

Area sita in:
Comune di MILANO
Rubattino 84

Comune di Milano
DIR. URBANISTICA
CERRI MARCO
PG 0490332 / 2019
Del 31/10/2019 14:51:36
A: A. PIANIF URB ATT STRAT-
UFF

COMMITTENTE:


DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FondoClubDeal 

Via Mercadante 18 - 00198 Roma
DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.
Fondo Club Deal

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

RELAZIONE ECONOMICA

COPIA SETTORE

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN ATTI: 1001
IL CONTENUTO TECNICO E GRAFICO DEL PRESENTE ALLEGATO
E' CONFORME A QUELLO DELL'ALLEGATO UNITO ALLA DELIBERA
DI ADOZIONE N. 1196 DEL 13.7.2018
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E' COMPOSTO
DI N. 3 FACCIATE.
MILANO, 31.10.2019

IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Marco Porta



REV. N	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	APPROVATO
--------	------	-------------	------	-----------

PROGETTO:

ARCHIMI_studio

Archimi Studio S.r.l.
via Filippo Corridoni, 41
20122, Milano, ITALIA (I)
Web: www.archimi.it
Mail: archimi@archimi.it
Tel: +39 02 36595690
Fax: +39 02 89453593

Arch. Marco Cerri

COLLABORATORI:

TRM Civil Design



TRM Engineering



Montana S.p.A.



IN.PRO S.r.l.



Alpina S.p.a.



Data: Marzo 2018

Doc UR2

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 (per realizzazione di GSV)
8. Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari
9. Allacciamenti
10. Costi di gestione delle opere a verde e del parcheggio pubblico
11. Oneri finanziari
12. Totale costi dell'intervento
13. Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del Programma integrato di Intervento





1 - Costo dell'area

Stima esperto indipendente al 31/12/2015: € 15.450.000,00.

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*50% € mc	€
Commerciale	mq x 193,97*70%** € mq	€ 2.308.243,00
Terziario direzionale	mq x 193,97 € mq	€
Industria alberghiera	mq x 124,50 *70%** € mq	€ 544.426,05
Industria ed Artigianato	mq x 88,90 € mq	€
TOTALE		€ 2.852.669,05

Oneri d'urbanizzazione secondaria*

Tabella B2		
Residenza libera	mq x 3 x 38,02 € mc	€
Residenza convenzionata agevolata	mq x 3 x 38,02*50% € mq	€
Commerciale	mq x 152,43*70%** € mq	€ 1.813.917,00
Terziario direzionale	mq x 152,43 € mq	€
Industria alberghiera	mq x 101,44*70%** € mq	€ 443.586,98
Industria ed Artigianato	mq x 51,34 €	€
TOTALE		€ 2.257.503,98

* 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.

** Ipotesi sconto per risparmio energetico (da valutare in fase di rilascio dei titoli)

Smaltimento Rifiuti

Tabella B3		
Industria ed Artigianato	mq x 45,84 € mq	€
TOTALE		€ 0

Tabella B4				
DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza		€	€	€
	mq s.l.p.	€ mq primaria	€ mq secondaria	
Commerciale	17.000,00	€ 135,78*	€ 106,70*	€ 4.122.160,00
Terziario direzionale		€	€	€
Industria alberghiera	6.247,00	€ 87,15*	€ 71,01*	€ 988.013,03
Industria ed Artigianato		€	€	€



	Totale oneri primaria	Totale oneri secondaria	Importo totale
	€ 2.852.669,05	€ 2.257.503,98	€ 5.110.173,03

* Valori scontati per risparmio energetico (v. nota prec.)

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* <i>ai sensi dell'art 44.3 L.R. n°12/05</i>	Importo stimato
Rete idrica (acquedotto)	€ 100.550,39
Fognatura (acque bianche)	€ 1.027.947,88
Polifora (cavedi multiservizi e cavidotti)	€ 382.614,42
Strade	€ 46.118,41
Spazi di sosta o di parcheggio	€ 1.866.301,98
Illuminazione pubblica su viabilità, parcheggi e verde attrezzato	€ 166.288,48
Oneri sicurezza	€ 73.591,35
TOTALE	€ 3.663.412,91

* Si tratta del parcheggio pubblico di via Rubattino qualificabile come opera di urbanizzazione primaria funzionale al nuovo insediamento (e scomputabile esclusivamente dagli oneri di urbanizzazione primaria).

TABELLA B6

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE * <i>ai sensi dell'art 44.4 L.R. n°12/05</i>	Importo stimato
Fognatura e drenaggi (Titano - Fase 1**)	€ 385.791,54
Fognatura e drenaggi (Titano - Fase 2***)	€ 136.577,90
Polifora (cavedi multiservizi e cavidotti) (Titano - Fase 1)	€ 49.615,58
Polifora (cavedi multiservizi e cavidotti) (Titano - Fase 2)	€ 139.007,85
Opere stradali comprese segnaletica (Titano - Fase 1)	€ 772.220,66
Opere stradali comprese segnaletica (Titano - Fase 2)	€ 539.890,16
Illuminazione pubblica (Titano - Fase 1)	€ 87.585,81
Illuminazione pubblica (Titano - Fase 2)	€ 67.333,11
Aiuole verdi e irrigazione (Titano - Fase 2)	€ 20.168,87
<i>Sub totale parcheggio Titano (compresi oneri sicurezza) - Fase 1</i>	<i>€ 1.295.213,59</i>
<i>Sub totale parcheggio Titano (compresi oneri sicurezza) - Fase 2</i>	<i>€ 902.977,89</i>
<i>Sub totale parcheggio Titano (esclusa velostazione)</i>	<i>(€ 2.198.191,48)</i>
Asili, scuole ecc.	
Impianti sportivi di quartiere	€
Aree verdi di quartiere (fascia verde via Rubattino) compresi oneri sicurezza	€ 249.521,08
Illuminazione pubblica interna ad aree verdi di quartiere	€
TOTALE	€ 2.447.712,56

* Comprendono l'intervento di riqualificazione del parcheggio pubblico in P. le Monte Titano (esclusa velostazione), qualificabile come opera di urbanizzazione primaria complementare (non funzionale al nuovo insediamento) per la quale si ritiene ammissibile lo scomputo in modo indifferenziato.

** La fase 1 (da attuarsi in concomitanza con la realizzazione dell'intervento di edilizia commerciale) comprende la realizzazione della nuova viabilità (via Predil e rotonda) e la sistemazione del parcheggio bus frontistante la stazione



*** La fase 2 (da attuarsi in concomitanza con la realizzazione dell'intervento di edilizia ricettivo/terziaria) comprende la realizzazione del parcheggio auto e del completamento della pista ciclabile lungo via Predil.

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

<i>TABELLA B7</i>		
Oneri dovuti per urbanizzazione primaria	€	2.852.669,05
Interventi di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri)	€	3.663.412,91
Differenza	€	- 810.743,86

<i>TABELLA B8</i>		
Oneri dovuti per urbanizzazione secondaria	€	2.257.503,98
Interventi di urbanizzazione secondaria* (a scomputo degli oneri)	€	2.447.712,56
Differenza	€	- 190.208,58

* Vedi nota sub tab. B6

<i>TABELLA B9</i>		
Totale oneri dovuti per urbanizzazioni	€	5.110.173,03
Totale interventi per urbanizzazioni a scomputo degli oneri	€	6.111.125,47
Differenza	€	- 1.000.952,44

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.

<i>TABELLA C</i>		<i>Importo stimato</i>
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE ai sensi degli artt. 44.3 e 44.4 L.R. n°12/05</i>		
Rete gas		
Rete telecomunicazioni		
Rete elettrica		
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.

<i>TABELLA D</i>		
Residenza libera	Come da prospetto art.11 D.M. 10/5/77 e s.m.i.	€
Terziario/commerciale	Come da stima	€ 1.668.948,50
TOTALE		€ 1.668.948,50

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	1.389,40	38 "Lambrate"	228,06 (agg. 11/16)	€ 316.866,56

5.2 - Realizzazione diretta di attrezzature e servizi

TABELLA E2				
Tipologia delle opere	A Importo delle opere*	Zona n°	B €/mq*	C = A/B mq equivalenti*
Velostazione (Titano)	€ 231.845,39	38 "Lambrate"	228,06 (agg. 11/16)	1.016,60

* I valori dei mq. oggetto di monetizzazione ed equivalenti (ed i correlati importi economici) dovranno essere rivisti all'atto della stipula della convenzione in esito all'asseverazione del progetto definitivo della velostazione e sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile, al fine di pervenire comunque ad un totale pari a mq. 2.406 (quota dello 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 F			
DESTINAZIONE	mq s.l.p.	€/mq	€ Totale
Residenza libera			€
Residenza convenzionata agevolata			€
Commerciale - e aree pertinenziali	17.000,00	589,14	€ 10.015.380,00
Terziario direzionale			€
Industria alberghiera	6.247,00	1.068,67	€ 6.675.981,49
Industria ed Artigianato			€
Box e piani interrati			€
TOTALE			€ 16.691.361,49

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

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
10.000	197,00		
		85% (territoriale-ambientale)	€ 1.674.500,00
		15% (socio-economica)	€ 295.500,00
TOTALE			€ 1.970.000,00



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		€ 2.350.000,00
Spese tecniche e generali	Progetto urbanistico	
	Progetto urbanizzazioni	
	Progetto edilizio	
	Direzione lavori	
	Progettazione e direzione sicurezza	
	Gestione appalto	
	Collaudi e verifiche tecniche	
Prospezioni geognostiche e indagini archeologiche		€
Accantonamenti per imprevisti		€
Oneri per la sicurezza		
Ulteriori oneri costruttivi *		€
	Demolizioni e smaltimento materiali vari	€
	Consolidamento terreni	€
	Fondazioni speciali	€
	Palificazioni	€
	Paratie	€
	Sistemazioni generali	€
	Frazionamento, accatastamento e atti notarili	€
Bonifica		€ 1.500.000,00
Cantierizzazione		€
Imposte e tasse		€
Commercializzazione/pubblicità		€ 400.000,00
Imprevisti e varie		€ 350.000,00
	TOTALE	€ 4.600.000,00

* Costi ricompresi nei valori di tab. F

9 - Allacciamenti *

TABELLA I		
Fognatura		€
Acqua potabile		€
Luce		€
Gas		€
Telecomunicazioni		€
	TOTALE	€

* Costi ricompresi nei valori di tab. F

10 - Costi di gestione delle opere a verde e parcheggio pubblico

I costi per la gestione e manutenzione delle aree a verde e del parcheggio pubblico sono a totale carico dell'operatore e non risultano specificamente determinati in quanto rientranti tra i costi complessivi di gestione delle strutture private.

11 - Oneri finanziari

Relazione economica di fattibilità



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).

€ 469.833,67 pari al 1 % del valore dell'intervento (totale costi dell'intervento)

12 - Totale costi dell'intervento

<i>TABELLA L</i>	
Costo dell'area - Stima esperto indipendente al 31/12/2015	€ 15.450.000,00
Opere a scomputo	€ 6.111.125,47
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 1.668.948,50
Contributo per autorizzazione commerciale (GSV)	€ 1.970.000,00
Oneri finanziari	€ 469.833,67
Monetizzazione standard	€ 316.866,56*
Realizzazione diretta di attrezzature e servizi (velostazione)	€ 231.845,39*
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 16.691.361,49
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 4.600.000,00
Allacciamenti	n.d.
Costi di gestione delle opere a verde e del parcheggio	n.d.
TOTALE	€ 47.509.981,08

* Cfr. nota in par. 5.

13 - Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del Programma Integrato di Intervento

<i>TABELLA M</i>	
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 16.691.361,49
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 4.600.000,00
Allacciamenti	€ n.d.
TOTALE	€ 21.291.361,49

Importo della fideiussione 1% del totale = € 212.913,61



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 N

DESTINAZIONE	mq s.c.	€ mq	€ Totale
Residenza libera			€
Commerciale	17.854,20	1.937,98	€ 34.601.162,79
Direzionale			€
Ricettivo	7.491,60	2.068,97	€ 15.499.862,07
Industria ed Artigianato			€
	numero	€ cad.	
Box libera			€
Box convenzionata agevolata			€
TOTALE			€ 50.101.024,86

Si precisa che il valore di vendita degli asset è stato calcolato dividendo un canone di locazione annuo, stimato per ciascun immobile, ad un adeguato tasso di capitalizzazione; per tale motivo, i valori unitari (€/mq) di vendita indicati nella Tabella N, non risultano particolarmente indicativi ai fini dell'analisi.

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa 5,45 % (plusvalenza / costi) al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

TABELLA O

A	Totale costi dell'intervento	€ 47.509.981,08
B	Totale ricavi previsti	€ 50.101.024,86
Plusvalenza B-A		€ 2.591.043,78

Si precisa che l'intera operazione è stata valutata in un'ottica di completa locazione degli spazi a conduttori di elevato standing operanti rispettivamente nel settore commerciale e ricettivo, con successiva cessione delle strutture solo una volta raggiunta la condizione "a regime"; pertanto, la minusvalenza riportata in Tabella O potrebbe non risultare indicativa in quanto non tiene conto del fattore temporale dell'intera operazione.

