
Proponente
EUROMILANO S.p.A.
Via Eritrea 48/8
20157 - Milano

Comune di Milano

Proposta Definitiva di Variante al Programma
Integrato di Intervento ai sensi della L. R. 12/2005

Variante al Programma Integrato di Intervento Riqualificazione dell'area di Cascina Merlata - Milano

Approvato con D.P. Regione Lombardia n. 4299 del 13/05/2011
Pubblicato su B.U.R.L. - serie ordinaria - n. 20 del 20/05/2011

Project Management

EuroMilano

Via Eritrea, 48/8 - 20157 Milano
tel. 02.880001250 - fax 02.880001270
e.mail: info@euromilano.it

Progettazione urbana

Antonio Citterio Patricia Viel and Partners

Via Cerva, 4 - 20122 Milano
tel. 02.7638801 - fax 02.76388080
e.mail: info@antoniocitterioandpartners.it

Viabilità e infrastrutture

PRO ITER

Via Sammartini, 5 - 20125 Milano
tel. 02.6787911 - fax 02.67391146
e.mail: mail@proiter.it

Valutazione ambientale (VAS, VIA)

SINESIS

Via Achille Papa, 30 - 20149 Milano
tel 02. 45472620 - fax 02.45472619
e.mail: info@sinesis-spa.com

Simulazioni di traffico

TRM

Via della Birona, 30 - 20052 Monza
tel. 039. 3900237 - fax 039.2314017
e.mail: ufficio.tecnico@trmengineering.it

RELAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA

Scala	Data	Aggiornamenti	Tavola
	12/2013	06/2016	9

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA**Premessa**

la presente relazione si compone sostanzialmente di due parti:

- l'analisi dei costi a carico dell'operatore
- l'analisi dei ricavi previsti

e fa riferimento ai dati urbanistici indicati negli altri allegati al Programma Integrati di Intervento (PII).

Le modifiche apportate, rispetto alla relazione economica del PII approvato, sono evidenziate in colore rosso

Allegati alla presente relazione:

- piano economico preventivo dell'edilizia convenzionata
- piano economico preventivo dell'edilizia agevolata
- calcolo dell'equilibrio economico finanziario in base al Documento di Inquadramento

Premessa:

a) Il Programma prevede l'acquisto di circa 37.000 mq di edilizia agevolata del Comune di Milano e il cambio di destinazione di 49.774 mq di edilizia libera e di mq 77.769 di edilizia agevolata/conv in edilizia convenzionata. L'acquisto sopra indicato e il ripristino dell'equilibrio economico indicato dal Documento di Inquadramento origina le risorse economiche indicate in tab. 12.

b) Riguardo alle piccole proprietà esterne al PII, ma limitrofe al suo perimetro e interessate dall'Accordo di Programma, è stato previsto il parziale assolvimento delle aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale generato dalla volumetria potenziale.

COSTI A CARICO DELL' OPERATORE

I costi che incidono sull'intera operazione di riqualificazione, sono quelli di seguito riportati:

1. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

2. Costo dell'area

3. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

4. Opere di urbanizzazione aggiuntive

5. Contributo commisurato al costo di costruzione e LR 8/8757

6. Aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 6.1. Monetizzazione delle aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

 - 6.2. Standard qualitativo

7. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

8. Spese tecniche e complementari

9. Oneri finanziari

10. Allacciamenti

11. Costi di gestione delle opere a verde

12. Costi di compensazione

13. Opere di urbanizzazione esterne al PII

14. Totale costi dell'intervento

1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

Nella tabella A sono riportati gli importi desunti dalla stima delle demolizioni con smaltimento dei materiali, dalla bonifica dell'area e della cantierizzazione dell'opera.

Tabella A	
	€
Costi di bonifica suolo	4.000.000
Costi di demolizione, bonifica amianto esaltimento materiali	800.000
Costi di cantierizzazione(piste provvisorie, sottoservizi provvisori, recinzioni ecc.)	3.000.000
Totale	7.800.000

2 - Costo dell'area

Determinato dal valore di bilanci del 31/12/08 e dagli importi previsti nei contratti preliminari di acquisto

Costo dell'area	
	€
Costo provenienza Ecce e c	142.955.000
Costo proenienza Tera, Eliolub, Fonti Nuove, Baveno	6.300.000
Acquisto area Elva, Stie, Casati Maritan ecc.	600.000
Totale costo area	149.255.000

3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

Nella tabella B è riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria determinato ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°38/2001 e, sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale

Oneri d'urbanizzazione primaria (zona C) *

	SLP	€/mq	TOTALE
	mq		€
Residenza libera	141.005	80,91	11.408.715
Res conv ordinaria senza riduz.	110.962	80,91	8.977.969
Res conv ordinaria con riduz.	16.581	40,46	670.768
Residenza conv agev	59.959	40,46	2.425.641
Terziario complesso	10.000	155,18	1.551.760
Commerciale	55.000	155,18	8.534.680
Totale	393.507		33.569.532

* si ipotizza: che l' 87% dei soci delle coop acquirenti degli alloggi convenzionati non possano usufruire dello sconto sugli oneri di urb per il commerciale e il terziario complesso, una riduzione degli oneri del 20% per il risparmio energetico per tutto il residenziale una riduzione degli oneri del 25%

Oneri d'urbanizzazione secondaria (zona C) *

	SLP	€/mq	TOTALE
	mq		€
Residenza libera	141.005	85,55	12.062.273
Res conv ordinaria senza riduz.	110.962	85,55	9.492.279
Res conv ordinaria con riduz.	16.581	42,77	709.193
Residenza conv agev	59.959	42,77	2.564.596
Terziario complesso	10.000	121,94	1.219.440
Commerciale	55.000	121,94	6.706.920
Totale	393.507		32.754.702

* si ipotizza: che l' 87% dei soci delle coop acquirenti degli alloggi convenzionati non possano usufruire dello sconto sugli oneri di urb per il commerciale e il terziario complesso, una riduzione degli oneri del 20% per il risparmio energetico per tutto il residenziale una riduzione degli oneri del 25%

Smaltimento Rifiuti

	TOTALE
	€
Industria ed Artigianato	-

La disciplina convenzionale prevede l'esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione a cura dell'operatore a scomputo totale o parziale, ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°38/2001. Viene pertanto di seguito considerato il costo effettivo delle opere stimato

TABELLA C1	
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA come prescritto dell'art 16.7 e 7 bis D.P.R. n°38/2001	Importo stimato
	€
Viabilità interna al PII (escl. viab. superiore)	13.142.465
Viabilità: opere d'arte e a verde	7.959.913
Sottoservizi + varie	11.359.468
Collegamento A4 (straccio Gamma) - via Gallarate	15.392.950
Totale	47.854.796

*Valori aggiornati sulla base degli importi risultanti dai PdC e successive varianti, approvate o in corso di approvazione.
Includono opere aggiuntive richieste dal Comune di Milano e/o connesse alla proposta di Variante del PII (pari a € 1,2 milioni)

TABELLA C2	
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE come prescritto dell'art 16.8 D.P.R. n°38/2001	Importo stimato
	€
parco attrezzato, verde, percorsi ecc	10.800.000
parcheeggi a raso	1.960.000
piazza Nord	1.270.000
piazza Centrale	3.700.000
piazza Cascina Merlata	890.000
passerelle ciclopedonali (PII)	3.000.000
Totale	21.620.000

TABELLA C3	
Costo totale opere previste	Importo stimato
	€
Interventi di urbanizzazione primaria totale C1	47.854.796
Interventi di urbanizzazione secondaria totale C2	21.620.000
TOTALE	69.474.796

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

TABELLA D	
	€
Importo totale oneri d'urbanizzazione previsti	66.324.234
Importo totale opere a scomputo previste	69.474.796
Differenza	3.150.562

4 - Opere aggiuntive

TABELLA C1			
OPERE DI URBANIZZAZIONE AGGIUNTIVE			Importo stimato
			€
Interramento elettrodotto			* 1.724.000
Parco attrezzato di uso pubblico	33.584	160	5.373.440
Parcheggi di uso pubbl. interrati e/o in struttura	45.000	550	24.750.000
Teleriscaldamento /parte			2.867.100
Totale			34.714.540

* valore aggiornato al consuntivo delle opere

5 - Contributo commisurato al costo di costruzione e LR 8/8757

Nella tabella E è riportato il contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere riconosciuto al Comune di Milano stimato su base parametrica.

TABELLA E 1		
		€
Residenza libera	141.005	11.280.400
Res conv ordinaria senza	110.962	-
Res conv ordinaria con riduz.	16.581	-
Residenza conv agev	59.959	-
Terziario complesso	10.000	1.200.000
Commerciale	55.000	6.600.000
TOTALE	393.507	19.080.400

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata si richiamano i disposti dell' art. 17 del D.P.R. n°38/2001

TABELLA E 2			
			€
Contributo reg. DGR 22/12/08 n.8/8757 **	***	106.011.645	* 5,00%
TOTALE			5.300.582

TABELLA E 1 + E2	
€	
Totale	
TOTALE	24.380.982

* percentuale da verificare

** Restano salve le azioni relative alla non applicabilità della maggiorazione

*** contrib. sul costo di costruzione + oneri di urb. 1° e 2° al lordo degli sconti (escluso il 50% sull'edil. Resid agev./conv.)

6 - Aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Il valore minimo di monetizzazione da utilizzare nelle tabelle seguenti è riportato nella tab.5 della delibera C.C. del 10-02-1997 e succ. aggiornamenti che ha come riferimento la zona immobiliare di competenza

6.1 - Monetizzazione delle aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

TABELLA F1				
	mq	zona n°	€/mq	importo in €
Proprietà Cascina Merlata	196.770	21(25%) e 58	210,395	41.399.424
Altri proprietari zona nord est	3.223	21(25%) e 58	210,395	678.103
Aree o att da monetizzare	199.993			42.077.527

6.2 - Standard qualitativo

TABELLA F2			
Tipologia delle opere	A Importo delle opere (5) €	B €/mq	C = A/B mq equivalenti
interventi di int. pubbl. nell'ambito zona dec.to	800.000		
plesso scolastico (PII)	12.000.000		
asili nido (PII)	1.800.000		
contr.to per potenz.sist. trasp. pubbl. nord ovest Mil.	14.000.000		
ricollocazione ricicleria AMSA (ADP) max	560.300		
nuova area Protezione Civile (ADP) max	950.000		
sistemazione parco (ADP) max	9.267.250		
interv. int. pubbl./generale (ADP/zona decentr.)	1.000.000		
contributo per passerella pedonale verso sito Expo	1.700.000		
Totale	42.077.550	210,395	199.993

7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella G sono riportati i costi di costruzione valutati secondo i prezzi parametrici di mercato. Tali prezzi sono riferiti a tipologie edilizie simili a quelle di progetto e comprendono l'incidenza di tutti gli spazi accessori (cantine, terrazze, ecc)

TABELLA G				
DESTINAZIONE	slp mq	sup compl mq	€ mq	Totale €
Residenza libera	141.005	169.206	1.400	236.888.400
Res conv ordinaria senza	110.962	133.155	1.350	179.759.104
Res conv ordinaria con riduz.	16.581	19.897	1.350	26.860.556
Residenza conv agev	59.959	71.951	1.300	93.536.040
Terziario complesso	10.000	10.300	1.300	13.390.000
Commerciale	55.000	60.500	1.200	72.600.000
Box	42.302		500	21.150.750
Box	33.289		500	16.644.362
Box	4.974		500	2.487.089
Box	17.988		500	8.993.850
Autorimessa	-		500	-
Autorimessa	85.000		550	46.750.000
TOTALE				719.060.150

8 - Spese tecniche e complementari

<i>TABELLA H</i>		<i>Totale</i>
VAS e VIA		400.000
Progetto urbanistico/arch./esecutivo/collaudi		43.656.352
Sicurezza		8.731.270
Direzione lavori		21.828.176
Prove e relaz. Geotecniche		2.000.000
Spese catastali legali e notarili		3.000.000
Asset project management		38.109.713
Commercializzazione/pubblicità		21.022.087
Imprevisti e varie	3%	26.193.811
TOTALE		164.941.410

9 - Oneri finanziari

Il presente calcolo viene fatto considerando solo gli oneri finanziari relativi all'area

	€	anni	tasso		
costo area	143.555.000	6	6%	51.679.800	
TOTALE					51.679.800

10 - Allacciamenti

<i>TABELLA I</i>		€
Acqua potabile		250.000
Luce		250.000
Gas		500.000
Fognatura		600.000
Teleriscaldamento/cog,,		800.000
TOTALE		2.400.000

11 - Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a

<i>TABELLA</i>					€
Manutenzione parco	anni:	10	153.500	2	3.070.000
TOTALE					3.070.000

12 - Costi di compensazione (vedi anche tab. 13)

<i>TABELLA</i>		€
Compensazione per cambio da edil agev conv a edilizia convenzionata di mq		10.914.400
Contributo aggiuntivo		8.713.000
TOTALE		19.627.400

13 - Opere Aggiuntive (con fondi di cui a tab 12)

TABELLA	
€	€
Interventi nell'ambito dell'AdP	
Contributo per 1° lotto Stralcio Gamma -Torna Indietro	9.000.000
Contributo per espropri (ADP)	400.000
Contr.to per interv di inter pubbl nella zona di decentramento	2.000.000
Contributo per bonifiche su aree comunali	8.227.400
TOTALE	19.627.400

13 - Totale costi dell'intervento

TABELLA L	
	€
Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	7.800.000
Costo dell'area	149.255.000
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	69.474.796
Opere aggiuntive	34.714.540
Contributo commisurato al costo di costruzione e LR 8/8757	24.380.982
Oneri finanziari	51.679.800
Standard qualitativi (tab 6.2)	42.077.550
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	719.060.150
Spese tecniche e complementari	164.941.410
Allacciamenti	2.400.000
Costi di gestione	3.070.000
Opere di urbanizzazione esterne al PII	19.627.400
TOTALE	1.288.481.628

RICAVI PREVISTI

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia. I valori di vendita sono desunti attraverso indagini di mercato della zona interessata dall'intervento.

<i>Tabella Ricavi</i>					
DESTINAZIONE	mq s.c.	mq sup comm	€ mq	€ Totale	
Residenza libera	141.005	169.206	3.200	541.459.200	
Res conv ordinaria senza riduz	110.962	133.155	2.660	354.175.102	
Res conv ordinaria con riduz.	16.581	19.897	2.560	50.935.572	
Residenza conv agev	59.959	71.951	2.000	143.901.600	
Terziario complesso	10.000	10.300	2.900	29.870.000	
Commerciale	55.000	60.500	2.500	151.250.000	
	mq	numero	€ cad. uno/mq	€ Totale	
Box	Residenza libera	42.302	1.511	25.000	37.769.196
Box	Res conv ordinaria senza r	33.289	1.148	22.000	25.253.514
Box	Res conv ordinaria con ridu	4.974	178	22.000	3.908.282
Box	Residenza conv agev	17.988	810	20.000	16.200.000
Autorimessa	Terziario complesso	-		550	-
Autorimessa	Commerciale	85.000		550	46.750.000
TOTALE				1.401.472.467	

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con il delta al lordo delle imposte e degli oneri finanziari, indicato nella sottostante tabella.

€			
A	Totale costi dell'intervento		1.288.481.628
B	Totale ricavi previsti		1.401.472.467
Plusvalenza B-A			112.990.839