

# 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        |
| <b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>                                   | <b>€</b> | <b>35.642.856</b> |

**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         |
| <b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>    | <b>€</b> | <b>49.982.650</b> |

(\*\*\*) 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         |
| <b>TOTALE OPERE A VALERE SUL CONTRIBUTO AGGIUNTIVO DI CUI ALL'ART. 12 DELL'ATTO INTEGRATIVO</b>  | <b>€</b> | <b>20.000.000</b> |

**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         |
| <b>TOTALE OPERE DI INTERESSE GENERALE NON A SCOMPUTO ONERI</b>          | <b>€</b> | <b>21.563.155</b> |

**TOTALE** € **170.681.874**

## IMPEGNI ECONOMICI

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Oneri di urbanizzazione primaria                                  | € 37.919.301             |
| Oneri di urbanizzazione secondaria                                | € 38.339.449             |
| <b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>                             | <b>€ 76.258.751</b> ←    |
| contributo straordinario (art. 7.1 convenzione attuativa)         | € 35.953.969             |
| <b>TOTALE ONERI E CONTRIBUTO STRAORDINARIO</b>                    | <b>€ 112.212.719 (*)</b> |
| 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             |
| <b>ONEROSITA' TOTALE</b>  | <b>€ 199.117.251</b>     |

*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          |
| <b>TOTALE OPERE PUBBLICHE (art. 14.1.1 dell'atto Integrativo)</b> | <b>€ 107.188.661</b> |

|  |                     |
|--|---------------------|
| 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         |
| <b>TOTALE CONTRIBUTO AGGIUNTIVO (art. 12 dell'atto Integrativo)</b>                                    | <b>€ 20.000.000</b> |

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

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>TOTALE GARANZIE FIDEIUSSORIE</b> | <b>€ 153.775.874</b> |
|-------------------------------------|----------------------|

**DATI QUANTITATIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

|   |      |      |  |    |         |
|---|------|------|--|----|---------|
| <b>Superficie territoriale Area di trasformazione P.I.L.</b>  |      |      |  | mq | 254.704 |
| Indice di edificabilità applicato: 1,15   |      |      |  |    |         |
| <b>S.l.p. edificabile</b>   |      |      |  | 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> |      |      |  |    |         |
| <b>Totale S.l.p. di progetto</b>  |      |      |  | mq | 288.879 |
| <b>S.l.p. esistente:</b>  |      |      |  |    |         |
| - Palazzine Orafi   | Tcf1 | Tcf2 |  | mq | 4.030   |
| <b>Totale S.l.p.</b>  |      |      |  | 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 |

---

|               |           |                |
|---------------|-----------|----------------|
| <b>Totale</b> | <b>mq</b> | <b>311.499</b> |
|---------------|-----------|----------------|

---

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

**Aree a standard di progetto**

**Parcheggi pubblici:**

|               |           |               |
|---------------|-----------|---------------|
| Interrati     | mq        | 27.000        |
| <b>Totale</b> | <b>mq</b> | <b>27.000</b> |

**Aree a standard**

|  |           |                |
|--|-----------|----------------|
| Piazze e spazi pubblici - sedime edifici int. gen. | mq        | 38.442         |
| Parco - aree verdi                                 | mq        | 100.468        |
| <b>Totale</b>                                      | <b>mq</b> | <b>138.910</b> |

(> 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**

|                 |   |                   |
|-----------------|---|-------------------|
| <b>valore</b>   | € | <b>43.493.194</b> |
|                 |   | (**)              |
| 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            |
| <b>Complesso delle aree</b>                                    |              | <b>mq</b> | <b>254.704</b> |

**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          |
| <b><u>Totale</u></b>                                 |    |         |               | <b>428.414.450</b> |

**Totale costi di costruzione delle funzioni private**

|                      |   |                      |
|----------------------|---|----------------------|
| Fabbricati           | € | 348.961.350          |
| Parcheggi            | € | 79.453.100           |
| <b><u>Totale</u></b> |   | <b>€ 428.414.450</b> |

## 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         |
| <b>Totale contributo sui costi di costruzione</b> |               |               | <b>€ 31.594.264,80</b> |

**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         |
| <b>Contributo straordinario (art. 7.1 convenzione attuativa)</b> | €         | 11.851.783,02 | €         | 20.670.585,76 | € 3.431.600,00 | € 35.953.968,78         |
| <b>Totale</b>  |           |               |           |               |                | <b>€ 112.212.719,37</b> |

(\*) 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 |
|---|-----|

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

**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:

|  |   | <b>TOTALE PROGETTO</b> |                      |
|--|---|------------------------|----------------------|
|  | <b>Superfici fabbricati (S.I.p.)</b>  | mq                     | 288.879              |
|  | <b>Superfici garage &amp; box</b>   | mq                     | 202.142              |
|  | <br><b>Costi generali</b>   |                        |                      |
|  | Costo area  | €                      | 523.000.000          |
|  | onerosità totale (valore maggiore tra oneri e contributo straordinario rispetto a<br>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           |
|  | <b>Totale costi generali</b>  | €                      | 1.007.626.781        |
|  | <b>Costi specifici</b>  |                        |                      |
|  | Costi di costruzione fabbricati   | €                      | 348.961.350          |
|  | Costi di costruzione parcheggi  | €                      | 79.453.100           |
|  | Imprevisti  | €                      | 60.753.170           |
|  | <b>Totale costi specifici</b>   | €                      | 489.167.620          |
|  | <b>TOTALE COSTI DI PROGETTO</b>   | €                      | <b>1.496.794.402</b> |
|  | Ricavi da cessione fabbricati   | €                      | 1.715.000.000        |
|  | Ricavi da cessione parcheggi  | €                      | 140.000.000          |
|  | <b>TOTALE RICAVI</b>  | €                      | <b>1.855.000.000</b> |
|  | <b>MARGINE LORDO DI PROGETTO</b>  | €                      | <b>358.205.598</b>   |
|  | % 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.