

COPIA SETTORE

COPIA SETTORE
SETTORE PROGETTI URBANISTICI STRATEGICI
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
P.B. P.65 DEL 2013
COMPOSTO DA PV. 12
Giuseppe Tancredi

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 182728/2013
Del 11/03/2013
CITYLIFE S.P.A.
(S) PROT. S. PROGETTI URB
11/03/2013

CODICE	DATA	
	marzo 2013	
OGGETTO	RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'	
SCALA	TAVOLA N°	
	DOC. G	

CityLife S.p.a.
Largo Domodossola, 1/a - 20145 Milano
P. IVA 04128600966

 DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PROGETTI STRATEGICI
Arch. Giancarlo Tancredi

OPERE URBANIZZATIVE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

opere urbanizzazione primaria

Reti di scarico acque nere e meteoriche	€	3.188.950
Scarico acqua di falda in Olona e ripristini	€	1.410.889
Rete acqua potabile	€	1.317.053
Rete gas	€	272.564
Strade esterne	€	8.905.499
Drenaggi stradali	€	400.362
Semafori	€	1.100.000
Illuminazione stradale (su aree di natura pubblica, oggetto di riqualificazione)	€	910.529
Sistemazione viabilità quartiere Fiera (via Brin- - via Euripide)	€	475.200
irrigazione aiuole viabilità esterna	€	202.576
Cavidotti per energia elettrica e rete dati	€	2.052.662
opere M5		15.406.572
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€	35.642.856

opere urbanizzazione secondaria

Parco (compresa piazza Giulio Cesare)	€	10.012.750
Fontana Piazza Giulio Cesare	€	600.000
Parco su area di cerniera	€	4.317.300 (***)
Aree verdi	€	555.300
Caserma Carabinieri	€	3.982.650
Impianto videosorveglianza parco	€	233.000
Impianto di irrigazione parco	€	715.000
Rete illuminazione pubblica parco urbano	€	966.650
Riqualificazione interno Padiglione 3	€	21.000.000
Riqualificazione facciata Padiglione 3	€	6.600.000
Aree pedonali su aree pubbliche (p.za VI l'ebbraio)	€	1.000.000
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€	49.982.650

(***) il lavori verranno realizzati dal Soggetto Attuatore successivamente all'acquisizione dell'area in patrimonio del Comune di Milano

opere a valere sul contributo aggiuntivo di cui all'art. 12 dell'atto integrativo e modificativo della convenzione

attrezzatura di preminente interesse pubblico c/o generale anche esternamente all'Area di Riqualificazione (art. 12.2)	€	10.000.000
realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, quali ad esempio un asilo, opere di riqualificazione e ristrutturazione di servizi esistenti (art. 12.3)	€	5.000.000
opere di demolizione fabbricati area di cerniera di cui all'art. 12.5 dell'atto integrativo (art. 12.5)	€	5.000.000
TOTALE OPERE A VALERE SUL CONTRIBUTO AGGIUNTIVO DI CUI ALL'ART. 12 DELL'ATTO INTEGRATIVO	€	20.000.000

Monetizzazione (versamento già effettuato)

contributo M5 (art. 6.3)	€	14.342.056
Vigorelli (art. 6.3)	€	18.000.000

Funzioni pubbliche c/o di interesse pubblico generale, quali spazi museali, culturali c/o di servizio a livello cittadino e di quartiere all'interno dell'Area complessiva di Riqualificazione e nelle aree ad essa limitrofe (art. 6.3)	€	11.151.157
--	---	------------

TOTALE MONETIZZAZIONE STANDARD

altre opere di interesse generale non a scomputo oneri

Parcheggi pubblici interrati (non a scomputo oneri)	€	13.500.000
Opere su aree asservite all'uso pubblico (piazze)(non a scomputo oneri)	€	8.063.155
TOTALE OPERE DI INTERESSE GENERALE NON A SCOMPUTO ONERI	€	21.563.155

TOTALE

€ 170.681.874

IMPEGNI ECONOMICI

Oneri di urbanizzazione primaria	€ 37.919.301
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 38.339.449
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 76.258.751 ←
contributo straordinario (art. 7.1 convenzione attuativa)	€ 35.953.969
TOTALE ONERI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO	€ 112.212.719 (*)
monetizzazione standard	€ 43.493.213 (**)
interessi legali (vedi art. 6.3.1 Atto Integrativo)	€ 1.848.164 (***)
opere non scomputabili (parcheggi pubblici e piazze)	€ 21.563.155
contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 12 dell'atto integrativo	€ 20.000.000
ONEROSITA' TOTALE	€ 199.117.251

onerosità totale = (valore maggiore tra oneri e contributo straordinario rispetto a opere) + monetizzazione + opere non a scomputo + contributo aggiuntivo

(*) ai sensi dell'art. 7 dell'atto integrativo e modificativo della convenzione, il soggetto attuatore potrà avvalersi del fattore di riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico in attuazione di quanto previsto dall'art. 44, comma 18, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e della deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/3951 del 27 dicembre 2006.

(**) importo già versato (art. 6.2 del presente Atto Integrativo)

(***) realizzazione e/o implementazione di servizi pubblici e/o attrezzature di interesse pubblico, all'interno dell'Area Complessiva di Riqualificazione e nelle aree ad essa limitrofe (art. 6.3.1 del presente Atto Integrativo)

GARANZIE FIDEIUSSORIE AI SENSI ART. 14 ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE

FIDEIUSSIONE RELATIVA A QUANTO DISPOSTO AGLI ARTICOLI:

ART. 7.2.1 - urbanizzazione primarie	€ 35.642.856
ART. 7.3 - urbanizzazione secondaria	€ 49.982.650
ART. 7.5 - parcheggi pubblici non a scomputo	€ 13.500.000
ART. 7.6 - piazze non a scomputo	€ 8.063.155
TOTALE OPERE PUBBLICHE (art. 14.1.1 dell'atto Integrativo)	€ 107.188.661

ART. 12.2 -attrezzatura di preminente interesse pubblico e/o generale	€ 10.000.000
ART. 12.3 -opere di riqualificazione e ristrutturazione di servizi esistenti	€ 5.000.000
ART. 12.5 -opere di demolizione fabbricati area di cerniera di cui all'art. 12.5 dell'atto integrativo	€ 5.000.000
TOTALE CONTRIBUTO AGGIUNTIVO (art. 12 dell'atto Integrativo)	€ 20.000.000

FIDEIUSSIONE A GARANZIA DELL'IMPORTO RELATIVO ALLA DIFFERENZA TRA ONERI E OPERE (art. 14.1.3 dell'atto integrativo)	€ 26.587.214
--	---------------------

TOTALE GARANZIE FIDEIUSSORIE	€ 153.775.874
-------------------------------------	----------------------

DATI QUANTITATIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Superficie territoriale Area di trasformazione P.I.L.				mq	254.704
Indice di edificabilità applicato: 1,15					
S.l.p. edificabile				mq	292.910
La S.l.p. edificabile viene suddivisa in :					
- Residenza				mq	148.407
- Altre funzioni (terziario, commerciale, servizi alla persona)				mq	140.472
<i>ni per Funzioni Commerciali circa 20.000 mq s.l.p. (per complessiva Sup. Vendita: 17.000 mq)</i>					
Totale S.l.p. di progetto				mq	288.879
S.l.p. esistente:					
- Palazzine Orafi	Tcf1	Tcf2		mq	4.030
Totale S.l.p.				mq	292.909

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	(44mq/abitante)	mq	195.897
- Altre funzioni (terziario, commerciale, servizi alla persona)	(80% S.l.p. edificabile)	mq	115.602

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

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

Aree a standard di progetto

Parcheggi pubblici:

Interrati	mq	27.000
Totale	mq	27.000

Aree a standard

Piazze e spazi pubblici - sedime edifici int. gen.	mq	38.442
Parco - aree verdi	mq	100.468
Totale	mq	138.910

(> 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")

Totale aree a standard di progetto mq 165.910

Aree a standard richieste mq 311.499

Differenza rispetto agli standard richiesti mq 145.589

Monetizzazione differenza rispetto agli standard

Calcolo del Valore di Monetizzazione:

mq. 106.541 (valore già determinato nella convenzione del 2006)	€	27.386.303,61
mq. 39.048 (calcolato con parametro vigente al 2008)	€	<u>16.106.890</u>

Valore monetizzazione € 43.493.194 (**)

Funzioni pubbliche o di uso pubblico

MONETIZZAZIONE

valore	€	43.493.194
		(**)
contributo M5	€	14.400.000
Vigorelli	€	18.000.000
opera culturale	€	11.093.213

VERIFICA DELLE SUPERFICI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Verifiche delle Superfici delle destinazioni d'uso

Area di trasformazione P.I.I.	(da rilievo)	mq	254.704
Superficie fondiaria (comprensiva di palazzine orafi)		mq	114.620
Rampe uso pubblico per l'accesso al sistema interrato		mq	1.600
Rampe uso esclusivo privato per l'accesso al sistema interrato		mq	385
Verde pubblico		mq	100.468
Piazze e percorsi pedonali		mq	28.442
Servizi collettivi		mq	8.400
Aree per urbanizzazione primaria		mq	789
Complesso delle aree		mq	254.704

DETTAGLIO DEI COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI PRIVATE

Funzioni private		S.l.p.	Costo al mq €	Totale €
Residenza libera (incluse pertinenze e aree esterne)	mq	148.407	1.050,00	155.827.350
Parcheggi interrati privati (posti auto 4.500 circa)	mq	146.000	400,00	58.400.000
Terziario - servizi alla persona	mq	120.472	1.453,73	175.134.000
Parcheggi interrati privati (posti auto 1.150 circa)	mq	36.142	375,00	13.553.100
Commerciale	mq	20.000	900,00	18.000.000
Parcheggi interrati privati (posti auto 650 circa)	mq	20.000	375,00	7.500.000
<u>Totale</u>				428.414.450

Totale costi di costruzione delle funzioni private

Fabbricati	€	348.961.350
Parcheggi	€	79.453.100
<u>Totale</u>		€ 428.414.450

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Contributo su costo di costruzione

Funzioni	S.l.p. (mq)	Costo al mq €	Totale
Residenza libera (stima tabella ISTAT)	148.407	60	€ 8.904.420,00
Terziario - servizi alla persona	120.472	173,4	€ 20.889.844,80
Commerciale	20.000	90	€ 1.800.000,00
Totale contributo sui costi di costruzione			€ 31.594.264,80

ONERI DI URBANIZZAZIONE ai sensi aggiornamento approvato in data 21.12.2007

Oneri di urbanizzazione vigenti	Residenza		Terziario	Commerciale	Totale	
Superfici (S.I.p.)	mc	445.221	mq	120.472	20.000	288.879
Oneri Primaria	€/mc	23,97	€/mq	193,97	193,97	
Oneri Secondaria	€/mc	38,02	€/mq	152,43	152,43	
OO. UU. Primaria	€	10.671.947,37	€	23.367.953,84	€ 3.879.400,00	€ 37.919.301,21
OO. UU. Secondaria	€	16.927.302,42	€	18.363.546,96	€ 3.048.600,00	€ 38.339.449,38
					€	€ 76.258.750,59
Contributo straordinario (art. 7.1 convenzione attuativa)	€	11.851.783,02	€	20.670.585,76	€ 3.431.600,00	€ 35.953.968,78
Totale						€ 112.212.719,37

(*) ai sensi dell'art. 7 dell'atto integrativo e modificativo della convenzione il soggetto attuatore potrà avvalersi del fattore di riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico in attuazione di quanto previsto dall'art. 44, comma 18, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e della deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/3951 del 27 dicembre 2006.

fattore di riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico	0,7
---	-----

Totale Oneri di Urbanizzazione	€	19.319.474,85	€	29.212.050,56	€	4.849.600,00	€	53.381.125,41
Contributo straordinario	€	11.851.783,02	€	20.670.585,76	€	3.431.600,00	€	35.953.968,78
Totale	€	31.171.257,87	€	49.882.636,32	€	8.281.200,00	€	89.335.094,19

**ASPETTI ECONOMICI DELLA PROPOSTA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "QUARTIERE
STORICO DI FIERA 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.I.p.)	mq	288.879
	Superfici garage & box	mq	202.142
	 Costi generali		
	Costo area	€	523.000.000
	onerosità totale (valore maggiore tra oneri e contributo straordinario rispetto a opere; + monetizzazione; + opere non a scomputo)	€	179.117.251
	contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 12 atto integrativo	€	20.000.000
	manutenzione aree verdi	€	1.750.000
	Contributo su costo di costruzione	€	31.594.265
	<i>Costi di struttura</i>		
	Progettazione, dir. Cantieri, sp. Tecniche	€	109.355.706
	Spese di commercializzazione e marketing	€	55.650.000
	Costi demolizione e lavori propedeutici	€	35.000.000
	Altri costi (struttura, assicur. Consulenze, ecc.)	€	52.159.559
	Totale costi generali	€	1.007.626.781
	Costi specifici		
	Costi di costruzione fabbricati	€	348.961.350
	Costi di costruzione parcheggi	€	79.453.100
	Imprevisti	€	60.753.170
	Totale costi specifici	€	489.167.620
	TOTALE COSTI DI PROGETTO	€	1.496.794.402
	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	€	358.205.598
	% su ricavi		19,31%

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 circa il 18% del totale costi di costruzione e predisposizione area, le spese di commercializzazione e marketing sono state stimate pari a circa il 3 % dei ricavi attesi e gli imprevisti pari a circa il 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 % circa dei ricavi previsti.