

prot.DRLO n.2765/2014

oggetto

Relazione descrittiva-estimativa per la formulazione del parere di congruità in merito alla convenienza economico-finanziaria derivante dalla modifica della destinazione d'uso di una quota dei diritti edificatori relativi all'Unità di Intervento C1 Nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Cascina Merlata"



Direzione Regionale Lombardia - Territorio

Via della Moscova, 2 - 20121 Milano tel. 0039(02)63696622 fax. 0039(02)63696624 - dr_lombardia@agenziaentrate.it

committente

Comune di Milano
Via Pirelli 39
MILANO

Prot. AdC 2765/2014

Relazione descrittiva-estimativa per la formulazione del parere di congruità in merito alla convenienza economico-finanziaria derivante dalla modifica della destinazione d'uso di una quota dei diritti edificatori relativi all'Unità di Intervento C1 nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Cascina Merlata"

INDICE

PREMESSA	2
PARTE PRIMA	3
1 localizzazione e descrizione generale del comparto.....	3
2 dati urbanistici.....	4
PARTE SECONDA	8
3 Processo di valutazione.....	8
3.1 Individuazione dello scopo della stima.....	8
4 Criteri e metodologie estimative.....	8
4.1 Generalità	8
4.1.1 Valore di Mercato.....	9
4.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito.....	9
4.1.3 Costo di produzione	10
4.1.4 Valore di trasformazione.....	10
4.1.5 Valore complementare.....	10
4.1.6 Valore di surrogazione.....	10
4.2 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia.....	11
4.3 Stima del Valore di Trasformazione.....	11
4.3.1 Criteri Generali e Metodologia.....	11
5 Analisi del mercato immobiliare.....	14
6 Ipotesi di modifica delle destinazioni d'uso.....	17
6.1 Verifica analisi dei valori	18
6.2 Ricerca di mercato	18
6.3 Verifica analisi dei costi.....	28
6.3.1 Costi Diretti e Indiretti di Trasformazione (C_T).....	28
6.3.2 Oneri Finanziari per interessi passivi dell'investimento (O_I)	31
6.3.3 Utile del Promotore-Imprenditore (U_p)	32
6.3.4 Attualizzazione dei costi e dei ricavi.....	33
6.3.5 Output	33
CONCLUSIONI	37

PREMESSA

In attuazione a quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione prot.n.2765/2014, il Comune di Milano ha richiesto il parere di congruità in merito alla convenienza economico-finanziaria evidenziata dal soggetto privato, promotore dello sviluppo, derivante dalla eventuale modifica della destinazione d'uso di una quota dei diritti edificatori relativi all'Unità di Intervento C1 nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Cascina Merlata".

La destinazione d'uso attualmente prevista dalla strumento urbanistico è di tipo: mista *terziaria/ricettiva*; la previsione della modifica, da attuarsi mediante apposita variante urbanistica, consisterebbe in: *commerciale/terziaria-ricreativa*. Tale richiesta viene avanzata a ristoro di presunti danni subiti dal soggetto promotore, a seguito della previsione dell'Accordo di Programma Expo di adibire porzioni di aree, ricadenti nell'ambito del P.I.I. di Cascina Merlata, a parcheggi temporanei di prossimità, per la durata dell'evento.

L'analisi di sensitività, sulla quale si è chiamati ad esprimere il giudizio, è stata condotta dalla Società Patrigest per conto della Cascina Merlata Spa.

La richiesta viene formulata sulla base dei seguenti presupposti:

- 1) In data 04/03/2011 il Comune di Milano, la Regione Lombardia, la Provincia di Milano e il Comune di Pero, con l'adesione di Cascina Merlata, hanno sottoscritto un Accordo di Programma per la riqualificazione urbana e la riorganizzazione infrastrutturale delle aree denominate "Cascina Merlata" ubicate all'interno dell'ambito territoriale del sito destinato ad ospitare l'Esposizione Universale 2015;
- 2) Il Commissario Unico delegato del Governo per Expo 2015 ha rappresentato agli enti sottoscrittori dell'AdP la necessità e l'urgenza di realizzare, nell'ambito territoriale del relativo piano urbanistico, i parcheggi di stazionamento bus a servizio di Expo 2015;
- 3) Allo scopo, il Comune di Milano, a ristoro degli eventuali danni subiti dalla società Cascina Merlata, modificherebbe la destinazione d'uso di una quota dei diritti edificatori relativi all'Unità di intervento C1 sita nel nuovo quartiere denominato "Cascina Merlata", attualmente mista terziaria/ricettiva, in commerciale/terziaria-ricreativa.

La società Expo 2015 ha inviato la seguente documentazione:

- L'elaborato di Sensitivity prodotto dalla società Patrigest su incarico della Società Cascina Merlata S.p.A., contenente l'analisi della convenienza economico-finanziaria circa il cambio della destinazione d'uso di una quota dei diritti edificatori relativi all'Unità di Intervento C1 nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Cascina Merlata";
- Copia della Convenzione tra il Comune di Milano e "Cascina Merlata S.p.a." per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento (atto notaio Domenico Orlando del 3 novembre 2011 - repertorio n. 31361 - raccolta n. 5157);
- La Proposta Definitiva di P.I.I. ai sensi della Legge Regionale 12/2005;

- La N.T.A. del P.I.I. "Cascina Merlata";

PARTE PRIMA

1 LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPARTO



Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431 fax + 390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Trattasi di area posta all'interno del piano di sviluppo in atto sull'area Cascina Merlata, ubicata nel settore Nord-Ovest della città, in prossimità del polo fieristico di Rho – Pero e dell'area Expo 2015, tra l'Autostrada A4 MI-TO a Nord, la via Gallarate a Sud e il Cimitero Maggiore a Est. La trasformazione urbanistica dell'area di Cascina Merlata porterà alla nascita di un polo territoriale altamente rappresentativo, in stretta relazione con le

aree che andranno a ospitare il pubblico internazionale in visita al polo fieristico di Rho - Pero e all'Expo 2015, che sarà progettato secondo principi di sostenibilità ambientale, che si estende su una superficie di oltre 520.000 m².

Dal punto di vista infrastrutturale, sono previsti la riorganizzazione della rete viaria primaria attraverso la realizzazione del raccordo tra la Via Gallarate e l'Autostrada A4 e interventi di potenziamento del sistema di trasporto pubblico del nord-ovest di Milano connessi con l'area, in modo che essa sia collegata con l'Autostrada Milano - Torino - Venezia, l'Autostrada Milano - Lodi, la Tangenziale Ovest, la Statale del Sempione, la Nuova Strada Interquartiere Nord.

L'area è servita dalla linea 1 della metropolitana (dista poche decine di metri dalla fermata di Pero).

La stazione ferroviaria più vicina è Milano Certosa, ubicata lungo la ferrovia Milano-Torino alla confluenza con il passante ferroviario, sorge nei pressi dell'area oggetto d'analisi.

I due aeroporti internazionali di Milano, Malpensa e Linate, distano rispettivamente 44 km e 17 km.

2 DATI URBANISTICI

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, adottato il 13/14 luglio 2010 con delibera C.C. n° 25 e approvato il 04.02.2011 con delibera C.C. n° 7, era stato successivamente revocato con delibera del 08-07-2011 dalla Giunta Comunale. In tale situazione, la Legge Regionale 12/2005 dispone che le misure di salvaguardia, già in essere dall'adozione del P.G.T., trovano applicazione fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del P.G.T. sul BURL (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia), dopo il quale le disposizioni di P.G.T. troveranno piena applicazione. Al momento della stima era pertanto vigente la fase di adozione con le relative norme di salvaguardia che si riportano di seguito.

Il sito di "Cascina Merlata", in particolare, nel P.G.T. risulta disciplinato come Ambito di Trasformazione Urbana (ATU) così come meglio rappresentato nelle tavole successive.

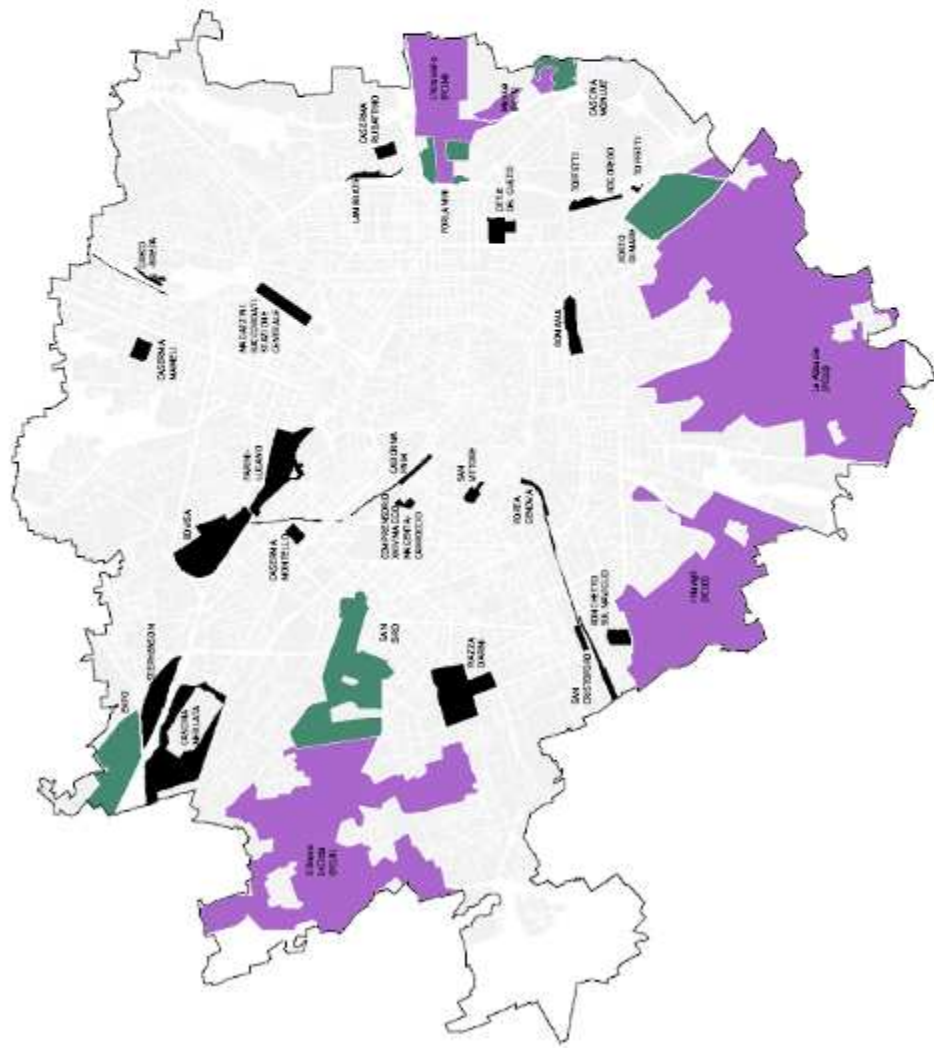
Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
Via Manin 27 - Milano tel. + 39026369744/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



PCT
Piano di Governo del Territorio

CAPITOLO 6
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

6



Milano
Comune
di Milano

PGT
Piano di Governo del Territorio

8

8 Cascina Merlata



ALLEGATO 3
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

• Evitare il diradato di traffico (proveniente dalla A4 e diretto a Milano) unicamente su via Gallarate.
• Realizzare un collegamento diretto con il tunnel Certosa-Cattolico-Foscarini.

PRESCRIZIONI

• Realizzazione di un parco avverso superficiale non inferiore al 30% rispetto ai metri quadri dell'intero Ambito di Trasformazione Urbana.
• Realizzazione di un collegamento interrato tra la tangenziale ovest e la SM (il più possibile a ridosso con la AA) compatibilmente con i raggi di curvatura delle rampe di ingresso e di uscita.
• Realizzazione di una connessione tra l'Ar e via Gallarate a ridosso dell'area oltretivale.
• Realizzazione di un sistema di trasporto a guida veicolare a servizio dell'area che la collega con Mellino (Dorno, Ivatica).

STRATEGIE GENERALI

L'Ambito di Trasformazione Urbana "Cascina Merlata" risulterà caratterizzato da un rete funzionale, comprensivo di funzioni residenziali e di housing sociale, dai caratteri tipicamente urbani. L'obiettivo è quello di prevedere, inoltre, la realizzazione del villaggio figlio a sostegno della domanda crescente di servizi generata dall'espansione internazionale prevista per il 2015. L'accessibilità all'area verrà garantita dalle nuove programmazioni infrastrutturali che prevedono da il passaggio di un nuovo sistema di trasporto pubblico, sia la riorganizzazione della rete viaria principale attraverso interventi di raccordo tra i sistemi viari degli Ambiti di Trasformazione limitrofi anche così profondamente svincolati dalle nuove previsioni di piano. L'obiettivo sarà quello di dotare il traffico condizionalmente autorizzato dall'autostrada verso una viabilità trasversale utile a distribuire i flussi sugli assi di penetrazione della città.

OBIETTIVI

- Realizzare un parco.
- Sostenere la realizzazione di housing sociale e del Villaggio Expo.
- Sollecitare il mix funzionale (ad eccezione della produzione industriale e artigianale).
- Liberare lo spazio interno all'area dal traffico veicolare.
- Dotare l'area di un sistema di trasporto pubblico in sede protetta.
- Favorire la realizzazione di accessi ad Expo dalla SM e dalle tangenziali ovest.
- Riorganizzare il sistema della viabilità interna compatibilmente alle nuove funzioni insediata.

PARTE SECONDA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Individuazione dello scopo della stima

Lo scopo della perizia è l'espressione di un giudizio di congruità sull'analisi di sensitività condotta dall'advisor Patrigest per conto di Cascina Merlata Spa, da cui si evincono gli scenari urbanistici sotto riportati:

Scenario Sensitivity	Destinazione d'uso	Mq Slp
1) Destinazione attuale	Ricettiva	10.000
	Terziaria	5.000
2) Cambio destinazione d'uso	Commerciale	10.000
	Terziaria - Ricreativa	5.000

La relazione di parte conclude con la valutazione di un vantaggio economico a favore del promotore configurabile in **€ 5.724.000,00** a seguito della modifica della destinazione d'uso dallo scenario 1) - destinazione attuale allo scenario 2) - cambio di destinazione d'uso, nel presupposto, specificato dallo stesso Comune di Milano, di uno slittamento di due anni per l'inizio dei lavori.

La metodologia utilizzata comporta la determinazione del più probabile valore di trasformazione dell'area secondo la destinazione e tempistica attuale, da confrontare con il più probabile valore di trasformazione della stessa a cui compete il mix funzionale previsto dal cambio di destinazione d'uso, assumendo uno scostamento della data di inizio lavori tra le due opzioni pari a due anni.

4 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

4.1 Generalità

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati.

4.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima comparativa:

- si conoscono i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti, vale a dire riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;
- i prezzi degli immobili venduti recentemente sono ordinari e non viziati, cioè sono stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- i parametri tecnici (superficie o volume) sono uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

4.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto) può essere determinato solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

E' condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

4.1.3 Costo di produzione

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

4.1.4 Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

4.1.5 Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

4.1.6 Valore di surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

4.2 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Trattandosi di un immobile avente caratteristiche ordinarie, ma per il quale, tenuto conto delle particolari condizioni di mercato, sono di difficile reperimento prezzi di compravendita, in quanto il mercato valorizza il prodotto della trasformazione delle aree in termini di volumetria edificata vendibile, risultano poco adatti gli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato e cioè il metodo sintetico comparativo o quello a capitalizzazione del reddito.

E' noto che in tal caso si può comunque pervenire alla determinazione del valore di mercato applicando, non già come criterio ma come metodologia estimativa, il procedimento cosiddetto del "valore di trasformazione", tenendo ovviamente conto del profitto dell'imprenditore-promotore.

4.3 Stima del Valore di Trasformazione

4.3.1 Criteri Generali e Metodologia

Il valore di trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre per la stima delle aree edificabili o potenzialmente tali. E' chiaro, secondo questo particolare aspetto economico, che il fabbricato potenzialmente realizzabile dalla trasformazione dell'area, è un bene di produzione nel processo di edificazione e il suo valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo. La stima in base al valore di trasformazione si applica, solitamente, in questi casi:

- calcoli di convenienza economica, quando l'imprenditore voglia verificare la convenienza di una o più tipologie di trasformazione economica, in modo da giudicare quale trasformazione sia la più conveniente (ricerca dell' highest and best use, ovvero del più probabile uso di un bene, fisicamente possibile, giustificato in modo appropriato, legalmente consentito, finanziariamente fattibile e che consiste, in definitiva, nel valore più elevato del bene oggetto di stima);
- impossibilità a determinare il valore di mercato di un bene applicando allo stesso il metodo sintetico-comparativo. Ciò può verificarsi quando il mercato riguardante la tipologia edilizia in esame presenta scarsi elementi di raffronto ed è molto prossimo al monopolio unilaterale.

Il Valore di Trasformazione di un terreno edificabile o potenzialmente tale è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato del fabbricato su di esso realizzabile (comprensivo del valore del terreno stesso su cui esso insiste e di quello a esso pertinente) e il suo Costo di Produzione (o Costo della Trasformazione). I fattori monetari, nel caso specifico, mancando un progetto specifico (sia di massima che esecutivo), sono stimati per comparazione

"diretta" o per stima parametrica, ovvero in modo sintetico, alla luce dei parametri dimensionali delle opere edilizie ipotizzate nello schema planivolumetrico di previsione.

Affinché il valore di trasformazione di un'area s'identifichi con il suo valore di mercato, occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sulla stessa.

E' ordinario l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene a un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo. Nel costo di produzione (o di costruzione) di un fabbricato è oramai regola estimativa generalmente accettata che siano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento". Il saggio d'interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti. Il valore di trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali, da quello che potrebbe essere definito come margine operativo lordo, dato dai ricavi da vendita del complesso immobiliare realizzato, dedotti il costo di produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione manageriale dell'operazione), nonché gli oneri di urbanizzazione e finanziari. Sia il costo di produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi, rappresentano flussi, rispettivamente, in uscita e in entrata, distribuiti su tutto il periodo necessario alla trasformazione. E' pertanto opportuno riportare tutti questi flussi a una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi d'investimento o della stima, mediante un'operazione di "riporto di capitale".

Per quanto sopraesposto si determinano i "valori del capitale area" dei due distinti scenari "terziario/ricettivo" e "commerciale/terziario-ricreativo" secondo gli schemi di seguito riportati e meglio identificati nell'allegato 1 (scenario terziario/ricettivo) e nell'allegato 2 (scenario commerciale/terziario-ricreativo).

La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione e che qui si utilizza nel caso di procedimento per la determinazione del valore di mercato, è la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - (K_T + U_P) / q^n$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

V_T = valore di mercato attuale del bene da trasformare;

V_M = valore di mercato attuale del prodotto trasformato;

K_T = costo di trasformazione attuale;

U_P = utile del promotore in percentuale su **V_M**;

con $q^n = (1+r)^n$ si indica il montante annuale, con r il saggio di attualizzazione e con n il tempo normale della trasformazione.

Il costo di trasformazione attuale (K_T) è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

$$K_T = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

C_{OI}	costo opere di idoneizzazione	C_{TT} costi tecnici di trasformazione	C_T costi diretti e indiretti di trasformazione	K_T costo totale di trasformazione	
C_{SC}	costo di trasformazione superfici coperte				
C_{SE}	costo di trasformazione superfici esterne				
O_{UPS}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U oneri di urbanizzazione			
O_{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione				
O_P	oneri professionali	C_G costi di gestione dell'operazione			C_{TI} costi indiretti di trasformazione
C_{AL}	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi				
S_G	spese generali				
S_C	spese di commercializzazione				
O_{FT}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione				
O_{IA}	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V_T				
O_{FA}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale di V_T				

Si riassumono, qui di seguito, le ipotesi di lavoro assunte a base dei calcoli per la determinazione del valore di trasformazione dell'area oggetto di stima:

- s'ipotizza la realizzazione di edifici a più piani in elevazione, oltre al piano interrato, con destinazione d'uso terziaria/ricettiva/commerciale/ricreativa;
- il tempo di esecuzione della trasformazione edilizia, a partire dal momento iniziale, sino al momento in cui, a trasformazione avvenuta, si suppone la vendita degli immobili trasformati, è quantificabile, riguardo al tipo d'intervento, in fasi distinte così articolate:
 - per la destinazione d'uso Ricettiva/Direzionale-Terziaria

fase	tempistica
analisi di fattibilità	momento 0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 =$ mesi 3
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi 12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi 3
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi 18

-per la destinazione d'uso Commerciale/Terziaria-Ricreativa

fase	tempistica
analisi di fattibilità	momento 0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 =$ mesi 24
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi 12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi 3
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi 39

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Mercato Italia nel III trimestre 2013

Dalla "NOTA TRIMESTRALE Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2013" pubblicata dalla Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, si evince che in tale periodo la flessione del mercato immobiliare **in Italia** ha continuato a rallentare, tuttavia il NTN¹, in calo del 6,6% rispetto al III trimestre 2012, con 199.661 scambi di unità immobiliari è al livello minimo dal 2004.

Come evidenziato in Tabella 2, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, il segno negativo è stato rilevato in tutti i settori. Le flessioni maggiori si registrano nei comparti non residenziali con il terziario che con 1.935 NTN segna il calo più elevato, -11,7%, seguito dal settore produttivo, con 1.983 scambi registra una variazione tendenziale negativa del -9,4% e infine dal segmento del commerciale che 4.978 NTN scende del -8,2%. Con 91.051 abitazioni compravendute nel III trimestre 2013, il settore residenziale segna un calo del -5,1% proseguendo così la riduzione dei tassi di calo in atto dall'inizio dell'anno. Analogamente l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 71.807 NTN segna una perdita del -6,6%.

Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013
Residenziale	95.989	118.205	94.503	108.618	91.051
Terziario	2.191	3.192	2.378	2.343	1.935
Commerciale	5.420	7.753	5.957	6.409	4.978
Produttivo	2.188	3.183	2.147	2.214	1.983
Pertinenze	76.910	99.116	77.475	88.555	71.807
Altro	31.161	38.911	29.755	34.678	27.908
Totale	213.860	270.359	212.215	242.817	199.661

Var %	III trim 11-12	IV trim 11-12	I trim 12-13	II trim 12-13	III trim 12-13
Residenziale	-26,8%	-30,5%	-14,2%	-9,3%	-5,1%
Terziario	-27,6%	-25,6%	-9,2%	-10,6%	-11,7%
Commerciale	-29,7%	-23,0%	-8,7%	-2,7%	-8,2%
Produttivo	-25,8%	-17,1%	-5,9%	-6,5%	-9,4%
Pertinenze	-24,8%	-29,4%	-12,9%	-7,5%	-6,6%
Altro	-24,5%	-29,2%	-16,5%	-3,8%	-10,4%
Totale	-25,8%	-29,6%	-13,8%	-7,7%	-6,6%

¹ NTN (Numero di transazioni normalizzate), rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Le compravendite dei diritti di proprietà sono contate relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto quota di proprietà oggetto di transazione.

Mercato regionale

Dalla nota Territoriale redatta dall'Ufficio Provinciale di Milano in collaborazione con la Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi con riferimento al I° semestre 2013 si evince come la Lombardia rappresenta il più grande e dinamico mercato immobiliare residenziale italiano, con il 20,21% delle transazioni di immobili residenziali nel 1° semestre 2013.

Tabella 5: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.448	-11,0%	2,19%	539	-14,2%	0,80%	3.909	-10,6%	2,88%
Brescia	4.337	-14,1%	2,14%	724	-16,2%	1,07%	3.613	-13,7%	2,67%
Como	2.385	-13,4%	1,17%	351	-10,7%	0,52%	2.034	-13,8%	1,50%
Cremona	1.266	-20,7%	0,62%	301	-31,6%	0,45%	965	-16,6%	0,71%
Lecco	1.274	-17,0%	0,63%	206	-2,7%	0,31%	1.068	-19,3%	0,79%
Lodi	842	-15,3%	0,41%	171	-23,3%	0,25%	671	-13,0%	0,50%
Mantova	1.218	-3,3%	0,60%	197	-6,6%	0,29%	1.020	-2,6%	0,75%
Milano	15.805	-10,1%	7,78%	7.674	-3,3%	11,35%	8.131	-15,7%	6,00%
Monza	3.274	-20,9%	1,61%	524	-15,0%	0,77%	2.750	-21,9%	2,03%
Pavia	2.107	-11,0%	1,04%	417	-1,3%	0,62%	1.690	-13,1%	1,25%
Sondrio	678	-15,6%	0,33%	89	-6,7%	0,13%	589	-16,8%	0,43%
Varese	3.420	-16,3%	1,68%	267	-23,5%	0,40%	3.152	-15,6%	2,33%
Totale Lombardia	41.053	-13,0%	20,21%	11.461	-7,5%	16,95%	29.591	-14,9%	21,84%
Totale Italia	203.122	-11,6%	100%	67.606	-8,5%	100%	135.516	-13,1%	100%

Nel 1° semestre 2013 tutte le province lombarde manifestano una decisa contrazione di mercato che, con 41.053 NTN fa registrare un calo del 13,0% rispetto l'omologo semestre 2012 (Tabella 5). La provincia di Milano (che per numero di transazioni rappresenta il 7,78% dell'intero mercato nazionale) subisce un decremento rispetto al 2012 del 10%.

Tabella 6: Quotazioni medie e variazioni %

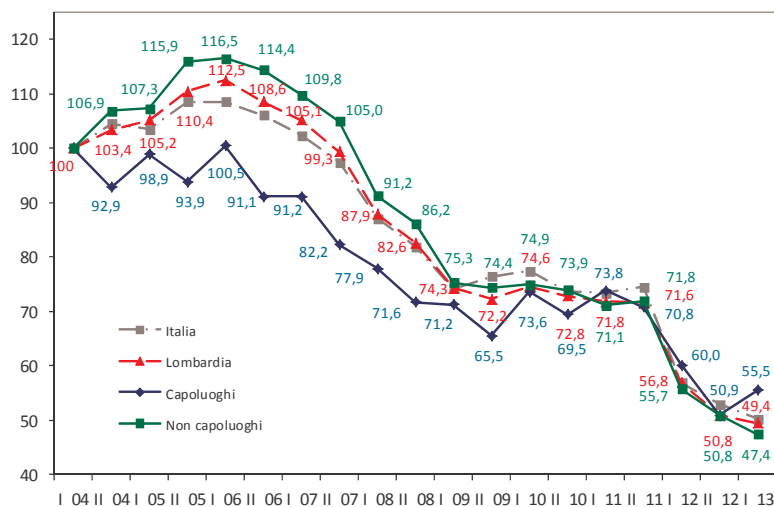
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m2	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m2	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m2	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.207	-1,5%	90,6	1.815	-0,1%	109,2	1.134	-1,8%	87,7
Brescia	1.549	0,3%	120,9	2.036	0,1%	110,6	1.465	0,4%	123,7
Como	1.520	-3,7%	96,8	2.332	0,0%	91,1	1.392	-4,6%	98,5
Cremona	907	-1,8%	95,5	1.259	-1,0%	91,1	808	-2,1%	97,5
Lecco	1.224	-10,0%	114,0	1.580	-6,9%	117,5	1.172	-10,6%	113,4
Lodi	1.155	-7,2%	95,9	1.544	-6,7%	96,5	1.053	-7,3%	95,7
Mantova	835	-3,1%	72,8	1.085	-1,8%	87,0	793	-3,4%	70,1
Milano	2.197	-0,9%	112,8	2.972	-1,1%	110,2	1.529	-0,6%	117,6
Monza	1.546	-1,0%	113,0	2.185	-2,2%	116,1	1.433	-0,6%	112,2
Pavia	1.209	-1,9%	132,7	1.812	-2,0%	140,2	1.109	-1,8%	130,8
Sondrio	1.502	-0,7%	144,3	1.472	-1,0%	101,7	1.504	-0,7%	149,6
Varese	1.138	-0,5%	88,7	1.399	-2,4%	90,0	1.112	-0,2%	88,5
Lombardia	1.584	-1,5%	108,1	2.513	-1,2%	108,9	1.296	-1,6%	107,6

A questo mercato calo del numero di transazioni, si unisce un calo, seppur in dimensioni più attenuate, delle quotazioni medie. In termini numerici, Milano

città e provincia mantengono la quotazione media regionale più elevata (2.197 €/m²). Milano città registra una quotazione media che sfiora i 3.000 €/m² (2.972 €/m²) pur facendo registrare un calo del -1,1% rispetto al semestre precedente (Tabella 6).

Nel grafico sottostante è possibile osservare il forte calo di NTN fatto registrate dal II semestre 2010, (periodo di riferimento dei valori in aggiornamento) ad oggi circa il 15% per i soli capoluoghi.

Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



Mercato provinciale di Milano

I comuni della provincia sono stati raggruppati in cinque macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Milano.

Il numero di transazioni normalizzato della provincia di Milano risulta, nel I semestre 2013, pari a 15.805 NTN (Tabella 7) (era 20.842 nel II sem. 2010). Si tratta di un decremento delle compravendite di abitazioni del 10,1% rispetto al I semestre 2012.

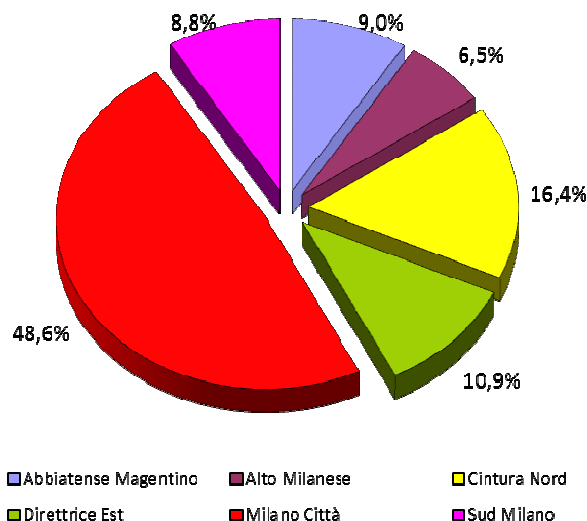
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Abbatense Magentino	1.415	-16,6%	8,95%	1.460	-1,9%	121,8
Alto Milanese	1.021	-10,1%	6,46%	1.308	-0,5%	117,4
Cintura Nord	2.587	-9,8%	16,37%	1.671	-0,5%	118,5
Direttrice Est	1.722	-15,0%	10,89%	1.517	-0,5%	112,8
Milano Città	7.674	-3,3%	48,55%	2.972	-1,1%	110,2
Sud Milano	1.386	-27,8%	8,77%	1.509	0,1%	117,4
Provincia Milano	15.805	-10,1%	100,00%	2.197	-0,9%	112,8

Anche nel I semestre 2013, come già da alcuni semestri, si registrano in tutte le macro aree solo segni negativi. I decrementi maggiori sono nelle macro aree

Sud Milano (-27,8%), Abbiatense Magentino (-16,6%) e Diretrice Est (-15,0%). Flessioni intorno al 10% sono state rilevate per le macro aree Alto Milanese (-10,1%) e Cintura Nord (-9,8%). Meno accentuata la flessione riscontrata su Milano città (-3,3%). Con 7.674 NTN la sola Milano ha sfiorato il 50% (48,55%) di tutte le transazioni avvenute nella provincia.

Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



La quotazione media della provincia di Milano nel I semestre 2013 è pari a 2.197 €/m², in lieve calo rispetto al II semestre 2012 (-0,9%). La quotazione massima si riscontra a Milano città 2.972 €/m² (era 3.005 €/m² nel II sem. 2012 e 2.985 €/m² nel II sem. 2010), la minima si registra, come nel precedente semestre, nell'Alto Milanese 1.308 €/m² (1.314 €/m² nel sem. precedente). In termini di variazioni, si registrano leggeri decrementi in tutte le macroaree, con percentuali che variano da -0,5% per le macro aree Alto Milanese, Cintura Nord e Diretrice Est. Nella città di Milano la variazione registrata è del -1,1% mentre il dato peggiore è nella macroarea Abbiatense Magentino -1,9%. Unico segno positivo è nella macroarea Sud Milano +0,1%. Nel grafico a torta soprastante si può notare come le sole transazioni verificatesi a Milano città rappresentano circa il 50% (48,6%) di tutte quelle effettuate nell'intera provincia. La distribuzione del restante 50% di NTN è, più o meno, equamente ripartita tra le altre macro aree, con una lieve predominanza della macroarea Cintura Nord.

6 IPOTESI DI MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Dalla verifica dei mix funzionali, per l'espressione del giudizio di congruità, in virtù del principio del highest and best use, verrà applicato il metodo del valore di trasformazione dell'area nelle simulazioni dei due seguenti scenari, come confermati dal Comune di Milano:

- 1) destinazione prevista dall'attuale strumento urbanistico:
Ricettivo-alberghiero 10.000 mq
Terziario-direzionale 5.000 mq

- 2) destinazione prevista dall'eventuale modifica delle destinazioni d'uso:
terziario - ricreativo 5.000 mq
commerciale 10.000 mq
parcheggi di uso pubblico interrati 10.000 mq

6.1 Verifica analisi dei valori

Al fine di esprimere un giudizio sulla convenienza economico-finanziaria circa la modifica della destinazione d'uso di una quota dei diritti edificatori, attualmente di tipo misto *terziario/ricettivo* in *commerciale/terziario-ricreativo*, dell'unità di intervento denominata "Cascina Merlata", si analizza, sotto due principali aspetti, la scelta proposta:

- ✓ Verifica dei valori unitari degli immobili con destinazione ricettivo/terziaria/commerciale/ricreativa e dei relativi posti auto sulla base di una ricerca di mercato;
- ✓ Verifica del prezzo medio di camera doppia/matrimoniale tramite comparazione dei costi "camera" con un campione di strutture alberghiere e residence omogenei distribuiti su un intorno ragionevolmente accessibile nelle strutture ricettive poste nelle immediate vicinanze dell'area "Cascina Merlata".

6.2 Ricerca di mercato

Al fine dell'assunzione dei valori unitari si sono svolte opportune indagini di mercato e rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato le cui risultanze sono riportate di seguito.

✓ Categoria immobili – Ricettivo

Dalle indagini di mercato esperite i valori di mercato degli alberghi sono stati quantificati nel valore medio di € 92.500,00/camera come di seguito evidenziato nella sottostante tabella.

I valori ottenuti dalle indagini di mercato sono state adeguatamente omogeneizzati con il subject previsto in realizzazione (hotel 3 stelle).

Albergo/riferimento	Zona	Prezzo	n.ro camere	Valore/camera	Ko	Valore/camera corretto
Hotelinvendita.com	Porte Milano	€ 10.500.000,00	88	€ 119.000,00	1	€ 119.000,00
Mediarecord	Fieramilano	€ 3.950.000,00	37	€ 107.000,00	1	€ 107.000,00
Casa.it	Zona Expo2015	€ 4.600.000,00	32	€ 144.000,00	0,7	€ 100.800,00
Media valore per camera corretto in C.T.						€ 108.933,33

Trattandosi di offerte di mercato e non di prezzi spuntati, si ritiene di ridurli almeno del 15%, per tenere conto dell'eventuale trattativa.

Pertanto si assume il valore unitario pari a circa **€ 92.500,00**.

Rif. H0902122 MILANO

Viene posto in vendita un Hotel 3 stelle alle porte di Milano.

La struttura dispone di 88 camere accoglienti e luminose tutte con bagno privato, TV, linea telefonica diretta, aria condizionata, servizio lavanderia e servizio sveglia.

Tra i servizi offerti vi sono una piscina immersa nel verde giardino con annesso solarium, bar, parcheggio e garage.

Dispone di 30 posti auto a livello, più altri 35 posti auto nel garage al piano interrato.

La superficie è di circa 5.500 mq.

La richiesta è di 10.500.000 €

MEDIARECORD

AGENZIA IMMOBILIARE
MEDIARECORD
Via Vito Veneto 41
Carnate (CO)

Tel. 031890020
Fax. 031824001
Email: info@mediarecord.com

Albergo / Struttura ricettiva in Vendita
VIA LOMBARDA Rho (MI)

€ 3.950.000

Albergo / Struttura ricettiva in Vendita
VIA LOMBARDA Rho (MI)

€ 3.950.000



Riferimento: C/1324

Locali: >5
Condizionatore: Sì
Giardino: Nessuno

Bagni: più di 3
Ascensore: sì
Stato: Ottimo/Ristrutturato

Superficie: 2100 m²
Posti Auto: 0
Arredamento: Non Arredato

Riscaldamento: Autonomo
Garage: 4

Descrizione: VEDITA DI IMMOBILE E AZIENDA Stupenda struttura alberghiera 4 stelle di 37 camere, situata a nord ovest di Milano, a circa 13 km dal centro del capoluogo. Lubicazione è ottimale in quanto l'Hotel si trova a 3,5 chilometri, 7 minuti in auto, dal nuovo polo fieristico Fieramilano RhoPerò nonché futura area espositiva Milano EXPO 2015. L'Hotel è facilmente raggiungibile dall'Autostrada dei Laghi A8 A9. Gli aeroporti...





casafit
il portale immobiliare n°1 in Italia

Vendita

€ 4.600.000

Rho

Albergo, 2.000 Mq 32 14


RFI: HALBF132121906





Codice annuncio
26554839

M&C REAL ESTATE
VIA CADUTI BOLLATESI (P.N.M. CENTRO) -
n. 20 -
Bollate 20020



DESCRIZIONE IMMOBILE

Albergo in Commerciale
Vendesi Fittivivo R.T.A di nuova costruzione: Edificio costruito su 4 livelli composti da 24 monolocali e 8 bilocali con giardini privati, 1500 mq complessivi di superficie abitabile più 600 mq di interrato. Zona strategica Expo 2015 e fiera. Grazie ad una convenzione con il comune vi è la possibilità tra circa 5 anni di trasformare la costruzione in residenziale; per consentire tale cambiamento tutti gli appartamenti sono già predisposti dall'impianto elettrico, idrico al riscaldamento.

CLASSE ENERGETICA: B
INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA (IPE): 32,00 kWh/m2a

CARATTERISTICHE IMMOBILE

<p>Caratteristiche generali</p> <p>Categoria: commerciale</p> <p>Tipologia: Albergo</p> <p>Bagni: 32</p> <p>Locali: 32</p> <p>Piano: su più livelli</p> <p>Totale Piani: 3</p> <p>Stato di Rogito: libero</p> <p>Condizioni: nuova</p>	<p>Caratteristiche interne</p> <p>Ascensore</p> <p>Riscaldamento: autonomo</p>	<p>Caratteristiche esterne</p> <p>Foto Auto: 1</p> <p>Giardino: privato</p> <p>Balcone</p> <p>Terrazzo</p>
---	---	---

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano.
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431 fax +390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

La sensitivity dell'advisor "PATRIGEST" prende a riferimento, tra gli altri valori, anche quello riferito alla vendita media di una camera doppia in hotel a **90,00 €/notte**; al fine di verificare il dato considerato, si è ritenuto opportuno effettuare un'indagine di mercato relativa all'offerta delle residenze turistico-alberghiere del centro di Milano e della periferia.

I risultati ottenuti sono riportati nella seguente tabella:

COMMITTENTE: Comune di MILANO – Via Pirelli, 39

pagina. 20 di 38

rif.	denominazione	comune	via	gg/matrimoniale
1	Best Western HL Hotel	Baranzate	Via Falzarago, 1	74,00 €
2	Domina Milano Fiera	Novate Milanese	Via Don Orione, 20	100,00 €
3	Residence Rho Fiera	Rho	Via Achille Grandi, 5	90,00 €
4	NH Fiera	Rho	Viale degli Alberghi	95,00 €
5	Hotel Embassy	Pero	Via Giovanni XXIII, 15	80,00 €
6	Atahotel Expo Fiera	Pero	Via Giovanni Keplero	122,00 €
7	Klima Hotel	Milano	Via Venezia Giulia	89,00 €
8	The Hub Hotel	Milano	Via Privata Polonia, 10	71,00 €
9	Barcelò Milan	Milano	Via Stephenson, 55	88,00 €
10	Hotel Arizona	Milano	Via Bressanone. 4/a	130,00 €
			media in c.t.	94,00 €

✓ Categoria immobili – Terziario

Dalle indagini di mercato esperite i valori di mercato degli uffici sono stati quantificati nel valore medio di €/mq 2.750,00, come evidenziato nella tabella che segue:

Agenzie	Zona	Prezzo €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
Immobili Servizi Imm.ri	Pero	2.956.000,00	1.592	1.856,00
Sarpi	Sempione/Fiera	400.000,00	115	3.478,00
Immobili Servizi Imm.ri	Sempione	650.000,00	207	3.140,00
Kyos Immobiliare	Sempione	152.000,00	60	2.533,00
Media valore in C.T.				2.750,00



Immobili Servizi Immobiliari
S.p.A.
Via Stradivari 7
Milano (MI)

Tel. 0229523119
Fax 0229406559
Email: immobili.sas@immobili-servi.com

Ufficio in Vendita
Pero (MI)

€ 2.956.000



Riferimento: UV364

Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Posti Auto: 0
Arredamento: Non Arredato

Bagni: 1
Condizionatore: Sì
Garage: 0

Superficie: 1592 m²
Totale Piani: 2
Giardino: Nessuno

Anno Costruzione: 2014
Ascensore: sì
Stato: Nuovo/In costruzione

Descrizione

Vende a Pero, Ufficio, mq. 1.592 ca., ascensore. Prezzo Euro. 2.956.000,00. Due palazzine indipendenti di nuova costruzione, inserite in zona industriale e così composte: - Unita' 1: mq 393 ca. al piano rialzato, mq 335 ca. di uffici e mq 44 ca. di terrazzo (ai fini commerciali calcolati a 1/3) al 1 piano, mq 373 ca. ad uso parcheggio al piano seminterrato (ai fini commerciali calcolati al 50%), mq 244 ca. di cortile (ai fini commerciali calcolati al 10%) - Unita' 2: mq 290 ca. al piano rialzato, mq 155 ca. di uffici e mq 180 ca. di terrazzo (ai fini commerciali calcolati a 1/3) al 1 piano e mq 266 ca. ad uso parcheggio al piano seminterrato (ai fini commerciali calcolati al 50%). Le palazzine sono dotate di ingresso indipendente, riscaldamento/condizionamento autonomo, cablaggio a muro e luci a norma. Possibilità di abbinare fino a mq 461 ca. nella palazzina adiacente e mq 1.600 ca. in quella di fronte attualmente in costruzione. Mezzi di collegamento: a 500 mt dalla MM1 fermata Molino Dorino . Vedi planimetrie: unita' 1 di colore Rosso, unita' 2 di colore Giallo. Classe energetica G, valore IPE 74,78 Kwh/mc anno. Rif.: UV364



Sarpi Agenzia 2 - San Babila
Via Visconti Di Modrone 4
Milano (MI)

Tel. 0276011808
Fax. 0276310108
Email: agenzia2@sarpi.it

Ufficio in Vendita

Via Arona 20149, Milano (MI)

Zona: Sempione - Fiera Milanocity, Pagano, Amendola
Quartiere: Sempione - Fiera Milanocity

€ 400.000



Riferimento: VUS 15

Locali >5
Libero da: 1
Reception: Si
Giardino: Comune

Bagni: 1
Condizionatore: Si
Cablati: Si
Stato: Buono/Abitabile

Superficie: 115 m²
Balcone: si
Totale Piani: 6
Arredamento: Non Arredato

Anno Costruzione: 1990
Piano: piano rialzato
Ascensore: si

Descrizione

Ufficio di 115 mq al piano rialzato di un bel palazzo moderno, affacciato sul giardino e, facente parte di un elegante complesso residenziale immerso nel verde. L'immobile, al momento accatastato come ufficio, si presta anche ad una diversa destinazione d'uso (abitativo). In ottime condizioni è composto da un ingresso reception, un grande open space con tre finestre, un ampio locale disimpegno, due uffici, un bagno con antibagno. Il riscaldamento è centralizzato, il raffreddamento autonomo.



Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano.
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431 fax + 390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



Immobili Servizi Immobiliari
s.r.l.s.
Via Stradivari 7
Milano (MI)

Tel: 0228523118
Fax: 0228406048
Email: immobili.sas@immobili-servizi.com

Ufficio in Vendita

Milano (MI)

€ 650.000

Zona: Sempione - Sarpi, Canonica, Piero della Francesca



Riferimento: UV438

Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Ascensore: si
Stato: Buono/Abitabile

Bagni: più di 3
Condizionatore: Si
Posti Auto: 0
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 207 m²
Piano: piano terra
Garage: 0

Anno Costruzione: 1984
Totale Piani: 1
Giardino: Nessuno

Descrizione: Vende a Milano, Arena, Ufficio, mq. 207 ca., portineria. Prezzo Euro: 650.000,00. Immobile così composto: mq. 165 ca. di negozio al piano terra e mq. 88 ca. di cantina al piano interrato (ai fini commerciali calcolato al 50%). Il negozio è dotato di predisposizione per impianto autonomo di condizionamento/riscaldamento con pompa di calore. l'edificio è anni 70. Rif.: UV438 - Cl. Energetica G - kWh/mc anno: 150



Kyos Immobiliare
Via Vincenzo Monti 8
Milano (MI)

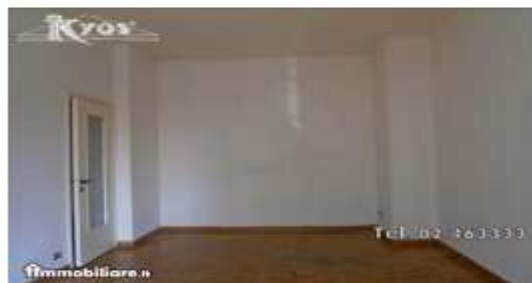
Tel. 02463333
Fax: 0287152017
Email: ag201@gestim2002.it

Ufficio in Vendita

Tralano, S/N Milano (MI)

€ 152.000

Zona: Sempione - Fiera Milanocity, Pagano, Amendola



Riferimento: UT204N

Locali: 2
Libero da: Libero
Ascensore: si
Stato: Buono/Abitabile

Bagni: 1
Riscaldamento: Centralizzato
Posti Auto: 0

Superficie: 60 m²
Piano: piano rialzato
Garage: 1

Anno Costruzione: 1970
Totale Piani: 7
Giardino: Nessuno

Descrizione: FIERA SEMPIONE - Via Tralano, Fiera Sempione. In contesto signorile proponiamo ufficio al piano rialzato composto da ingresso, due locali, servizio e piccolo box compreso nel prezzo. Classe energetica G IPE: 56,22 kWh/mc



Per ulteriore controllo, si richiama anche quanto indicato dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** per quanto riguarda la tipologia edilizia terziaria. Considerata la radicale ed importante trasformazione edilizia dell'area in questione, si è ritenuto opportuno comparare il dato economico con i valori dei fabbricati presenti nella zona OMI "D14 - Argonne, Viale Corsica" del Comune di Milano (con caratteristiche simili a quella di "Cascina Merlata" una volta trasformata) e non con la specifica ed attuale zona OMI "D01 - Musocco, Varesina, Certosa".

Si rilevano, per il comune di Milano nel 2° semestre 2013 - fascia Periferica - Zona D14 - i seguenti valori:

Comune: MILANO

Semestre: 2013/2

Fascia: Periferica	Zona: D14	Microzona: 36
Descrizione: ARGONNE, VIALE CORSICA -		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1800	2450	L	7,5	9,5	L	5	4,7	F	38	42
Uffici strutturati	O	P	2000	2750	L	11,2	15,2	L	6,7	6,6	F	29	37

Per quanto sopra si determina il valore unitario sulla base della media dei valori risultanti dalla ricerca di mercato e il valore medio definito dall'OMI per la tipologia "uffici strutturati".

Tale valore viene quantificato in C.T. in **€/mq 2.500,00**.

✓ Categoria immobili - Commerciale

Dalle indagini di mercato esperite i valori di mercato degli immobili ad uso commerciale sono stati quantificati nel valore medio di €/mq 2.400,00 come evidenziato nella tabella che segue:

Agenzie	Zona	Prezzo €	Sup. mq.	Valore €/mq.
RE/MAX Reliance	Sempione	2.300.000,00	965	€ 2.383,00
Maggi	Certosa/Villapizzone	2.000.000,00	770	€ 2.597,00
SIGEST	Sempione	1.580.000,00	757	€ 2.087,00
Falco Immobiliare	Lambrate/Piola	1.200.000,00	420	€ 2.667,00
RE/MAX Reliance	Rho	259.000,00	120	€ 2.158,00
Media valore in C.T.				€ 2.400,00



RE/MAX Reliance
via Giovanni Boccaccio 24
Milano (MI)

Tel. 02312178
Fax 0248110677
Email: reliance@remax.it

Ufficio in Vendita

€ 2.300.000

Via Leon Battista Alberti 20149, Milano (MI)

Zona: Sempione - Fiera Milanocity, Pagano, Amendola

Quartiere: Sempione - Fiera Milanocity



Riferimento: Marchetti - Corso Sempione - Fiera Milanocity

Locali: >5
Condizionatore: Sì
Reception: Sì
Giardino: Comune

Bagni: più di 3
Balcone: sì
Cablato: Sì
Stato: Buono/Abitabile

Superficie: 1000 m²
Piano: su più livelli
Ascensore: sì
Arredamento: Non Arredato

Libero da: 1
Allarme: Sì
Garage: 3

Descrizione

Corso Sempione proponiamo spazio commerciale tre livelli composto da: al piano terra negozio 6 luci con doppia esposizione strada/cortile di circa 250 mq più soppalco di circa 65mq, il negozio ha un'altezza interna di 5 mt, al piano interrato sottonegozio collegato di mq 250 mq circa al quale si accede dal negozio ma anche dal piano box; al primo piano che in realtà affaccia da secondo si sviluppano 400 mq circa di uffici, attualmente divisi in 12 locali più servizi, in ottime condizioni, anch'essi con doppia esposizione, strada/cortile, aria condizionata canalizzata, impianto d'allarme, infissi in doppio vetro. L'intera proprietà è completata da 3 box



Questo annuncio è visibile su 



STUDIO MAGGI
Via Baracchini 11
Milano (MI)

Tel. 02861941
Fax. 028955816
Email: info@maggimilano.it

Negozio in Vendita

Via Console Marcello Milano (MI)

€ 2.000.000

Zona: Certosa, Quarto Oggiaro, Villapizzone
Quartiere: Villapizzone



Riferimento: 62762

Locali: 1
Condizionatore: Sì
Stato: Ottimo/Ristrutturato

Bagni: più di 3
Posti Auto: 0

Superficie: 771 m²
Garage: 0

Riscaldamento: Autonomo
Giardino: Comune

Descrizione: Console Marcello in posizione strategica e di passaggio vendesi in stabile di recente costruzione ampio negozio plurivetrine 770 mq eventualmente frazionabili. ACE classe F kWh/m²a 54,48 Rif. 62762L



SIGEST SPA Soluzioni Immobiliari
Via Balbo (Jacchi) 40
Milano (MI)

Tel. 02673631
Fax. 0249510585
Email: servizioclienti@sigest.it

Negozio in Vendita

Canonica, 64 20154, Milano (MI)

€ 1.580.000

Zona: Sempione - Sarpi, Canonica, Piero della Francesca



Riferimento: NT702

Locali: >5
Libero da: Libero
Posti Auto: 0

Bagni: 3
Riscaldamento: Centralizzato
Garage: 1

Superficie: 492 m²
Totale Piani: 5
Giardino: Nessuno

Anno Costruzione: 1960
Ascensore: sì
Stato: Da ristrutturare

Descrizione: arena - via canonica in zona di forte passaggio pedonale, negozio angolare di mq 500 c ca composto da 19 vetrine oltre magazzino/sottonegocio di mq 530 c ca. collegato internamente. libero subito, classe energetica 105,50 kWh/m²a - sigest 02/673631 - www.sigest.it



Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano.
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431 fax + 390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it



Falco Immobiliare srl
viale C. Battsoni 8
Milano (MI)

Tel. 0248022059
Fax. 0248518684
Email: falco.immobiliare@tiscali.it

Negoziò in Vendita

€ 1.200.000

Milano (MI)
Zona: Città Studi, Piola, Lambrate, Ortico
Quartiere: Lambrate



Riferimento: 8080

Bagni: 2 Superficie: 400 m² Piano: su più livelli Giardino: Nessuno
Stato: Ottimo/Ristrutturato

Descrizione: ZONA CRESCENZAGO -VENDITA PRESTIGIOSO NEGOZIO ANGOLARE VARIE LUCI composto da 200 t. a piano terra + 1° piano comunicante mq 100 + interrato mq 60 ca. Disponibilità da concordare, stato interno in ottime condizioni, stato stabile medio adiacente a fermata autobus. POSSIBILITA' INSTALLAZIONE CANNA FUMARIA IN VENDITA A 1.200.000 EURO - NO IVA.



Questo annuncio è visibile su **immobiliare.it**



REMAX Class
Via Andrea Fonti 8
Comaredo (MI)

Tel. 0235549335
Fax. 0293563471
Email: class@remax.it

Negoziò in Vendita

€ 259.000

Via Zara 20017, Rho (MI)



Riferimento: RB 914

Locali: 1 Bagni: 1 Superficie: 120 m² Condizionatore: Sì
Piano: su più livelli Posti Auto: 1 Stato: Buono/Abitabile

Descrizione: Vendesi ampio negoziò open-space con servizi, seminterrato uso magazzino e posto auto uso esclusivo. Attualmente adibito ad attività di parrucchiere uomodonna. Libero con preavviso di 3 mesi. Classe energetica G - EPH 134,99 kWh/mca Rif. RB



Questo annuncio è visibile su **immobiliare.it**

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano.
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431 fax + 390229011565 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Anche in questo caso si fa riferimento all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** per tipologia edilizia commerciale della zona OMI "D14 - Argonne, Viale Corsica". Si rilevano i seguenti valori:

Comune: MILANO

Semestre: 2013/2

Fascia: Periferica	Zona: D14	Microzona: 36
Descrizione: ARGONNE, VIALE CORSICA -		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1800	2550	L	8	10,8	L	5,3	5,1	F		
Magazzini	N	P	400	500	L	3	3,8	L	9	9,1	F		

Per quanto sopra si determina il valore unitario sulla base della media dei valori risultanti dalla ricerca di mercato e il valore medio definito dall'OMI per la tipologia "negozi".

Tale valore viene quantificato in C.T. in **€/mq 2.300,00**.

6.3 Verifica analisi dei costi

6.3.1 Costi Diretti e Indiretti di Trasformazione (C_t)

Questa fase consiste nella determinazione:

- del costo tecnico di costruzione **C_{tc}**
- degli oneri di urbanizzazione **O_u**
- dei costi di gestione **C_g**

6.3.1.1 Costo Tecnico di Costruzione (C_{tc})

I progetti di trasformazione edilizia generalmente spaziano, in funzione delle normative urbanistiche generali e di attuazione, tra le ristrutturazione edilizie semplici, con cambio di destinazione d'uso, fino ai progetti di sviluppo immobiliare anche complessi. Tali iniziative possono riguardare quindi, da modesti ad estesi ambiti territoriali, nei quali oltre alla realizzazione degli edifici secondo l'eventuale mix funzionale previsto, va computata l'eventuale realizzazione delle opere di idoneizzazione dell'area.

In generale il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sosterebbe per la realizzazione del prodotto edilizio.

Il costo è pari alla somma di tre diversi fattori produttivi:

- **C_{oi}** costo delle opere di idoneizzazione dell'area: è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile (demolizioni, sbancamenti, costi di bonifica ambientale ecc.). Nel caso in esame trattandosi di comparto edificabile, attualmente ad uso agricolo, tale voce di costo non viene considerata.

- **C_{sc}** costo di costruzione delle superfici coperte: somma dei costi occorrenti per la realizzazione degli edifici costituenti l'immobile.
- **C_{se}** costo di sistemazione delle aree esterne: costi occorrenti per rendere fruibili le aree esterne.
- **C_{ou}** costo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso in esame, gli importi sopra descritti vengono determinati da costi parametrici riportati nelle pubblicazioni di settore eventualmente da raggugliare con opportuni coefficienti.

C_{sc}: Tenuto conto delle caratteristiche costruttive del complesso immobiliare in argomento, nelle varie destinazioni, desunte dal capitolo "Parte II – 5.2 Ipotesi di trasformazione", si riporta quanto rilevato su specifica pubblicazione relativa ai prezzi delle varie tipologie edilizie, edita dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano.

Ricettivo - "Tipologia D8", "complesso alberghiero". Si ritiene di adottare, per la categoria 3 stelle, l'importo unitario di **€/mq 63.790,00** e di **€/mq 7.500,00** quale importo unitario per l'incidenza per i parcheggi.

Direzionale/Terziario - si considera la media fra le tre la più diffuse tipologie edilizie presenti: "Tipologia D6", "Fabbricato uffici di tipo "intelligente", costo dell'opera € 1.259,00/mq.; "Tipologia D16", "Fabbricato uffici a pianta rettangolare", costo dell'opera € 1.251,00/mq.; "Tipologia D18", "Fabbricato uffici a blocchi", costo dell'opera € 1.128,00/mq.; la media del costo complessivo è di **€/mq 1.213,00**.

Commerciale - "Tipologia D5", "Centro commerciale", costo medio dell'opera tra Ipermercato e Galleria **€/mq 986,00**.

C_{se}: Il costo di sistemazione delle aree esterne si intende compreso nel costo unitario di costruzione delle superfici coperte.

6.3.1.2 Oneri di Urbanizzazione (O_u)

La materia è disciplinata dalla Legge 29.01.1977 n.10 "Norme per l'edificabilità dei suoli". Le Regioni ed i Comuni quindi si sono uniformati a tali dettami.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione è influenzato da molteplici fattori come la destinazione di P.G.T., il tipo di costruzione, la densità edilizia, il tipo di intervento e la densità demografica del Comune.

Si distinguono due tipi di oneri:

- **O_{ups}** oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **O_{ucc}** oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione (costo virtuale).

Secondo quanto previsto dalla Proposta Definitiva di Programma Integrato di Intervento, fatta pervenire dal Comune di Milano, si precisa quanto segue.

Destinazione	O.U. Primaria		O.U. Secondaria		Contributo C.C.	
	€/S.l.p.	O _{up}	€/S.l.p.	O _{us}	€/S.l.p.	O _{ucc}
Ricettivo	99,60		81,15		103,30	
Direzionale/Terziario	155,18		121,94		123,96	
Commerciale	155,18		121,94		123,96	
Terziario/Ricreativo-Culturale	155,18		121,94		123,96	

6.3.1.3 Costi di gestione (C_g)

Tra i costi indiretti di trasformazione figurano (oltre agli oneri di urbanizzazione appena determinati), i costi di gestione a carico del promotore dell'intera operazione di trasformazione. Il costo globale di gestione è pari alla somma di differenti aliquote:

- **S_m** spese manageriali
- **S_c** spese di commercializzazione

S_m: rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza direzione lavori, collaudo accatastamento ecc.. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie. La variazione percentuale dipende: dall'entità dell'intervento edilizio (< intervento edilizio, > incidenza dei costi fissi); dalla ripetitività di parte dei progetti.

Relativamente all'immobile in argomento, comprende gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, la progettazione, la direzione lavori e la gestione della sicurezza, gli imprevisti, le spese varie.

Sulla base delle indicazioni provenienti dal settore (specificamente dall'esauriente testo "Lo sviluppo immobiliare" di T. Somacasa - Ed. Aspesi - Scenari Immobiliari) si assumono nell'**8%** del costo tecnico di costruzione.

S_c: per quanto riguarda le spese di commercializzazione del prodotto finito, se ne valuterà l'ammontare con un esame sulla commerciabilità del prodotto finito e sugli usi ordinari del mercato di riferimento. In ogni caso saranno computati come costi a detrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto finito, per questo normalmente i costi commerciali sono conteggiati in percentuale rispetto al valore di mercato ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione.

Per l'immobile in argomento, le spese di commercializzazione vengono valutate nella misura del **3%** sul valore del prodotto della trasformazione.

6.3.2 Oneri Finanziari per interessi passivi dell'investimento (O_f)

O.F. relativi alla quota di debito per i costi della trasform. (O_{fc})

Gli oneri verranno calcolati sui costi diretti ed indiretti di trasformazione finanziati dal debito applicando la nota formula dell'interesse composto:

$I = C \times (q^n - 1)$ dove: $q = (1 + i)$, C è il capitale, n gli anni o frazioni di anni di debito.

Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero "n" di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione immobiliare.

Il tasso "i" rappresenta il saggio di interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito a favore del promotore immobiliare. In definitiva con tale operazione si intendono remunerare gli interessi bancari che il trasformatore deve corrispondere all'istituto di credito a cui ricorre per poter pagare tutti gli attori del processo edilizio che intervengono nella trasformazione.

Da tale quantificazione risulta escluso il profitto del promotore stesso sul quale ovviamente non si corrisponde alcun interesse.

Il saggio di interesse "i" viene desunto dalla consultazione di tipo economico indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di poter accedere al credito corrispondendo interessi a saggi unitari annui anche inferiori (o superiori) a quelli mediamente praticati nel mondo creditizio.

Trattandosi tuttavia di una operazione di stima si deve considerare il saggio di interesse bancario unitario annuo mediamente riscontrabile nel settore per un operatore ordinario, cioè dotato di medie capacità imprenditoriali.

Operativamente una volta ipotizzata la durata dell'operazione in fasi distinte riepilogabili come segue:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Tempo "0"
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n_3
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3$

Gli oneri finanziari devono essere computati con riferimento ai tempi ipotizzati di erogazione dei capitali e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi.

Per interventi di piccola entità e comunque non molto protratti nel tempo è comunque possibile individuare – caso per caso – un unico momento virtuale di erogazione rispetto al quale valutare gli oneri finanziari (es. a metà periodo della trasformazione).

Relativamente all'immobile in argomento per quanto attiene questa tipologia di oneri finanziari si assumono i seguenti dati:

rapporto di indebitamento pari al 60% dell'intero capitale (attuale quota di finanziamento da parte degli istituti di credito) ad un tasso di debito "i" pari al 4,7%.

Le diverse grandezze economiche si considerano così disposte nel periodo di trasformazione ipotizzato:

Per i costi C_{tc} e C_g : anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, può assumersi pari al 30% erogato a 15 mesi.

Il residuo 70% dei costi, in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori si può considerare mediamente il periodo rimanente di 7 mesi ai fini degli oneri finanziari.

Per gli O_u i relativi oneri finanziari sempre per la quota parte di capitali presi a prestito (60%) per un periodo di 11 mesi.

6.3.3 Utile del Promotore-Imprenditore (U_p)

Tale costo indiretto remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

Il profitto deve essere dedotto dal mercato e varia quindi in funzione di molteplici parametri legati all'operazione di trasformazione:

- condizioni economiche generali
- andamento del mercato
- destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario, misto, ecc.)
- modalità, localizzazione e dimensioni dell'intervento
- attendibilità delle previsioni di tempi costi e ricavi
- eventuali analisi di scenari alternativi

Pertanto ogni differente operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di rischio e quindi di profitto, correlato al settore e all'insieme delle caratteristiche dello sviluppo immobiliare.

Ovviamente l'intervento di trasformazione ipotizzato è fattibile finanziariamente se produce un profitto per il promotore che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione rappresenta il massimo del prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare.

Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero, cui anche l'Ufficio del Territorio di Milano ha collaborato nell'ambito di un rapporto istituzionale con l'Università Commerciale L. Bocconi, il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$$K = \text{Risk free rate} + \text{Infl. Attesa} + Pr_{buss} + Pr_{fin} + Pr_{sis}$$

Secondo tale teoria vanno ricompresi:

Il Risk free rate, pari al 2%, corrispondente alla differenza tra il saggio di rendimento reale (al netto dell'inflazione) dei titoli di stato a media-lunga scadenza ed il saggio d'inflazione attesa (3,5%-1,5%=2%). L'inflazione attesa si assume appunto al 1,5%.

Il premio a rischio specifico di Pr_{bus} (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza con l'attuale costo del capitale proprio ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo = 6,5%.

Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari" Pr_{fin} (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free (1,0%).

Il premio Pr_{sis} per il rischio di "sistema" (politico e ambientale) che, dato l'attuale sistema politico-economico internazionale, si assume pari all'1%. Componendo tali fattori si ottiene: $K = 12\%$

K - Tasso di profitto del capitale imprenditoriale %				Rendimento atteso
Rfr- infl	2,0%	Pr_{fin}	1,0%	
Infl attesa	1,5%	P_s	1,0%	
Pr_{bus}	6,5%	K	12,0%	3,50%

Nel caso in esame, viene fissato l'utile del promotore relativo alla trasformazione dell'area secondo l'attuale previsione urbanistica e tempistica di realizzazione. Tale parametro viene riproposto come costante nella trasformazione dell'area secondo il mix funzionale commerciale/terziario-ricreativo scaturente dall'eventuale modifica della destinazione d'uso.

In tal modo il plusvalore derivante dalla simulazione conterrà tutta la convenienza economica imputabile alla eventuale variante.

6.3.4 Attualizzazione dei costi e dei ricavi

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il valore del bene all'attualità (momento zero dell'operazione) e non il valore alla futura data di ultimazione dei lavori.

Il procedimento di anticipazione all'attualità riguarda i ricavi (V_m) ed i costi (K_i), compresi il profitto del promotore e gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, alla quale si sono assunti concentrati i ricavi delle vendite ed il profitto medesimo.

Ciascun costo va attualizzato a partire dalla corrispondente data di esborso ipotizzata nell'arco del periodo di trasformazione.

Vanno attualizzati anche gli oneri finanziari gravanti sull'acquisto del bene da trasformare e sugli oneri accessori corrispondenti.

Il tasso di attualizzazione si quantifica nella misura del 3,5%.

6.3.5 Output

Si riportano di seguito:

- la tabella 1) riassuntiva dei conteggi relativi al valore dell'area relativamente alla trasformazione secondo la destinazione d'uso terziaria/ricettiva;
- la tabella 2) riassuntiva dei conteggi relativi al valore dell'area relativamente alla trasformazione secondo la destinazione d'uso commerciale/terziaria-ricreativa.

La convenienza economico - finanziaria derivante dalla variante è rappresentata dalla differenza tra il valore dell'area nel caso di destinazione d'uso terziaria/ricettiva ed il valore della stessa nel caso di destinazione d'uso commerciale/terziaria-ricreativa:

€ 6.827.622,72 - € 2.699.646,80 = € 4.128.015,92

In c.t. **€ 4.150.000,00**

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni espone nella perizia, il cui scopo è esprimere il parere di congruità in merito alla convenienza economico-finanziaria sull'analisi di sensitività redatta dalla Società Patrigest per conto della Cascina Merlata Spa, derivante dalla eventuale modifica della destinazione d'uso di una quota dei diritti edificatori relativi all'Unità di Intervento C1 nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Cascina Merlata", si evidenzia quanto segue:

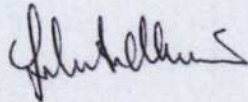
- la destinazione d'uso attualmente prevista dallo strumento urbanistico è di tipo: mista *terziaria/ricettiva*, mentre la previsione della modifica, da attuarsi mediante apposita variante urbanistica, consisterebbe in: *commerciale/terziaria-ricreativa*;
- la richiesta viene avanzata dal promotore a ristoro di presunti danni subiti dal soggetto promotore a seguito della previsione dell'Accordo di Programma Expo di adibire porzioni di aree, ricadenti nell'ambito del P.I.I. di Cascina Merlata, a parcheggi temporanei di prossimità, per la durata dell'evento. La presente perizia non si riferisce in alcun modo alla valutazione dell'entità dei danni lamentati dall'attuatore dello sviluppo immobiliare, in quanto esula dal quesito posto dal Comune all'Agenzia e costituisce oggetto di ulteriori valutazioni affidate ad altri soggetti;
- la relazione di parte conclude con la quantificazione di un vantaggio economico a favore del promotore configurabile in € 5.724.000,00 a seguito della modifica della destinazione d'uso dallo scenario 1) - destinazione attuale, allo scenario 2) - cambio di destinazione d'uso, nel presupposto, specificato dallo stesso Comune di Milano, di uno slittamento di due anni per l'inizio dei lavori. A parere dello scrivente, i presupposti a base della stima dell'advisor Patrigest non sembrano coerenti con gli attuali scenari di mercato (in termini di valori adottati e tempistiche di collocazione del costruito) puntualmente evidenziati al paragrafo 5 della presente relazione.
- ai fini dell'espressione del giudizio di congruità, la metodologia utilizzata nella presente perizia comporta la determinazione del più probabile valore di trasformazione dell'area secondo la destinazione e tempistica attuale, da confrontare con il più probabile valore di trasformazione della stessa a cui compete il mix funzionale previsto dal cambio di

destinazione d'uso, assumendo uno scostamento della data di inizio lavori tra le due opzioni pari a due anni;

- la convenienza economico - finanziaria derivante dalla variante, rappresentata dalla differenza tra il valore dell'area nel caso di destinazione d'uso terziaria/ricettiva ed il valore della stessa nel caso di destinazione d'uso commerciale/terziaria-ricreativa, risulta quantificabile in **€ 4.150.000,00**, a fronte alla valutazione espressa dall' advisor Patrigest per conto di Cascina Merlata Spa quantificata in € 5.724.000,00 .

Milano, 30 MAG. 2014

IL COORDINATORE RESPONSABILE TECNICO
(dott. ing. Salvatore Musumeci)



IL DIRETTORE REGIONALE
(dott. ing. Marco Orsini)

