

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

VIA ERNESTO TEODORO MONETA 40/54 MILANO - ITALIA

PROPONENTE



InvestiRE SGR Spa
 in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno
 Via Po, 16A - 00158 Roma
 T +39 06 696291 F +39 06 69629212

Project Manager: Alessandro Boscarini

PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO GENERALE :



ANNAGIORGIANDPARTNERS

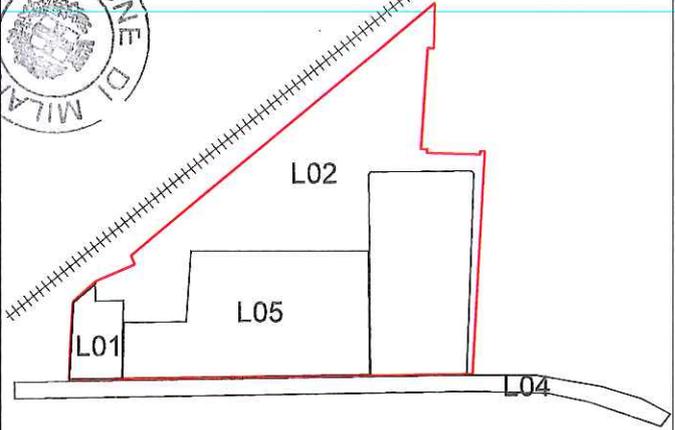
arch. Andrea Beretti
 20123 Milano - Via Lanzone 49
 T + 39 02 86455380
 info@annagiorgiandpartners.it
 www.annagiorgiandpartners.it

Collaboratori
 arch. Michela Ricciotti



PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:

COMUNE DI MILANO
 DIREZIONE URBANISTICA
 AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA
 ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE
 DIRIGENZIALE P.G. 336/103 N. 55/2017
 COMPOSTO DA PAG.
 IL DIRETTORE DI AREA
 Arch. Marco Porta



PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:

REVISIONI

REV N°	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO

COMUNE DI MILANO
 DIREZIONE URBANISTIC
 PG 334784/2017

Del 19/07/2017 14:42:30
 ANNA GIORGI AND PART
 (S) PROT. AREA PIANIFICA
 19/07/2017

<p>INTERVENTO</p> <p>PROGRAMMA INTEGRATO INTERVENTO</p> <p>AMBITO</p> <p>AREA VIA E.T. MONETA 40-54</p>	<p>TITOLO ELABORATO</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Relazione Economica di Fattibilità</p>			
<p>DATA</p> <p>MAGGIO2017</p>	<p>SCALA GRAFICA:</p>	<p>FASE</p> <p>CV</p>	<p>ELABORATO</p> <p>DOCUMENTO B</p>	<p>REV.</p> <p style="font-size: 1.5em;">01</p>
<p>NOME FILE: copertine.dwg</p>		<p>CODICE IDENTIFICATIVO:</p>		



P11 VIA MONETA 40-54

COSTI A CARICO DELL' OPERATORE

MAGGIO 2017

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
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. 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).

€ 15.300.000,00

(valore riportato su atti di trasferimento n. 9901 del 10/04/2008 e n. 25256 del 23/12/2015)

2 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri

Nelle tabelle B1, B2 e B3 viene 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 con riferimento alle sole riduzioni in tema di edilizia convenzionata e non a quelle in materia di efficientamento energetico.

Calcolo analitico

Oneri d'urbanizzazione primaria

Tabella B1		
Residenza libera	mq x 3 x 23,97 € mc	€
Residenza convenzionata	mq x 3 x 23,97 € mc	€
Residenza conv. agevolata	21.067 mq x 3 x 11,99 € mc	€ 757.463,99
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		€ 757.463,99

Oneri d'urbanizzazione secondaria

Tabella B2		
Residenza libera	mq x 3 x 38,02 € mc	€
Residenza convenzionata	mq x 3 x 38,02 € mq	€
Residenza conv. agevolata	21.067 mq x 3 x 19,01 € mc	€ 1.201.451,01
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		€ 1.201.451,01

Smaltimento Rifiuti

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

<i>Tabella B4</i>				
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>mc volume</i>	<i>€ mc primaria</i>	<i>€ mc secondaria</i>	<i>€ Totale</i>
Residenza libera		€	€	€
Residenza convenz. agevolata	63.201	€ 757.463,99	€ 1.201.451,01	€ 1.958.915,00
	<i>mq s.l.p.</i>	<i>€ mq primaria</i>	<i>€ mq secondaria</i>	
Commerciale		€	€	€
Terziario direzionale		€	€	€
		<i>Totale oneri primaria</i>	<i>Totale oneri secondaria</i>	<i>Importo totale</i>
		€ 757.463,99	€ 1.201.451,01	€ 1.958.915,00

<i>TABELLA B5</i>	
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ai sensi dell'art 44.3 L.R. n°12/05</i>	<i>Importo stimato</i>
Strade – Riqualficazione via Moneta	€ 680.000,00
Parcheggio Pubblico (PdC n. 107/2016 già rilasciato)	€ 157.381,00
Messa in sicurezza incrocio Pedroni - Grazioli	€ 150.000,00
TOTALE	€ 987.381,00

<i>TABELLA B6</i>	
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE ai sensi dell'art 44.4 L.R. n°12/05</i>	<i>Importo stimato</i>
Aree verdi di quartiere (ampliamento parco e raccordi con esistente)	€ 720.000,00
TOTALE	€ 720.000,00

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

<i>TABELLA B7</i>	
Oneri dovuti per urbanizzazione primaria	€ 757.463,99
Interventi di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri)	€ 987.381,00
Differenza	- € 229.917,02

<i>TABELLA B8</i>	
Oneri dovuti per urbanizzazione secondaria	€ 1.201.451,01
Interventi di urbanizzazione secondaria (a scomputo degli oneri)	€ 720.000,00
Differenza	€ 481.451,01

<i>TABELLA B9</i>	
Totale oneri dovuti per urbanizzazioni (*)	€ 2.056.860,74
Totale interventi per urbanizzazioni a scomputo degli oneri	€ 1.707.381,00
Differenza	€ 349.479,74

(*) Importo incrementato del 5% come da art. 7.5 della Convenzione integrativa.

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
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
Opere di urbanizzazione secondaria su aree asservite all'uso pubblico (sistemazione passaggio pedonale al parco) 430 mq x 50 €/mq	€ 21.500,00
Risanamento facciate e rifacimento copertura "Cappella degli Appestati"	€ 20.000,00
TOTALE	€ 295.250,00

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	€
Terziario/commerciale	Come da stima	€
TOTALE		€

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

5.1 - Monetizzazione dello standard

TABELLA E1				
	mq	Zona n°	€/mq*	Importo
Standard già monetizzato	2.163	23	223,24	€ 483.833,86

*Il valore è aggiornato all'Agosto 2014, ultimo aggiornamento disponibile prima della stipula della convenzione (Settembre 2014).

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			
Residenza convenzionata Agevolata	26.333,75	1.384,05	€ 36.447.346,77
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			€ 43.250.746,77

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).

(€ 720.000,00*5%)*5= **€ 180.000,00** 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 **11,33%** del valore dell'intervento (totale costi dell'intervento)

11 - Totale costi dell'intervento

TABELLA I

Costo dell'area	€ 15.300.000,00
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scomputo se d'importo maggiore	€ 2.056.850,74
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	€ 295.250,00
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 0,00
Oneri finanziari	€ 7.756.640,17
Monetizzazione standard	€ 483.833,86
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 43.250.746,77
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 6.387.800,00
Allacciamenti	€ 550.000,00
Costi di gestione delle opere a verde	€ 180.000,00
TOTALE	€ 76.261.121,54

12 - Fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del P.I.I.

Importo della Fideiussione già presentata in sede di stipula (Settembre 2014) = € 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 L

DESTINAZIONE	mq S.C.	€ mq	€ Totale
Residenza libera			
Residenza Convenzionata Ordinaria	6.057,50	€ 2.550,00	€ 15.446.625,00
Residenza Convenzionata Agevolata (**)	26.333,75	€ 2.050,00	€ 53.984.187,50
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.	
Posti auto Convenzionata Ordinaria	90	23.000,00	€ 2.070.000,00
Posti auto Convenz. Agevolata	230	20.000,00	€ 4.600.000,00
		TOTALE	€ 81.722.662,50

() prezzo ridotto per simulare la minore redditività della locazione agevolata rispetto alla vendita immediata.**

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa 7,16% (plusvalenza / costi) al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

TABELLA M

A	Totale costi dell'intervento	€ 76.261.121,54
B	Totale ricavi previsti	€ 81.722.662,50
	Plusvalenza B-A	€ 5.461.540,96