



Fondazione
Fiera
Milano



Sviluppo
Sistema
Fiera

COMUNE DI MILANO

QUARTIERE STORICO DI FIERA MILANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

PROGETTISTI

Zaha Hadid

Arata Isozaki

Daniel Libeskind

Pier Paolo Maggiora

LA PROPRIETA'

CODICE	DATA	REV.B	
	giugno 2005		
OGGETTO	RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'		
SCALA	TAVOLA N.		
	M		

COMUNE DI MILANO

QUARTIERE STORICO FIERA MILANO

**Programma Integrato di Intervento
Ai sensi della legge regionale 12 Aprile 1999 n° 9**

Giugno 2005

Relazione Economica

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL QUARTIERE STORICO DI FIERA MILANO - PREMESSA

Il Soggetto Attuatore dell'area di trasformazione del Quartiere Storico di Fiera Milano, si prega di rimettere il piano economico predisposto per la realizzazione del complesso multifunzionale sull'area in oggetto nel Comune di Milano.

Il tempo presunto di realizzazione delle opere è di 8 anni dalla data della firma della Convenzione Attuativa alla fine dei lavori

DATI QUANTITATIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Di seguito riportiamo i dati quantitativi di progetto:

Superficie territoriale Area di trasformazione P.I.I.	mq	254.704
---	----	---------

Indice di edificabilità applicato: 1,15

S.l.p. edificabile	mq	292.909
---------------------------	-----------	----------------

La S.l.p. edificabile viene suddivisa in

- Residenza	mq	148.407
- Terziario	mq	101.000
- Commerciale	mq	20.000
- Servizi alla persona e all'Impresa	mq	19.472

Totale S.l.p. di progetto	mq	288.879
----------------------------------	-----------	----------------

S.l.p. esistente:

- Palazzine Orafi	mq	4.030
-------------------	----	-------

Totale S.l.p.	mq	292.909
----------------------	-----------	----------------

AREE RICHIESTE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE:

Le aree richieste sono le seguenti:

Aree richieste per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Residenza S.l.p. mq 148.407 pari a 4.452 abitanti (S.l.p. x 3m: 100 mc/ab)

Residenza	mq	195.897 (44mq/abitante)
Terziario (comprese palazzine orafi)	mq	84.024 (80% S.l.p. edificabile)
Commerciale	mq	16.000 (80% S.l.p. edificabile)
Servizi alla Pers. e all'Imp.	mq	15.578 (80% S.l.p. edificabile)

Totale	mq	311.499
---------------	-----------	----------------

- di cui per parcheggi (minimo):

- residenza	mq	13.357 (3 mq/abitante)
- Terz. Comm., Servizi alla Pers. e all'Imp.	mq	57.801 (50% Aree a S.P.I.P.G.)

Totale	mq	71.158 di parcheggi pubblici
---------------	-----------	-------------------------------------

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DI PROGETTO:

Le aree previste dal progetto sono le seguenti:

Aree per Servizi pubblici di progetto

Parcheggi pubblici

Interrati	mq	72.000
Totale	mq	72.000

Spazi aperti

Piazze	mq	41.472
Parco	mq	86.373
Totale	mq	127.845 >127.352 mq

(Art. 1.2.4 Nta, Variante al PRG: " deve essere reperita una quantità minima di parco urbano e spazi pubblici, esclusa la viabilità, pari alla metà dell'area di trasformazione)

Aree destinate a strutture pubbliche

Museo del Design	mq	3.221
Caserma blocco A	mq	539
Caserma blocco D	mq	1.353
Totale	mq	5.113

Totale aree per Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto

mq 204.958

Aree per servizi pubblici richieste

mq 311.499

Differenza rispetto agli standard richiesti

mq 106.541

Monetizzazione differenza rispetto alle aree per servizi pubblici

Valore monetizzazione pari a € 241,66/mq (mq 106.541 x € 252,477)

€ 26.899.152

Funzioni pubbliche o di uso pubblico

Padiglione 3
(Sedime fabbricato: 7.696 mq, Area asservita - Opera di interesse pubblico/generale)
Museo del Design

S.l.p. mq 15.007
S.l.p. mq 10.369

calcolo del valore di monetizzazione degli standard (€/mq):

PII Marzo: Fiera Sempione: 239,26 55% 131,593
Fiera Monterosa: 244,49 45% 110,0205

totale: 241,6135

PII Giugno (D.D. 224/2005 del 11/05/2005):

Fiera Sempione: 250,02 55% 137,511
Fiera Monterosa: 255,48 45% 114,966

totale: 252,477

VERIFICHE DELLE SUPERFICI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Di seguito riportiamo il dettaglio delle superfici delle destinazioni d'uso:

Verifiche delle Superfici delle destinazioni d'uso

Area di trasformazione P.I.I.	mq	254.704 (da rilievo)
Superficie fondiaria	mq	114.049
Viabilità (Strade e rampe per l'accesso ai parcheggi interrati)	mq	1.427
Verde pubblico	mq	86.373
Piazze e percorsi pedonali	mq	40.045
Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	mq	12.810
Superficie totale del P.I.I.	mq	254.704

DETTAGLIO DEI COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI PRIVATE

Vengono riportati di seguito i costi unitari di costruzione di riferimento stimati per le tre principali tipologie di costruzione. In particolare nel costo delle Residenze si è tenuto in considerazione anche il costo proporzionale delle pertinenze e delle aree esterne, parametricamente riportate sul costo della relativa S.l.p..

La stima dei parcheggi pertinenziali è ad oggi riferita ai minimi di legge. Si rinvia ai singoli permessi di costruire per il dimensionamento complessivo finale. Tutti i parcheggi di progetto (box e posti auto) sono interrati.

Funzioni private	S.l.p.	Costo al mq €	Totale €
Residenza libera (incluse pertinenze e aree esterne)	mq 148.407,00	1.050,00	155.827.350,00
Parcheggi interrati privati	Posti auto 2.358 - mq 113.184,00	400,00	45.273.600,00
Terziario	mq 101.000,00	1.734,00	175.134.000,00
Parcheggi interrati privati	Posti auto 1.200 - mq 50.400,00	375,00	18.900.000,00
Commerciale e Servizi alla Persona e all'Impresa e Design Centre	mq 39.472,00	900,00	35.524.800,00
Parcheggi interrati privati	Posti auto 422 - mq 17.724,00	375,00	6.646.500,00
Totale			437.306.250,00

Totale costi di costruzione delle funzioni private		
Fabbricati	€	366.486.150,00
Parcheggi	€	70.820.100,00
Totale	€	437.306.250,00

DETTAGLIO DEI COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI PUBBLICHE

Si riporta di seguito il costo di costruzione complessivo e medio unitario per le tre opere aventi funzioni pubbliche.

Il Padiglione 3 o MUBA (Museo del Bambino) è un'opera con Funzione Pubblica a Standard Qualitativo.

Il MUDE (Museo del Design) è un'opera pubblica che viene compresa nell'ambito degli scomputi degli oneri di urbanizzazione del comparto.

I Parcheggi di uso pubblico sono standard qualitativi e non ammissibili a scomputo.

Funzioni pubbliche o di uso pubblico	S.l.p.	Costo al mq €	Totale
Museo del Design	mq 10.369,00	2.067,02	21.432.962,00
Padiglione 3 (Opera di interesse pubblico/generale)	mq 15.260,00	1.506,53	22.989.605,00
Parcheggi di uso pubblico interrati (non ammissibile a scomputo oneri)	mq 72.000,00	345,11	24.848.000,00
Totale €			69.270.567,00

Totale costi di costruzione delle funzioni private e pubbliche o di uso pubblico		
Totale funzioni private	€	437.306.250,00
Funzioni pubbliche	€	69.270.567,00
Totale	€	506.576.817,00

CONTRIBUTO SU COSTO DI COSTRUZIONE

Funzioni	S.l.p.	Costo al mq €	Totale
Residenza (stima tabella ISTAT)	mq 148.407	€/mq 60,00	€ 8.904.420,00
Terziario	mq 101.000	€/mq 173,40	€ 17.513.400,00
Commerciale e Servizi alla Pers. e all'Imp.	mq 39.472	€/mq 90,00	€ 3.552.480,00
Totale contributo sui costi di costruzione			€ 29.970.300,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Coerentemente con la Variante di PRG gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria sono calcolati al doppio del valore di tabellario. Di seguito si riporta il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti:

	Residenza	Terziario	Commerciale e Servizi alla Persona e all'Impresa	Totale (Euro)
Superfici (S.l.p.)	445.221 mc	101.000 mq	39.472 mq	585.693
Oneri Primaria	8,03 €/mc	102,24 €/mq	102,24 €/mq	
Oneri Secondaria	18,59 €/mc	69,34 €/mq	69,34 €/mq	
OO. UU. Primaria	3.575.124,63 €	10.326.240,00 €	4.035.617,28 €	€ 17.936.981,91
OO. UU. Secondaria	8.276.658,39 €	7.003.340,00 €	2.736.988,48 €	€ 18.016.986,87
	€	€	€	
Totale Oneri di Urbanizzazione	11.851.783,02 €	17.329.580,00 €	6.772.605,76 €	€ 35.953.968,78
Raddoppio Oneri da NTA Variante	11.851.783,02 €	17.329.580,00 €	6.772.605,76 €	€ 35.953.968,78
Totale Oneri raddoppiati	23.703.566,04 €	34.659.160,00 €	13.545.211,52 €	€ 71.907.937,56

COSTI DI COSTRUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE A CARICO DEL PROGETTO

Opere di urbanizzazione primaria

Reti di scarico acque nere e meteoriche	€	4.410.000,00
Scarico acqua di falda	€	1.612.000,00
Rete acqua potabile	€	1.520.000,00
Rete acqua calda e refrigerata per district heating and cooling	€	1.980.000,00
Rete gas	€	396.000,00
Strade (su aree di natura pubblica, oggetto di riqualificazione)	€	5.953.400,00
Illuminazione stradale (su aree di natura pubblica, oggetto di riqualificazione)	€	218.400,00
Semafori (su aree di natura pubblica, oggetto di riqualificazione)	€	600.000,00
Pozzo a raggiera per acqua di prima falda	€	1.000.000,00
Cavidotti per energia elettrica e rete dati	€	3.065.760,00

Totale opere di urbanizzazione primaria	€	20.755.560,00
--	----------	----------------------

Opere di urbanizzazione secondaria

Parco e Piazze	€	9.467.602
Rete antincendio	€	80.560
Impianto di sicurezza e telesorveglianza spazi pubblici	€	1.238.500
Impianto di irrigazione	€	756.400
Rete illuminazione pubblica parco urbano e aree di natura pubblica	€	723.150
Sistemazione a verde e aree pedonali di natura pubblica	€	5.649.348
Struttura del Museo del Design	€	21.432.962
Totale opere di urbanizzazione secondaria	€	39.348.522

Opere di interesse pubblico / generale

Padiglione 3	€	22.989.605
pari a mq. (Valore opera / 252,477 €/mq)	mq.	91.056

Altre opere

Costo Parcheggio pubblici interrati (non ammissibile a scomputo oneri)	€	24.848.000
Opere su aree asservite all'uso pubblico (piazze)(non ammissibile a scomputo oneri)	€	12.016.592
Totale	€	36.864.592

TOTALE ONERI PER INFRASTRUTTURE A CARICO DEL PROGETTO**Oneri dovuti e residui:**

Opere di urbanizzazione primaria	€	20.755.560
Opere di urbanizzazione secondaria	€	39.348.522

Totale opere di urbanizzazione primaria e secondaria	€	60.104.082
---	----------	-------------------

Valore delle opere di interesse pubblico (Pad 3)	€	22.989.605
---	----------	-------------------

Differenza Valore opere di interesse pubblico e Monetizzazione	€	3.909.547
---	----------	------------------

Oneri a disposizione della Pubblica Amministrazione per interventi sul Vigorelli derivanti dalla differenza

Oneri I, II e Valore opere a scomputo	€	11.803.856
--	----------	-------------------

Opere non a scomputo oneri:

Costo Parcheggi pubblici interrati (non ammissibile a scomputo oneri)	€	24.848.000
---	---	------------

Opere su aree asservite all'uso pubblico (piazze, non ammissibile a scomputo oneri)	€	12.016.592
---	---	------------

Totale	€	36.864.592
---------------	----------	-------------------

Totale Complessivo:

Totale costi di realizzazione urbanizzazioni, infrastrutture e contributi a carico del progetto	€	135.671.682
--	----------	--------------------

Totale Oneri residui e Monetizzazione non utilizzati (€ 11.803.856 + € 3.909.547)	€	15.713.403
--	----------	-------------------

ASPETTI ECONOMICI DELLA PROPOSTA DEL PROGRAMMA INTEGRATO “QUARTIERE STORICO DI FIERA DI MILANO”

Nel seguito si allega il conto economico pro-forma dell’iniziativa, assumendo la costruzione e cessione di tutti i fabbricati oggetto del programma:

TOTALE PROGETTO		
Superfici fabbricati (S.l.p.)	mq	288.879
Superfici garage & box	mq	254.418
Garage & box	unità	3.980
Costi generali		
Costo area	€	523.000.000
Oneri di urbanizzazione	€	71.907.938
Maggior costo di realizzo delle opere pubbliche	€	63.763.744
Contributo su costo di costruzione	€	29.970.300
Costo per gestione opere pubbliche	€	8.000.000
<i>Costi di struttura</i>		
Progettazione, dir. Cantieri, sp. Tecniche	€	109.436.028
Spese di commercializzazione e marketing	€	64.925.000
Costi demolizione e lavori propedeutici	€	35.000.000
Altri costi (struttura, assicur. Consulenze, ecc.)	€	52.159.559
Totale costi generali	€	958.162.568
Costi specifici		
Costi di costruzione fabbricati	€	366.486.150
Costi di costruzione parcheggi	€	70.820.100
Imprevisti	€	60.797.793
Impianto cogenerazione		15.000.000
Totale costi specifici	€	513.104.043
TOTALE COSTI DI PROGETTO	€	1.471.266.611
Ricavi da cessione fabbricati	€	1.715.000.000
Ricavi da cessione parcheggi	€	140.000.000
TOTALE RICAVI	€	1.855.000.000
MARGINE LORDO DI PROGETTO	€	383.733.389
% su ricavi		20,69%

CONCLUSIONI

L'analisi effettuata si basa sui contributi dei vari soggetti coinvolti nel progetto, in particolare:

- i costi di costruzione delle funzioni private e delle infrastrutture sono stati stimati sulla base dei computi metrici rispetto a benchmark internazionali e dell'esperienza diretta degli operatori, considerando progetti paragonabili per dimensione, complessità e qualità degli interventi;
- i costi di progettazione, direzione lavori ed altre spese tecniche sono stati stimati pari a 18% del totale costi di costruzione e predisposizione area, le spese di commercializzazione e marketing sono state stimate pari a 3,5% dei ricavi attesi e gli imprevisti pari al 10% del totale costi di costruzione e predisposizione area.

I ricavi sono stati stimati in base alle esperienze dirette dei promotori e alle loro attese in termini di prezzi di vendita del prodotto immobiliare realizzato, tenuto conto anche di ricerche di mercato svolte da consulenti che operano in questo settore. I prezzi di vendita stimati devono essere intesi come se il mercato immobiliare non avesse nel medio periodo significative variazioni rispetto ai valori attuali di mercato.

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un margine lordo di progetto (prima degli oneri finanziari e fiscali) che si commisura nell'ordine del 20,69% circa dei ricavi previsti.