sensibile aumento dei relativi costi di realizzazione, rispetto a quanto preventivato nella originaria relazione economica finanziaria del PII.

In occasione di tale revisione generale del Programma, l'operatore, considerata la difficile congiuntura economica che non permette di prevedere un realistico posizionamento sul mercato delle attività per il tempo libero, ha proposto la trasformazione di dette funzioni in residenza/terziario-direzionale.

Come dimostrato nel corso dell'istruttoria tecnica e riportato nella presente Relazione, tale trasformazione d'uso, accompagnata da una riduzione delle volumetrie previste, consente di mantenere gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana nell'interesse pubblico promossi dal PII originale e altresì garantisce l'equilibrio finanziario complessivo dell'intervento.

Al fine di permettere un più agevole confronto tra il quadro economico previsto dal PII vigente e la presente Variante si suddivide la Relazione in due parti la prima si riferisce al quadro finanziario previsto nel 2006 e la seconda, pur mantenendo le medesime impostazioni e criteri economici, riporta la situazione al 2014 a seguito delle modificazioni apportate al quadro economico finanziario dalle varianti richieste dal Comune di Milano (riduzione delle volumetrie e cambio di destinazione).

PRIMA PARTE



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

Nella tabella A sono riportati gli importi desunti dalla stima delle demolizioni con smaltimento dei materiali, dalla

Tabella A	
	€
Costi di bonifica suolo	4.000.000
Costi di demolizione e bonifica amianto	8.700.000
Costi di bonifica bellica	700.000
Costi di cantierizzazione (piste provvisorie, sottoservizi provvisori, recinzioni ecc.)	1.500.000
Totale	14.900.000

(*) I costi relativi alla bonifica del sottosuolo sono stati stimati sulla base del progetto definitivo di bonifica approvato dal Settore Ambiente del Comune di Milano. Gli altri costi evidenziati (bonifica bellica, le indagini geotecniche e i costi delle opere propedeutiche all'inizio effettivo dei lavori previsti dal PII.) sono stimati in maniera parametrica sulla base di interventi di analoga dimensione.

2 - Costo dell'area

Determinato in misura pari al valore definito in occasione dei trasferimenti di proprietà avvenuti in data 30/12/03 con atto Notaio Antonio Galavresi di Milano num. rep. 152556/17692 e in data 28/04/04 con atto Notaio Antonio Galavresi di Milano num. rep. 153201/17971

Costo dell'area	
	€
costo	115.000.000

3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

Nella tabella B è riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria determinato ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°38/2001 e, sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale 52/2000 e delibera G.C. del 04/12/2001.

Calcolo analitico

Oneri d'urbanizzazione primaria

	SLP mq		TOTALE €
Residenza libera	83.670	x 3 x 8,03 € mc	2.015.610
Residenza convenzionata	83.670	x 3 x 8,03 € mc	2.015.610
Terziario/Direzionale	21.665	x 102,24 € mq	2.215.030
Commerciale in sede propria	13.715	x 102,24 € mq	1.402.222
Commerciale	5.285	x 102,24 € mq	540.338
Tempo libero (*)	14.500	x 30,67 € mq (2)	444.715
Totale	222.505		8.633.525

del punto F dell'art.9 della legge 10/77



Oneri d'urbanizzazione secondaria

	SLP mq		TOTALE €
Residenza libera	83.670	x3x18,59 € mc	4.666.276
Residenza convenzionata	83.670	x3x18,59 € mc	4.666.276
Terziario/Direzionale	21.665	x 69,34 € mq	1.502.251
Commerciale in sede propria	13.715	x 69,34 € mq	950.998
Commerciale	5.285	x 69,34 € mq	366.462
Tempo libero (*)	14.500	x 20,80 € mq (2)	301.600
Totale	222.505		12.453.863

(*) si è considerato il valore più alto tra le "attrezzature sportive" e "attrezzature per lo spettacolo" delle opere di interesse generale al di fuori del punto F dell'art.9 della legge 10/77

Smaltimento Rifiuti

		TOTALE €
Industria ed Artigianato	0 mq x 8,60 € mq	0

Tabella B

DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza libera	251.010	8,03	18,59	6.681.886
Residenza convenzionata	251.010	8,03	18,59	6.681.886
	mq s.l.p.	€ mq primaria	€ mq secondaria	
Terziario/Direzionale	21.665	102,24	69,34	3.717.281
Commerciale in sede propria	13.715	102,24	69,34	2.353.220
Commerciale	5.285	102,24	69,34	906.800
Tempo libero	14.500	30,67	20,80	746.315
Totale				21.087.388

La disciplina convenzionale prevede l'esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione a cura dell'operatore a scomputo totale o parziale, ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°38/2001. Viene pertanto di seguito considerato il costo effettivo delle opere stimato e calcolato sulla base del listino prezzi del Comune di Milano 2005 (3)

TABELLA C1

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA come prescritto dell'art 16.7 e 7 bis D.P.R. n°38/2001	Importo stimato €
Rete gas	395.500
Rete idrica acquedotto	670.895
Rete elettricità e telecomunicazioni (polifora)	646.630
Viabilità	2.948.324
Illuminazione pubblica	280.688
Fognatura	1.605.076
Opere di florovivaismo su 1°	459.775
Totale	7.006.888,03

**TABELLA C2**

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE come prescritto dell'art 16.8 D.P.R. n°38/2001</i>	<i>Importo stimato</i>
	€
Parco e giardini	3.226.674
Parcheggi a raso	3.002.913
Piazza pubblica	1.032.457
Parcheggio interrato a scomputo (B1)	2.558.860
Parcheggio interrato di urbanizzazione secondaria (B2)	4.397.018
Parcheggio interrato a scomputo lato centro polisportivo (B3)	1.590.186
Passerella ciclopedonale	325.000
Totale	16.133.109

TABELLA C3

<i>Costo totale opere previste</i>	<i>Importo stimato</i>
	€
Interventi di urbanizzazione primaria totale C1	7.006.888
Interventi di urbanizzazione secondaria totale C2	16.133.109
TOTALE	23.139.997

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

TABELLA D

	€
Importo totale oneri d'urbanizzazione previsti	21.087.388
Importo totale opere a scomputo previste	23.139.997
Differenza	- 2.052.609

4 - Opere d'urbanizzazione aggiuntive

Opere da realizzare stimate sulla base del listino prezzi del Comune di Milano 2005.

TABELLA D1

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE AGGIUNTIVE</i>	<i>Importo stimato</i>
	€
Interramento degli elettrodotti tratto sud-nord (*)	1.645.297
Contributo per la realizzazione della strada interquartiere	2.582.284
Piazze private di uso pubblico	3.180.450
TOTALE	7.408.031

(*) Il costo dell'interramento degli elettrodotti è stato trasmesso da parte di AEM con comunicazione n. AT 00081P-22/06/2005. A tale costo è stata aggiunta una ricarica per spese generali del 13%



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.

TABELLA E		€
Residenza libera	(4)	4.183.500
Residenza convenzionata	(4)	-
Terziario/Direzionale	(4)	2.166.500
Commerciale in sede propria	(4)	1.371.500
Commerciale	(4)	528.500
Tempo libero	(4)	1.450.000
TOTALE		9.700.000

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata si richiamano i disposti dell' art. 17 del *D.P.R. n°38/2001*

(4) Calcolato in maniera parametrica con riferimento a edifici di tipologia simile

6 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

Il valore minimo di monetizzazione da utilizzare nelle tabelle seguenti è riportato nella tab.5 della delibera C.C. del 10-02-1997 aggiornato in data 08/04/2003 con delibera D.G. n°816 che ha come riferimento la zona immobiliare di competenza (la cifra viene riportata in euro).

6.1 - Monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

TABELLA F1				
	mq	Zona n°	€/mq	Importo €
Aree per attrezzature pubbliche e di	57.714	20	128,1	7.393.163

6.2 - Attrezzature pubbliche da calcolarsi ai sensi del paragrafo 229 dello strumento di inquadramento, Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 5.6.2000.

TABELLA F2				
Tipologia delle opere	A Importo delle opere (5) €	Zona n°	B €/mq	C = A/B mq equivalenti
ASILO NIDO e SCUOLA MATERNA	1.849.344	20	128,1	14.437
CENTRO POLISPORTIVO	9.553.236	20	128,1	74.576
Totale	11.402.580			89.013

7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella G sono riportati i costi di costruzione valutati secondo i prezzi parametrici di mercato. Tali prezzi sono riferiti a tipologie edilizie simili a quelle di progetto e comprendono l'incidenza di tutti gli spazi accessori (cantine, terrazze, soffitte, balconi ecc.) e delle autorimesse o box interrati (nelle quantità previste dalla relazione tecnica)

**TABELLA G**

DESTINAZIONE	slp	€ mq	Totale
	mq		€
Residenza libera	83.670	1.400	117.138.000
Residenza convenzionata	83.670	1.300	108.771.000
Terziario/Direzionale	21.665	1.800	38.997.000
Commerciale in sede propria	13.715	1.800	24.687.000
Commerciale	5.285	1.200	6.342.000
Tempo libero	14.500	900	13.050.000
TOTALE			308.985.000

8 - Spese tecniche e complementari

TABELLA H

	Totale
Verifica e Valutazione di impatto ambientale	450.000
Progetto urbanistico/arch./esecutivo/collaudi	14.633.424
Sicurezza	2.926.685
Direzione lavori	5.487.534
Prove e relaz. Geotecniche	548.753
Spese catastali legali e notarili	1.463.342
Asset project management	29.266.849
Commercializzazione/pubblicità	19.535.654
Imprevisti e varie	3% 10.975.068
TOTALE	85.287.310

9 - Oneri finanziari

Il presente calcolo viene fatto al lordo delle tasse e degli oneri finanziari pertanto gli oneri non vengono considerati

10 - Allacciamenti

TABELLA I

	€
Acqua potabile	89.002
Luce	133.503
Gas	289.257
Teleriscaldamento	445.010
TOTALE	956.772

11 - Costi di gestione delle opere a verde realizzate a scomputo oneri

opera	durata	costo annuo	mq	Totale
	anni	€/mq		€
parco e giardini	5	5	65.402	1.635.050
TOTALE				1.635.050

(*) I criteri e sistemi di manutenzione del verde sono indicati nella relazione tecnica delle OOUU 2°



12 - Totale costi dell'intervento

TABELLA L

	€
Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	14.900.000
Costo dell'area	115.000.000
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	23.139.997
Opere di urbanizzazione aggiuntive	7.408.031
Contributo commisurato al costo di costruzione	9.700.000
Oneri finanziari	0
Standard	11.402.580
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	308.985.000
Spese tecniche e complementari	85.287.310
Allacciamenti	956.772
Costi di gestione delle opere a verde realizzate a scomputo oneri	1.635.050
TOTALE	578.414.740

RICAVI PREVISTI

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

I valori di vendita sono desunti attraverso indagini di mercato della zona interessata dall'intervento (vedi bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edito della Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano n° 24 gennaio 2004) e riferiti alla superficie commerciale

Tabella Ricavi

DESTINAZIONE	mq	s.c.	€ mq	€ Totale	
Residenza libera	92.037		2.600	239.296.200	
Residenza convenzionata	92.037		2.200	202.481.400	
Terziario/Direzionale	22.315		2.500	55.787.375	
Commerciale in sede propria	13.715		2.500	34.287.500	
Commerciale in sede propria	5.285		2.400	12.684.000	
Tempo libero	14.500		1.700	24.650.000	
	mq		numero	€ cad. uno	
Box	Residenza libera	25.750	970	25.000	24.250.000
Box	Residenza convenzionata	25.750	970	20.000	19.400.000
Box	Terziario/Direzionale	7.000	280	22.000	6.160.000
Autorimessa	Commerciale in sede propria	30.415	1.217	22.000	26.765.200
Autorimessa	Commerciale in sede propria	2.485	99	22.000	2.186.800
Autorimessa	Tempo libero	4.500	180	18.000	3.240.000
TOTALE					651.188.475

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa 72,7 milioni di € al lordo delle imposte e degli oneri finanziari, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

A	Totale costi dell'intervento	€	578.414.740
B	Totale ricavi previsti	€	651.188.475
Plusvalenza B-A			72.773.735

Rapporto percentuale tra utili (plusvalenza) e costi totali

	%	0,13
--	---	-------------

SECONDA PARTE

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

Nella tabella A sono riportati gli importi delle demolizioni con smaltimento dei materiali, della bonifica dell'area e della cantierizzazione dell'opera.

<i>Tabella A</i>	
	€
Costi di bonifica suolo	4.000.000
Costi di demolizione e bonifica amianto	8.900.000
Costi di bonifica bellica	700.000
Costi di cantierizzazione (piste provvisorie, sottoservizi provvisori, recinzioni ecc.)	1.700.000
Totale	15.300.000

(*) I costi relativi alla bonifica del sottosuolo sono stati stimati sulla base del progetto definitivo di bonifica approvato dal Settore Ambiente del Comune di Milano con autorizzazione n. dal 124 al 132 in data 13/12/2004. I costi di demolizione, bonifica e smaltimento dei materiali contenenti amianto relativi agli edifici industriali esistenti sono stimati con riferimento al "Piano di Lavoro per la rimozione dei materiali contenenti amianto" approvato dalla ASL competente in data 10/11/00.

Gli altri costi evidenziati (bonifica bellica, le indagini geotecniche e i costi delle opere propedeutiche all'inizio effettivo dei lavori previsti dal PII.) sono stimati in maniera parametrica sulla base di interventi di analoga dimensione.

2 - Costo dell'area

Determinato in misura pari al valore definito in occasione dei trasferimenti di proprietà avvenuti in data 30/12/03 con atto Notaio Antonio Galavresi di Milano num. rep. 152556/17692 e in data 28/04/04 con atto Notaio Antonio Galavresi di Milano num. rep. 153201/17971

<i>Costo dell'area</i>	
	€
costo	115.000.000

3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

Nelle tabelle B1 e B2 è riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria determinato ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°38/2001 e sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale. In particolare per i permessi rilasciati o da rilasciare dopo il 2008 il valore è quello determinato con Delibera n. 73/2007 approvata il 21.12.2007.

Calcolo analitico

Oneri d'urbanizzazione primaria 2006

	SLP mq		TOTALE €
Residenza libera	87.641	x 3 x 8,03 € mc	2.111.272
Residenza convenzionata	88.599	x 3 x 8,03 € mc	2.134.350
Terziario/Direzionale	20.000	x 102,24 € mq	2.044.800
Commerciale in sede propria	14.526	x 102,24 € mq	1.485.138
Tempo libero	4.000	x 102,24 € mq	408.960
Totale	214.766		8.184.520



Oneri d'urbanizzazione secondaria 2006

	SLP mq		TOTALE €
Residenza libera	87.641	x3x18,59 € mc	4.887.739
Residenza convenzionata	88.599	x3x18,59 € mc	4.941.166
Terziario/Direzionale	20.000	x 69,34€ mq	1.386.800
Commerciale in sede propria	14.526	x 69,34 € mq	1.007.233
Tempo libero	4.000	x 69,34 € mq	277.360
Totale	214.766		12.500.298

Calcolo analitico

Oneri d'urbanizzazione primaria 2008

	SLP mq		TOTALE €
Residenza libera	87.641	x 3 x 23,97 € mc	6.302.264
Residenza convenzionata	88.599	x 3 x 23,97 € mc	6.371.154
Terziario/Direzionale	20.000	x 193,97 € mq	3.879.400
Commerciale in sede propria	14.526	x 193,97 € mq	2.817.608
Tempo libero	4.000	x 193,97 € mq	775.880
Totale	214.766		20.146.307

Oneri d'urbanizzazione secondaria 2008

	SLP mq		TOTALE €
Residenza libera	87.641	x3x38,02 € mc	9.996.332
Residenza convenzionata	88.599	x3x38,02 € mc	10.105.602
Terziario/Direzionale	20.000	x 152,43€ mq	3.048.600
Commerciale in sede propria	14.526	x 152,43 € mq	2.214.198
Tempo libero	4.000	x 152,43 € mq	609.720
Totale	214.766		25.974.453

Smaltimento Rifiuti

		TOTALE €
Industria ed Artigianato	0 mq x 8,60 € mq	0

**TABELLA B1****Tabella B1.1 Oneri - Permessi di Costruire rilasciati con oneri 2006**

DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza libera	83.760	8,03	18,59	2.229.691
Residenza convenzionata	250.125	8,03	18,59	6.658.328
Totale B1				8.888.019

Tabella B1.2 Oneri - Permessi di Costruire rilasciati dopo il 2008 o ancora da rilasciare

DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza libera	179.163	23,97	38,02	11.106.314
Residenza convenzionata	15.672	23,97	38,02	971.507
	mq s.l.p.	€ mq primaria	€ mq secondaria	
Terziario/Direzionale	20.000	193,97	152,43	6.928.000
Commerciale in sede propria	14.526	193,97	152,43	5.031.806
Tempo libero	4.000	193,97	152,43	1.385.600
Totale B2				25.423.228

Totale B1 + B2**34.311.247****TABELLA B2 (*)****Tabella B2.1 Oneri - Permessi di Costruire rilasciati con oneri 2006**

DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza libera	83.760	8,03	18,59	2.229.691
Residenza convenzionata	251.010	8,03	18,59	6.681.886
Totale B1				8.911.577

Tabella B2.2 Oneri - Permessi di Costruire rilasciati dopo il 2008 o ancora da rilasciare

DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza libera	238.950	23,97	38,02	14.812.511
Residenza convenzionata	15.672	23,97	38,02	971.507
	mq s.l.p.	€ mq primaria	€ mq secondaria	
Commerciale in sede propria	14.526	193,97	152,43	5.031.806
Totale B2				20.815.824

Totale B1 + B2**29.727.402**

(*) Quadro risultante applicando le modifiche alla funzione Terziario/Direzionale come previsto dalla Convenzione (art. 4 p.to 9) e dalle NTA (art. 6 p.to 3) e alla funzione Tempo libero come previsto dalla Convenzione (art. 4 p.to 4; art. 5 p.ti 1 e 2) e dalle NTA (art. 5 p.to 4; art. 6 p.to 5).



Il progetto di attuazione del PII prevede la realizzazione completa di tutte le reti infrastrutturali e dei sottoservizi completamente assenti nell'area. Nella successiva tabella C1 vengono riportati gli importi per le opere di urbanizzazione primarie secondo quanto previsto dal P.I.I. 2006 nella prima colonna, dal permesso di costruire rilasciato nella seconda e nella terza, poichè che si tratta di lavori completamente realizzati, il costo effettivo come da collaudo finale. Nella tabella C2 sono elencati gli importi afferenti le opere secondarie in parte realizzate ed in parte in fase di completamento o da realizzare, gli importi corrispondenti nella prima colonna sono quelli riportati nel P.I.I. 2006, nella seconda sono quelli previsti nei permessi di costruire, nella terza sono riportati i costi effettivi delle opere concluse o la stima attualizzata di quelli ancora da realizzare.

TABELLA C1 (Opere concluse)

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA come prescritto dell'art 16.7 e 7 bis D.P.R. n°38/2001</i>	<i>Importo stima P.I.I. 2006</i>	<i>Importo da PdC</i>	<i>Importo da PdC in Variante /Collaudo</i>
		€	€
Rete gas	395.500	84.375	55.264
Rete idrica acquedotto	670.895	412.403	456.538
Rete elettricità e telecomunicazioni (polifora)	646.630	1.402.982	1.426.889
Viabilità	2.948.324	3.277.625	4.275.023
Illuminazione pubblica	280.688	334.668	446.470
Fognatura	1.605.076	3.624.556	3.730.810
Opere di florovivaismo su 1°	459.775	224.665	279.359
Muri e semafori			1.119.532
Totale	7.006.888	9.361.272	11.789.886

TABELLA C2 (Opere realizzate e in corso di realizzazione)

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE come prescritto dell'art 16.8 D.P.R. n°38/2001</i>	<i>Importo stima P.I.I. 2006</i>	<i>Importo da PdC / Prog. Preliminare</i>	<i>Importo da PdC / Collaudo o stima di variante</i>
		€	€
Parco UMI I.11 (lotto 1) (*)	3.226.674	2.971.666	3.042.949
Parco UMI II.7 (Lotto 2) e giardino UMI II.8		574.897	614.303
Parcheggi a raso (UMI I.12-I.13-IV.3-IV.5) (*)	3.002.913	1.726.297	1.981.227
Parcheggi a raso (UMI III.3-III.4)		780.911	870.729
Parcheggi a raso UMI VI.5-VI.6 (**)		1.051.285	1.051.285
Piazza pubblica UMI VI.4 (**)	1.032.457	746.730	746.730
Parcheggi interrati B1-B2 (**)	6.955.878	7.727.257	7.727.257
Sistemazione a verde UMI III.2			700.000
Sistemazione a verde UMI III.1			605.000
passerella ciclo pedonale	325.000	325.000	-
Parcheggio interrato B3	1.682.754	1.682.754	-
Totale	14.217.922	15.579.043	17.339.480

(*) Opere concluse

(**) Opere concluse (realizzate da Esselunga SPA)

TABELLA C3

<i>Costo totale opere previste</i>	<i>Importo stimato</i>
	€
Interventi di urbanizzazione primaria totale C1	11.789.886
Interventi di urbanizzazione secondaria totale C2	17.339.480
TOTALE	29.129.366



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

TABELLA D.1

	€
Importo totale oneri d'urbanizzazione previsti	34.311.247
Importo totale opere a scomputo previste	29.129.366
Differenza	5.181.881

TABELLA D.2 (*)

	€
Importo totale oneri d'urbanizzazione previsti	29.727.402
Importo totale opere a scomputo previste	29.129.366
Differenza	598.036

(*) Quadro risultante applicando le modifiche alla funzione Terziario/Direzionale come previsto dalla Convenzione (art. 4 p.to 9) e dalle NTA (art. 6 p.to 3) e alla funzione Tempo libero come previsto dalla Convenzione (art. 4 p.to 4; art. 5 p.ti 1 e 2) e dalle NTA (artt. 5 p.to 4; art. 6 p.to 5).

4 - Opere d'urbanizzazione aggiuntive

TABELLA D2

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE AGGIUNTIVE</i>	<i>Importo stimato</i>
	€
Interramento degli elettrodotti ricevitrici nord (*)	1.587.000
Opere propedeutiche Interquartiere / Interramento elettrodotti sud (*)	2.582.284
Piazze private di uso pubblico (**)	3.826.050
TOTALE	7.995.334

(*) Il costo dell'interramento degli elettrodotti è stato trasmesso da parte di AEM con comunicazione n. AT 00081P-22/06/2005. A tale costo non è stata aggiunta alcuna ricarica per spese generali.

(**) Opere parzialmente concluse (parte già realizzate da Esselunga SPA per mq. 4.134 pari ad un importo di € 950.820 in base PdC rilasciato)

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.

TABELLA E

	€	€
	<i>Edifici già concessionati</i>	<i>Edifici da concessionare</i>
Residenza libera (4)	1.880.273	2.986.050
Residenza convenzionata (4)	-	-
Terziario/Direzionale (4)		2.000.000
Commerciale in sede propria (4)	1.452.600	
Tempo libero (4)		400.000
TOTALE PARZIALE	3.332.873	5.386.050
TOTALE		8.718.923

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata si richiamano i disposti dell' art. 17 del D.P.R. n°38/2001

(4) Calcolato in maniera parametrica con riferimento a edifici di tipologia simile



6 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

Il valore di monetizzazione assunto è quello valido per la zona di competenza e fa riferimento alla tab.5 della delibera C.C. del 10-02-1997, aggiornato in data 08/04/2003 con delibera D.G. n°816 .

Aree richieste

Residenza	140.992	(80% della slp)
Terziario	20.000	(100% della
Tempo Libero	4.000	(100% della
Commercio	21.837	(200% di 7.311 e 100% di 7.215)
Totale	186.829	

Aree reperite

Parco e giardini	65.402
Parcheggi di superficie	38.031
Piazza pubbliche e di uso pubblico	20.999
Area a verde elementare UMI III.2	16.926
Area sistemata a verde UMI III.1	5.905
Totale	147.263

Differenza 39.566

6.1 - Attrezzature pubbliche da calcolarsi ai sensi del paragrafo 229 dello strumento di inquadramento, Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 5.6.2000.

TABELLA F2				
Tipologia delle opere	A	Zona n°	B	C = A/B
	Importo delle opere (5)		€/mq	mq equivalenti
	€			
Asilo Nido/Materna (variante)	3.232.181	20	128,1	25.232
Piscina	3.960.900	20	128,1	30.920
Opere propedeutiche Interquartiere / Interramento elettrodotti sud	1.418.000	20	128,1	11.069
Totale	8.611.081			67.222

6.2 - Verifica assolvimento dotazione aree/attrezzature pubbliche e di interesse generale richieste

Aree richieste dalla variante 2016	mq	186.829	
Aree richieste dal P.I.I. 2006	mq	195.537	
Aree/attrezzature generali reperite	mq	214.485	> 186.829 mq > 195.537 mq

N.B.: Le aree cedute corrispondenti al sedime dell'edificio adibito ad asilo nido/materna e l'area esterna di pertinenza, e al sedime dell'impianto natatorio per complessivi mq 9.746, non sono state conteggiate tra le aree reperite a standard.

7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella G sono riportati i costi di costruzione valutati secondo i prezzi parametrici di mercato. Tali prezzi sono riferiti a tipologie edilizie simili a quelle di progetto e comprendono l'incidenza di tutti gli spazi accessori (cantine, terrazze, soffitte, balconi ecc.) e delle autorimesse o box interrati (nelle quantità previste dalla relazione tecnica). I volumi sono stati calcolati in base alle altezze previste dal P.I.I.

TABELLA G			
DESTINAZIONE	SLP mq	€ mq	Totale €
Residenza libera	87.641	1.400	122.697.400
Residenza convenzionata	88.599	1.300	115.178.700
Terziario/Direzionale	20.000	1.800	36.000.000
Commerciale in sede propria	14.526	1.800	26.146.800
Tempo Libero	4.000	1.600	6.400.000
TOTALE			306.422.900



8 - Spese tecniche e complementari

TABELLA H

	Totale
Verifica e Valutazione di impatto ambientale	450.000
Progetto urbanistico/arch./esecutivo/collaudi	22.047.521
Sicurezza	2.939.669
Direzione lavori	9.186.467
Prove e relaz. Geotecniche	734.917
Spese catastali legali e notarili	2.572.211
Asset project management	29.764.153
Commercializzazione/pubblicità	26.177.800
Imprevisti e varie	3% 11.023.760
TOTALE	104.896.499

9 - Oneri finanziari

Il presente calcolo viene fatto al lordo delle tasse e degli oneri finanziari pertanto gli oneri non vengono considerati.

10 - Allacciamenti

TABELLA I

	€
Acqua potabile	94.845
Luce	136.998
Gas	284.534
Teleriscaldamento	526.915
TOTALE	1.043.292

11 - Costi di gestione delle opere a verde realizzate a scomputo oneri

opera	durata anni	costo annuo €/mq	mq	Totale €
parco e giardini	5	7	65.402	2.289.070
TOTALE				2.289.070

12 - Totale costi dell'intervento

TABELLA L

	€
Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	15.300.000
Costo dell'area	115.000.000
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	29.129.366
Opere di urbanizzazione aggiuntive	7.995.334
Contributo commisurato al costo di costruzione	8.718.923
Oneri finanziari	-
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale	8.611.081
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	306.422.900
Spese tecniche e complementari	104.896.499
Allacciamenti	1.043.292
Costi di gestione delle opere a verde realizzate a scomputo oneri	2.289.070
TOTALE	599.406.464



RICAVI PREVISTI

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

I valori di vendita sono stati determinati da un confronto tra indagini di mercato locali e i listini dei "borsini" immobiliari disponibili come ad esempio la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" I° semestre 2013 edito dalla Camera di Commercio di Milano e OSMI Borsa Immobiliare Milano per la zona interessata dall'intervento. I prezzi stimati sono stati applicati alla superficie commerciale.

Tabella Ricavi

DESTINAZIONE	mq s.c.	€ mq	€ Totale		
Residenza libera	96.405	3.000	289.215.300		
Residenza convenzionata	97.459	2.100	204.663.690		
Terziario/Direzionale	20.600	2.200	45.320.000		
Commerciale in sede propria	14.526	2.500	36.315.000		
Tempo libero	4.000	2.200	8.800.000		
	mq	numero	€ cad. uno		
Box	Residenza libera	31.000	1.033	25.000	25.825.000
Box	Residenza convenzionata	27.000	900	20.000	18.000.000
Box	Terziario/Direzionale	7.500	300	20.000	6.000.000
Autorimessa	Commerciale in sede propria	27.700	923	22.000	20.306.000
TOTALE					654.444.990

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione di sviluppo immobiliare - fatti salvi imprevisti di mercato - dovrebbe concludersi con un delta di circa 55 milioni di Euro al lordo delle imposte e degli oneri finanziari, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata. Tale risultato è molto al di sotto delle previsioni della precedente Relazione Economica, la differenza è dovuta principalmente all'aumento dei costi degli oneri urbanizzativi e per la realizzazione delle opere pubbliche accompagnati dalla contrazione dei prezzi di vendita di alcune destinazioni. Confidando in un prossimo miglioramento delle condizioni economiche generali con la definizione dell'assetto funzionale dell'ambito "A" prevista dalla presente Variante si ottiene una plusvalenza positiva che assicura l'equilibrio economico dell'operazione.

		€	
A	Totale costi dell'intervento	€	599.406.464
B	Totale ricavi previsti	€	654.444.990
Plusvalenza B-A			55.038.526

Rapporto percentuale tra utili (plusvalenza) e costi totali

	%	0,09
--	---	-------------