



# Foster + Partners

Architettura Engineering  
 Belvedere Inzaghi & Partners  
 GAE Engineering  
 Maserassociati  
 Jones Lang Lasalle  
 J+S  
 Makno  
 Manens-Tifs

Milan Ingegneria  
 Museo della Scienza e della  
 Tecnologia Leonardo da Vinci  
 Sigest  
 Studio Architettura Urbanistica  
 Paolo Pomodoro  
 Studio Tecnico Emanuele Morelli  
 Systematica

Proprietà

**Milano Santa Giulia S.p.A.**  
**Esselunga S.p.A.**

**Comune di Milano**  
**PII Montecity - Rogoredo**  
**Proposta definitiva**  
**di variante**

Progettista

Relazione economica sulla  
 fattibilità del programma

cod. Aconex

XXX-XXX-XXX-XXX-XXXXX

| scala  | data        | disegnatore | numerazione | num. provenienza | revisione |
|--------|-------------|-------------|-------------|------------------|-----------|
| 1:XXXX | Maggio 2021 | MSG         | PR59        | A-000            | 00        |

Comune di Milano - Prot. 12/05/2021.0256267.E. - Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Milano





## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

### Indice

|  |           |
|--|-----------|
| 0. Il PII Montecity - Rogoredo .....   | 4         |
| <b>PRIMA PARTE: IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 2005 .....</b>                        | <b>6</b>  |
| 1. La capacità edificatoria del Programma Integrato di Intervento .....                    | 8         |
| 2. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione .....  | 9         |
| 3. Costo dell'area.....  | 11        |
| 4. Oneri e opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....                             | 11        |
| 5. Opere di urbanizzazione aggiuntive non scomutate.....                                   | 15        |
| 6. Contributo commisurato al costo di costruzione.....                                     | 16        |
| 7. Standard e riepilogo opere di urbanizzazione realizzate a scomuto .....                 | 17        |
| 8. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio.....                        | 18        |
| 9. Spese tecniche e complementari.....   | 20        |
| 10. Oneri finanziari .....   | 22        |
| 11. Allacciamenti .....  | 22        |
| 12. Costi di manutenzione .....  | 22        |
| 13. Totale costi dell'intervento .....   | 24        |
| 14. Ricavi previsti.....   | 25        |
| 15. Conto economico dell'operazione.....   | 27        |
| <b>SECONDA PARTE: LA VARIANTE 2021.....</b>  | <b>30</b> |
| 16. La capacità edificatoria della Variante .....  | 32        |
| 17. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione ..... | 33        |
| 18. Costo dell'area.....   | 36        |
| 19. Stima dei costi di realizzazione delle opere infrastrutturali .....                    | 36        |
| 20. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomuto .....                  | 41        |
| 21. Contributo commisurato al costo di costruzione e opere a compensazione .....           | 43        |
| 22. Standard e opere realizzate quale monetizzazione .....                                 | 45        |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

|  |    |
|--|----|
| 23. Contributo di sostenibilità e opere a scomputo .....             | 47 |
| 24. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio..... | 49 |
| 25. Spese tecniche e complementari.....                              | 51 |
| 26. Oneri finanziari .....   | 52 |
| 27. Allacciamenti .....  | 53 |
| 28. Costi di manutenzione .....                                      | 53 |
| 29. Totale costi dell'intervento .....                               | 54 |
| 30. Ricavi previsti .....  | 55 |
| 31. Conto economico dell'operazione .....                            | 56 |
| APPENDICE .....  | 58 |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

### 0. Il PII Montecity - Rogoredo

In data 27 settembre 2000, la società Nuova Immobiliare S.p.a. - dante causa della società Progetto Montecity s.p.a. (ora Milano Santa Giulia s.p.a.) - e della società Orsola s.r.l. (ora Esselunga s.p.a.) - anche per conto delle società Sviluppo Linate s.p.a., Città 2000 s.p.a., Edison s.p.a. - ha presentato al Comune di Milano una proposta di Programma Integrato di Intervento ("PII") con richiesta di variante urbanistica volta alla riqualificazione delle aree poste in località Montecity – Rogoredo, aventi superficie rilevata complessiva pari a mq. 1.111.573 (in precedenza già interessate da due distinti procedimenti di pianificazione attuativa), mediante un insieme di interventi finalizzati all'insediamento di residenza, funzioni compatibili, attività terziarie, ricettive, commerciali, opere pubbliche, rilevanti interventi infrastrutturali pubblici e di interesse pubblico e di un parco urbano.

Il PII comportava ipotesi di variante urbanistica eccedenti le fattispecie semplificate di cui alla L.R. 23 giugno 1997, n. 23. In data 25 giugno 2002, il Sindaco del Comune di Milano ha, dunque, promosso un Accordo di Programma per l'attuazione del PII ("AdP"), chiedendo l'adesione della Regione Lombardia

La Regione Lombardia aderiva alla proposta con la deliberazione della Giunta Regionale n. 7/10560 del 4 ottobre 2002.

La proposta è stata oggetto di pubblicazione con conseguente raccolta di osservazioni, di Valutazione di Impatto Ambientale ("VIA"), positivamente conclusasi con Decreto del dirigente della competente Unità organizzativa regionale in data 10 luglio 2002, n. 13058, e di verifica di compatibilità provinciale, resa con nota in data 18 febbraio 2003, prot. 29276/1125/02.

In esito a quanto sopra, in data 4 giugno 2004 è stato sottoscritto l'AdP. L'adesione del Sindaco all'AdP è stata ratificata dal Consiglio Comunale di Milano con deliberazione 37/04 in data 5 luglio 2004 e, quindi, l'AdP è stato approvato con Decreto dell'Assessore Regionale al territorio e urbanistica per delega del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia n. 13322 in data 28 luglio 2004, pubblicato sul BURL n. 34 in data 16 agosto 2004.

In data 16 marzo 2005, il Comune di Milano, la società Milano Santa Giulia s.p.a. ("MSG"), la società U.R.B.E. s.r.l., la società Edison s.p.a., la società Orsola s.r.l. e la società Città 2000 s.r.l., avanti al Notaio Dottoressa Renata Mariella, hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione del PII ("Convenzione").

In data 22 gennaio 2014, le società MSG ed Esselunga s.p.a. ("Esselunga"), a seguito delle mutate condizioni del mercato immobiliare e della realizzazione in città di un altro Centro congressi che modificava le attese del progetto approvato, hanno depositato presso il Protocollo comunale (PG 43007/2014) la proposta preliminare di Variante del PII ("Proposta" o "Variante"), aggiornata e integrata, in seguito agli incontri tecnici svoltisi con i diversi Settori comunali coinvolti, in data 22 aprile 2015 (PG 232157/2015).

A seguito di istruttoria preliminare effettuata dagli Uffici comunali, la Variante è stata riformulata, aggiornata e, quindi, presentata al protocollo del Comune di Milano in data 22 maggio 2018 (PG 0223928/2018).

Questa ultima proposta è stata l'occasione per avviare un confronto tra Amministrazioni e Operatori in merito agli aspetti economici, di normativa tecnica e convenzionali ed è da questo confronto che trae origine la proposta definitiva di variante al PII Montecity – Rogoredo depositata dai Proponenti presso il Protocollo comunale (PG 0164008/2019) in data 10 aprile 2019.

Successivamente, a seguito di ulteriore istruttoria effettuata dagli Uffici comunali, la proposta definitiva è stata aggiornata con il deposito presso il Protocollo comunale (PG 0532556/2019) in data 21 novembre 2019.

A seguito di ulteriori confronti tra gli Operatori e l'Amministrazione Comunale, la proposta definitiva del novembre 2019 è stata integrata nell'aprile 2020 ed è stata pubblicata il 7 maggio 2020.

Al termine del periodo di pubblicazione si è conclusa la procedura di VAS con l'emissione del Parere Motivato in data 6 agosto 2020.

Contestualmente alla pubblicazione veniva svolta la fase (facoltativa) di consultazione del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale ("PAUR") che si concludeva con l'emissione della relazione finale il 11 agosto 2020 individuando gli elementi di valutazione e gli Enti competenti: in data 15 ottobre 2020 è stata depositata istanza di PAUR.

Parallelamente all'iter del PAUR si completavano i lavori per definire il testo dell'Atto Modificativo dell'AdP e la presente Relazione Economica è allegata tale Atto ed è articolata in due parti:

- nella prima parte, con riferimento alle sole previsioni progettuali originali, è riportato il confronto tra i valori previsti nella relazione economica del 2005 e quelli effettivamente riscontrati in sede attuativa;
- nella seconda parte sono riportate le previsioni della Variante che, necessariamente, considerano le attuali condizioni del mercato immobiliare. In questa parte della relazione è anche evidenziata la porzione già attuata del PII.

Entrambe ipotizzano, a mero titolo semplificativo del quadro economico e senza che ciò comporti alcun un impegno in fase convenzionale, che l'operazione comprenda la realizzazione e la vendita di tutte le funzioni private. Inoltre, la presente



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Relazione Economica - per consentire una più immediata rappresentazione dei risultati economici dell'operazione immobiliare - assume che tutte le attrezzature di interesse pubblico o generale previste dal PII (quali ad esempio l'Arena e i Parcheggi) siano considerate un elemento a se stante il cui equilibrio economico viene raggiunto qualora i proventi della gestione compensino i costi di costruzione e di gestione medesima: nella simulazione svolta, esse sono realizzate e gestite direttamente dall'operatore (e non mediante accordi con operatori specializzati). L'assunzione non dà tuttavia luogo all'insorgere di alcuna obbligazione di realizzazione o gestione diretta dei menzionati servizi in capo al soggetto attuatore.

Si sottolinea che i conti economici di costruzione e gestione delle attrezzature di interesse pubblico o generale riportati nell'Appendice della presente relazione dimostrano il bilanciamento economico fra i benefici pubblici e privati: questo aspetto garantisce che la prestazione resa è equiparabile in termini monetari al vantaggio ottenuto dall'operatore privato, così come previsto all'art. 4 comma 2 lettera d del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio.

Infine, riguardo i costi di realizzazione e i prezzi di vendita, si è previsto quanto segue:

1. per la costruzione delle opere pubbliche, l'utilizzo dei costi unitari sostenuti per urbanizzare il quartiere sud aggiornati dal 2005 al 2021 mediante l'applicazione del tasso di inflazione ISTAT medio del periodo temporale considerato;
2. per la costruzione delle opere private, l'utilizzo dei costi unitari riportato sull'Elenco dei prezzi delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano DEI 2019;
3. per la vendita delle opere private, l'utilizzo dei prezzi rilevati dall'Osservatorio Immobiliare della società di consulenza Nomisma. Nella prima parte della relazione, riferita al 2005, a tali valori è stato applicato un "price premium" che considera il nuovo contesto in cui è inserito il prodotto immobiliare oggetto della valutazione di Nomisma. Nella seconda parte della relazione, riferita al 2021, è stato applicato un ulteriore "price premium" riconosciuto dal mercato ai progetti certificati LEED ND.



## **Relazione economica sulla fattibilità del Programma**

### **PRIMA PARTE: IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 2005**



## **Relazione economica sulla fattibilità del Programma**





## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**In questa prima parte del documento, con riferimento alle sole previsioni progettuali originali, si riporta il confronto tra i valori previsti nella relazione economica del 2005 e quelli effettivamente riscontrati in sede attuativa.**

### 1. La capacità edificatoria del Programma Integrato di Intervento

Nella seguente tabella si riporta la capacità edificatoria prevista dal PII approvato.

| tabella 1: FUNZIONI PRIVATE PREVISTE DAL PII (mq SLP) |                |
|---|----------------|
| Edilizia residenziale libera                          | 191.326        |
| Edilizia residenziale convenzionata                   | 65.894         |
| Edilizia residenziale alberghiera                     | 7.500          |
| Terziario direzionale                                 | 162.785        |
| Ricettivo   | 73.280         |
| Commercio   | 30.000         |
| Funzioni compatibili                                  | 70.450         |
| Edilizia residenziale pubblica                        | 13.665         |
| <b>TOTALE</b>   | <b>614.900</b> |

Il PII prevedeva anche le seguenti superfici dedicate ai posti auto pertinenziali delle funzioni private.

| tabella 2: SUPERFICI BOX/POSTI AUTO PERTINENZIALI (mq) |                |
|--|----------------|
| Edilizia residenziale libera                           | 57.397         |
| Edilizia residenziale convenzionata                    | 19.768         |
| Edilizia residenziale alberghiera                      | 2.250          |
| Terziario direzionale                                  | 48.835         |
| Ricettivo  | 21.990         |
| Commercio  | 90.000         |
| Funzioni compatibili                                   | 85.450         |
| Edilizia residenziale pubblica                         | 4.099          |
| <b>TOTALE</b>  | <b>329.789</b> |

Il PII prevedeva anche il seguente azzonamento.

| tabella 3: AZZONAMENTO DELL'AMBITO DI PII (mq ST) |                  |
|---|------------------|
| Viabilità   | 172.257          |
| Paullese  | 52.596           |
| Aree a verde                                      | 318.227          |
| Piazze e percorsi pedonali                        | 54.115           |
| Parcheggi in superficie                           | 83.367           |
| Servizi   | 54.409           |
| Superficie di concentrazione fondiaria            | 376.577          |
| <b>TOTALE</b>                                     | <b>1.111.548</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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

Con riferimento all'attualizzazione dei costi e dei ricavi, nella prima parte della presente relazione si farà riferimento a quanto segue:

|   |        |
|---|--------|
| inflazione 2006                         | 2,09%  |
| inflazione 2007                         | 1,83%  |
| inflazione 2008                         | 3,35%  |
| inflazione 2009                         | 0,78%  |
| inflazione 2010                         | 1,52%  |
| inflazione 2011                         | 2,78%  |
| inflazione 2012                         | 3,04%  |
| inflazione 2013                         | 1,22%  |
| inflazione 2014                         | 0,24%  |
| inflazione 2015                         | 0,04%  |
| inflazione 2016                         | -0,09% |
| inflazione 2017                         | 1,23%  |
| inflazione 2018                         | 1,14%  |
| inflazione 2019                         | 0,61%  |
| inflazione 2020                         | -0,13% |
|   |        |
| fattore di conversione al 2005 dal 2006 | 0,980  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2007 | 0,962  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2008 | 0,931  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2009 | 0,923  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2010 | 0,910  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2011 | 0,885  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2012 | 0,859  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2013 | 0,848  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2014 | 0,846  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2015 | 0,846  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2016 | 0,846  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2017 | 0,836  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2018 | 0,827  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2019 | 0,822  |
| fattore di conversione al 2005 dal 2020 | 0,823  |

Con riferimento al costo delle attività preliminari alla costruzione si è considerato quanto segue:

- la demolizione degli edifici esistenti di cui non è previsto il mantenimento, comprensiva dello smaltimento dei materiali di risulta. Il costo indicato nella relativa tabella deriva dall'importo unitario effettivamente sostenuto nell'anno 2012 in occasione della demolizione dell'edificio posto in Via Rogoredo 17 - attualizzato all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:



PII Montecity - Rogoredo  
Variante - maggio 2021

## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

|  |               |                     |                |
|--|---------------|---------------------|----------------|
| costo demolizione edificio Via Rogoredo 17 | 200.000       | € (2012)            |                |
| volume vuoto x pieno                       | 26.613        | mc                  |                |
| costo unitario anno 2012                   | 7,52          | €/mc                |                |
| costo unitario anno 2005                   | 6,45          | €/mc                |                |
|  | quantità (mc) | costo unitario 2005 | costo totale   |
| Demolizione edificio Via Rogoredo 17       | 26.613        | 6,45                | 171.758        |
| Demolizione edifici Via Bonfadini 148      | 14.505        | 6,45                | 93.614         |
| <b>Totale costi di demolizione</b>         |               |                     | <b>265.372</b> |

- i costi di ripristino ambientale (ovverosia delle attività di rinterro da eseguire nelle aree pubbliche successivamente alle escavazioni attuate per raggiungere gli obiettivi di bonifica e necessarie per avviare le realizzazioni delle opere infrastrutturali). Con riferimento alle previsioni 2021, si evidenzia che l'importo del ripristino ambientale è determinato applicando al volume del materiale necessario per i rinterri il prezzo previsto per detta attività dal listino del Comune di Milano 2006 - attualizzato all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

|  |               |                     |                   |
|--|---------------|---------------------|-------------------|
| attività di riempimento (da POB)         | 1.252.200     | mc                  |                   |
| materiale trattato e recuperato (da POB) | 879.679       | mc                  |                   |
| mista da acquistare                      | 372.521       | mc                  |                   |
| reinterro con materiale recuperato       | 6,00          | €/mc (2021)         |                   |
| reinterro con materiale recuperato       | 4,94          | €/mc (2005)         |                   |
| 1C.02.350.0010.d Rinterro con mista      | 17,64         | €/mc (2006)         |                   |
| 1C.02.350.0010.d Rinterro con mista      | 17,28         | €/mc (2005)         |                   |
|  | quantità (mc) | costo unitario 2005 | costo totale      |
| <b>Ripristino ambientale</b>             | 879.679       | 4,94                | <b>4.342.009</b>  |
|  | 372.521       | 17,28               | <b>6.436.743</b>  |
| <b>Totale ripristino ambientale</b>      |               |                     | <b>10.778.752</b> |

- i costi di cantierizzazione rappresentano i costi delle attività che devono essere svolte per mantenere in sicurezza l'area in attesa dell'attuazione degli interventi (recinzioni, sfalci, manutenzioni degli edifici esistenti in attesa di demolizione). Con riferimento alle previsioni attuali, il costo è stimato in base alle spese annue effettivamente sostenute per mantenere in sicurezza l'area nell'anno 2016. Su questa base, poi, si è determinato il costo all'anno 2005 - attualizzandolo mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto - e, così, si è determinato il costo riferibile al decennio di validità della convenzione, come qui di seguito si illustra:

|   |         |                     |                  |
|---|---------|---------------------|------------------|
| costo di manutenzione ordinaria ambito PII                | 17.000  | € (2016)            |                  |
| costo dello sfalcio del verde                             | 130.000 | € (2016)            |                  |
| costo di manutenzione degli edifici                       | 467.160 | € (2016)            |                  |
| totale costo cantierizzazione 2016                        | 614.160 | €                   |                  |
| costo cantierizzazione 2005                               | 519.842 | €                   |                  |
|   | n. anni | costo unitario 2005 | costo totale     |
| <b>Costo di cantierizzazione del decennio convenzione</b> | 10      | 519.842,18          | <b>5.198.422</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Nella seguente tabella si riporta il costo delle attività preliminari all'attuazione del progetto.

Con riferimento alle previsioni 2021, si evidenzia che l'importo dei costi di bonifica corrisponde alla somma dell'importo delle attività effettuate dal 1 gennaio 2005 al 31 dicembre 2018 e dell'importo del fondo accantonato nel bilancio di esercizio 2018 di Risanamento spa.

| tabella 4: COSTO DELLE OPERE PRELIMINARI (€) |                   |                    |
|--|-------------------|--------------------|
|  | previsione 2005   | aggiornamento 2021 |
| Demolizioni                                  | -                 | 265.372            |
| Bonifica                                     | 25.822.845        | 204.991.224        |
| Ripristino ambientale                        | -                 | 6.436.743          |
| Cantierizzazione                             | -                 | 5.198.422          |
| <b>TOTALE</b>                                | <b>25.822.845</b> | <b>216.891.760</b> |

### 3. Costo dell'area

Nella seguente tabella si riporta il valore dell'area dell'ambito complessivo del Programma alla data di approvazione dello stesso.

| tabella 5: COSTO DELL'AREA (€) |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                | previsione 2005    | aggiornamento 2021 |
| Area                           | 185.924.484        | 224.301.542        |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>185.924.484</b> | <b>224.301.542</b> |

Con riferimento all'aggiornamento 2021, il valore indicato - che deriva dal valore contabile, all'atto dell'acquisizione (sia mediante contratti di compravendita sia mediante operazioni straordinarie di fusione aziendale), dei terreni che compongono l'iniziativa Milano Santa Giulia - considera che tutti gli importi capitalizzati dall'inizio degli interventi sono riportati nelle rispettive voci di costo.

### 4. Oneri e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Nella seguente tabella si riporta il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dal PII.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 6: ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLE SLP DI PIANO (€)**

|                                     | mq SLP         | €/mq SLP | importo           |
|-------------------------------------|----------------|----------|-------------------|
| Edilizia residenziale libera        | 191.326        | 36,12    | 6.910.695         |
| Edilizia residenziale convenzionata | 65.894         | 36,12    | 2.380.091         |
| Edilizia residenziale alberghiera   | 7.500          | 43,44    | 325.800           |
| Terziario direzionale               | 162.785        | 102,24   | 16.643.138        |
| Ricettivo                           | 73.280         | 43,44    | 3.183.283         |
| Commercio                           | 30.000         | 102,24   | 3.067.200         |
| Funzioni compatibili                | 57.450         | 102,24   | 5.873.688         |
| Multisala                           | 13.000         | 30,67    | 398.710           |
| Edilizia residenziale pubblica      | 13.665         | -        | -                 |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>614.900</b> |          | <b>38.782.606</b> |

Nella seguente tabella si riporta il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dal PII.

**tabella 7: ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DELLE SLP DI PIANO (€)**

|                                     | mq SLP         | €/mq SLP | importo           |
|-------------------------------------|----------------|----------|-------------------|
| Edilizia residenziale libera        | 191.326        | 55,77    | 10.670.251        |
| Edilizia residenziale convenzionata | 65.894         | 55,77    | 3.674.908         |
| Edilizia residenziale alberghiera   | 7.500          | 39,22    | 294.150           |
| Terziario direzionale               | 162.785        | 69,34    | 11.287.512        |
| Ricettivo                           | 73.280         | 39,22    | 2.874.042         |
| Commercio                           | 30.000         | 69,34    | 2.080.200         |
| Funzioni compatibili                | 57.450         | 69,34    | 3.983.583         |
| Multisala                           | 13.000         | 20,80    | 270.400           |
| Edilizia residenziale pubblica      | 13.665         | -        | -                 |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>614.900</b> |          | <b>35.135.046</b> |

Con riferimento al costo delle opere di urbanizzazione primaria si è considerato quanto segue

- per la previsione 2005, si riporta la stima del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria prevista originariamente;
- per l'aggiornamento 2021, si riporta la stima del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria calcolato sulla base dei valori asseverati nel 2005 dai preposti Settori comunali all'atto del rilascio dei titoli abilitativi delle opere già attuate e positivamente collaudate, come qui di seguito si illustra:

|                                    |                  |                     |                   |
|------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Lotto I sud-nord                   | 5.614.811        | € (2005)            |                   |
| Lotto II                           | 2.816.776        | € (2005)            |                   |
| <b>totale</b>                      | <b>8.431.588</b> | <b>€ (2005)</b>     |                   |
| superficie stradale                | 40.401           | mq                  |                   |
| costo unitario anno 2005           | 208,70           | €/mq                |                   |
|                                    | quantità (mq)    | costo unitario 2005 | costo totale      |
| <b>Costo strade e sottoservizi</b> | <b>172.257</b>   | <b>208,70</b>       | <b>35.949.605</b> |

Nella seguente tabella si riporta il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PII.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 8: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI PIANO (€)**

|                                     | previsione 2005   | aggiornamento 2021 |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Fognatura nera                      | 2.334.819         | -                  |
| Fognatura meteorica                 | 6.997.641         | -                  |
| Acquedotto                          | 1.605.227         | -                  |
| Tombinatura rogge                   | 1.299.581         | -                  |
| Opere civili rete teleriscaldamento | 562.360           | -                  |
| Opere civili rete elettrica         | 2.316.108         | -                  |
| Opere civili rete gas               | 374.312           | -                  |
| Rete teleriscaldamento              | 697.217           | -                  |
| Rete gas                            | 649.703           | -                  |
| Strade                              | 4.000.153         | -                  |
| Illuminazione stradale              | 505.747           | -                  |
| Semafori                            | 186.441           | -                  |
| Marciapiedi                         | 1.160.260         | -                  |
| Spartitraffico                      | 121.884           | -                  |
| Raccolta acque meteoriche           | 354.880           | -                  |
| Rotatorie                           | 407.484           | -                  |
| Parcheggi pubblici lungo strade     | 168.184           | -                  |
| Illuminazione verde                 | 1.485.847         | -                  |
| Strade e sottoservizi               | -                 | 35.949.605         |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>25.227.845</b> | <b>35.949.605</b>  |

Con riferimento al costo delle opere di urbanizzazione secondaria si è considerato quanto segue

- per la previsione 2005, si riporta la stima del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria prevista originariamente;
- per l'aggiornamento 2021, si riporta la stima del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria calcolato sulla base dei valori asseverati nel 2005 dai preposti Settori comunali all'atto del rilascio dei titoli abilitativi delle opere già attuate e positivamente collaudate, come qui di seguito si illustra:



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

|   |                  |                     |                   |
|---|------------------|---------------------|-------------------|
| Parco Alberello                         | 720.269          | € (2005)            |                   |
| Pavimentazione Alberello                | 19.448           | € (2005)            |                   |
| <b>totale</b>                           | <b>739.717</b>   | <b>€ (2005)</b>     |                   |
| superficie Alberello                    | 8.238            | mq                  |                   |
| costo unitario anno 2005                | 89,79            | €/mq                |                   |
|   | quantità (mq)    | costo unitario 2005 | costo totale      |
| <b>Costo aree a verde</b>               | <b>318.227</b>   | <b>89,79</b>        | <b>28.574.646</b> |
| Promenade                               | 2.080.779        | € (2005)            |                   |
| Promenade - integrazione arredo urbano  | 10.421           | € (2005)            |                   |
| Promenade - inserimento cubetti porfido | 83.455           | € (2005)            |                   |
| Promenade - vasche                      | 60.340           | € (2005)            |                   |
| <b>totale</b>                           | <b>2.234.996</b> | <b>€ (2005)</b>     |                   |
| superficie Promenade                    | 11.636           | mq                  |                   |
| costo unitario anno 2005                | 192,08           | €/mq                |                   |
|   | quantità (mq)    | costo unitario 2005 | costo totale      |
| <b>Costo piazze e percorsi pedonali</b> | <b>54.115</b>    | <b>192,08</b>       | <b>10.394.190</b> |
| Parcheggi pubblici in superficie        | 2.048.746        | € (2005)            |                   |
| <b>totale</b>                           | <b>2.048.746</b> | <b>€ (2005)</b>     |                   |
| superficie parcheggi                    | 28.128           | mq                  |                   |
| costo unitario anno 2005                | 72,84            | €/mq                |                   |
|   | quantità (mq)    | costo unitario 2005 | costo totale      |
| <b>Costo parcheggi</b>                  | <b>83.367</b>    | <b>72,84</b>        | <b>6.072.162</b>  |

Nella seguente tabella si riporta il costo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal PII.

| tabella 9: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI PIANO (€) |                   |                    |
|--|-------------------|--------------------|
|  | previsione 2005   | aggiornamento 2021 |
| Aree a verde   | 19.239.936        | 28.574.646         |
| Piazze e percorsi pedonali                                 | 9.994.034         | 10.394.190         |
| Parcheggi pubblici in superficie                           | 7.414.488         | 6.072.162          |
| Strada Pestagalli - Rogoredo                               | 1.807.599         | -                  |
| Contributo Scuola materna Via Sordello                     | 1.597.198         | 1.597.198          |
| Contributo Sottopasso Toffetti                             | 4.996.721         | 4.996.721          |
| Contributo Tramvia   | 10.845.595        | 10.845.595         |
| Contributo Svincolo Via Mecenate                           | 3.873.427         | 3.873.427          |
| <b>TOTALE</b>  | <b>59.768.997</b> | <b>66.353.938</b>  |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

### 5. Opere di urbanizzazione aggiuntive non scomutate

Con riferimento al costo delle opere di urbanizzazione aggiuntive si è considerato quanto segue

- per la previsione 2005, si riporta la stima del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive prevista originariamente;
- per l'aggiornamento 2021, si riporta la stima del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive calcolato sulla base dei valori asseverati nel 2005 dai preposti Settori comunali all'atto del rilascio dei titoli abilitativi delle opere già attuate e positivamente collaudate, come qui di seguito si illustra.

|  |                  |                     |                   |
|--|------------------|---------------------|-------------------|
| Parcheggio in struttura Via Pizzolpasso n. 7 | 8.134.787        | € (2005)            |                   |
| <b>totale</b>                                | <b>8.134.787</b> | <b>€ (2005)</b>     |                   |
| superficie parcheggio                        | 19.642           | mq                  |                   |
| costo unitario anno 2005                     | 414,15           | €/mq                |                   |
|  | quantità (mq)    | costo unitario 2005 | costo totale      |
| <b>Costo parcheggi in struttura</b>          | <b>116.108</b>   | <b>414,15</b>       | <b>48.086.439</b> |

Riguardo lo standard aggiuntivo previsto dalla convenzione (Residenza per studenti), si assume che l'importo originariamente indicato era stato **sotto stimato** in ugual misura alla sotto stima degli importi delle altre opere di urbanizzazione. Pertanto, per l'aggiornamento 2021 l'importo originario viene aumentato della percentuale media degli aumenti degli importi delle altre opere, come qui di seguito si illustra.

|  | previsione 2005   | aggiornamento 2021 | aumento % |
|--|-------------------|--------------------|-----------|
| opere di urbanizzazione primaria               | 25.227.845        | 35.949.605         | 42%       |
| opere di urbanizzazione secondaria             | 59.768.997        | 66.353.938         | 11%       |
| opere di urbanizzazione aggiuntiva             | 37.911.939        | 48.086.439         | 27%       |
| % aumento (media pesata)                       | 22%               |                    |           |
|  | previsione 2005   | aggiornamento 2021 |           |
| <b>Standard aggiuntivo: residenza studenti</b> | <b>63.603.250</b> | <b>77.824.314</b>  |           |

La suddetta Residenza per studenti, pur essendo parte integrante il PII, non viene considerata a carico dell'investimento immobiliare in quanto non rappresenta una funzione oggetto di costruzione e vendita bensì oggetto di costruzione e gestione privata per un periodo temporale di 35 anni: pertanto non comparirà nel conto economico dell'operazione immobiliare, ma nel conto economico delle costruzioni e gestioni (si veda il successivo capitolo 15) poiché la convenzione prevedeva che i ricavi della gestione consentivano il recupero dei costi di costruzione e di gestione.

Riguardo, invece, l'ulteriore obbligo previsto dalla convenzione (Centro Congressi), si conferma, anche nell'aggiornamento 2021, che l'importo originariamente indicato costituiva il limite massimo di spesa a carico dell'iniziativa per la realizzazione del fabbricato al rustico mentre l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto provvedere, anche tramite una gara per l'individuazione di un operatore, all'allestimento e alla relativa gestione.

Nella seguente tabella si riporta il costo delle opere di urbanizzazione aggiuntive previste dal PII a carico dell'investimento immobiliare.





## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 10: OPERE DI URBANIZZAZIONE AGGIUNTIVE (€)**

|                                     | previsione 2005   | aggiornamento 2021 |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Standard: parcheggi in struttura    | 37.911.939        | 48.086.439         |
| Obbligo ulteriore: Centro congressi | 62.000.000        | 62.000.000         |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>99.911.939</b> | <b>110.086.439</b> |

## 6. Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella seguente tabella si riporta la stima del contributo commisurato al costo di costruzione del PII.

**tabella 11: CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE PREVISIONE 2005 (€)**

|                                     | mq SLP         | €/mq SLP | oneri             |
|-------------------------------------|----------------|----------|-------------------|
| Edilizia residenziale libera        | 191.326        | 41,32    | 7.904.931         |
| Edilizia residenziale convenzionata | 65.894         | -        | -                 |
| Edilizia residenziale alberghiera   | 7.500          | 82,63    | 619.748           |
| Terziario direzionale               | 162.785        | 82,63    | 13.451.430        |
| Ricettivo                           | 73.280         | 82,63    | 6.055.354         |
| Commercio                           | 30.000         | 92,96    | 2.788.867         |
| Funzioni compatibili                | 57.450         | 92,96    | 5.340.681         |
| Multisala                           | 13.000         | 92,96    | 1.208.509         |
| Edilizia residenziale pubblica      | 13.665         | -        | -                 |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>614.900</b> |          | <b>37.369.520</b> |

Nella seguente tabella si riporta la stima del contributo commisurato al costo di costruzione secondo l'aggiornamento 2021 evidenziando che:

- la previsione riguardante la funzione "Edilizia residenziale libera" si riferisce al contributo effettivamente versato all'Amministrazione all'atto dell'emissione dei titoli abilitativi già rilasciati;
- la previsione riguardante le funzioni non residenziali è fissata al 10% del costo di costruzione (secondo il suddetto criterio di calcolo, con riferimento alla funzione "Terziario direzionale", il valore indicato nella tabella corrisponde al contributo effettivamente versato all'Amministrazione all'atto dell'emissione dei titoli abilitativi già rilasciati).

**tabella 12: CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE AGGIORNAMENTO 2021 (€)**

|                                     | mq SLP         | €/mq SLP | oneri             |
|-------------------------------------|----------------|----------|-------------------|
| Edilizia residenziale libera        | 191.326        | 65,00    | 12.436.190        |
| Edilizia residenziale convenzionata | 65.894         | -        | -                 |
| Edilizia residenziale alberghiera   | 7.500          | -        | -                 |
| Terziario direzionale               | 162.785        | 144,11   | 23.459.339        |
| Ricettivo                           | 73.280         | 166,68   | 12.214.667        |
| Commercio                           | 30.000         | 132,73   | 3.981.817         |
| Funzioni compatibili                | 57.450         | 132,73   | 7.625.179         |
| Multisala                           | 13.000         | 132,73   | 1.725.454         |
| Edilizia residenziale pubblica      | 13.665         | -        | -                 |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>614.900</b> |          | <b>61.442.646</b> |

Nella seguente tabella, per semplicità di lettura, si riporta il confronto tra i risultati delle previsioni 2005 e l'aggiornamento 2021.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 13: CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE (€)**

|                                 | previsione 2005   | aggiornamento 2021 |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
| Contributo costo di costruzione | 37.369.520        | 61.442.646         |
| <b>TOTALE</b>                   | <b>37.369.520</b> | <b>61.442.646</b>  |

### 7. Standard e riepilogo opere di urbanizzazione realizzate a scomputo

Nella seguente tabella si riporta il calcolo dello standard indotto dal PII.

**tabella 14: STANDARD INDOTTO DALLA SLP DI PIANO (mq)**

|                                     | totale         | di cui parcheggi |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Edilizia residenziale libera        | 153.061        | 17.220           |
| Edilizia residenziale convenzionata | 52.715         | 5.931            |
| Edilizia residenziale alberghiera   | 7.500          | 3.750            |
| Terziario direzionale               | 162.785        | 81.393           |
| Ricettivo                           | 73.280         | 36.640           |
| Commercio                           | 60.000         | 30.000           |
| Funzioni compatibili                | 70.450         | 35.225           |
| Edilizia residenziale pubblica      | 10.932         | 1.230            |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>590.723</b> | <b>211.389</b>   |

Nella seguente tabella si riporta il dettaglio delle superfici a standard reperite dal PII.

**tabella 15: STANDARD REPERITO DAL PIANO (mq)**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Parcheggi in superficie             | 83.367         |
| Parcheggi interrati                 | 116.108        |
| Aree a verde                        | 318.227        |
| Piazze e percorsi pedonali          | 54.115         |
| Area di sedime del Centro Congressi | 24.485         |
| Area di sedime della Chiesa         | 3.958          |
| Area di sedime del Centro civico    | 1.603          |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>601.863</b> |

Dal confronto dei dati delle due precedenti tabelle risulta che il PII reperiva aree a standard in misura superiore a quanto generava. Però, poiché il PII risultava dall'unione di due precedenti procedimenti di pianificazione attuativa, la convenzione assumeva che lo standard da reperire fosse la somma di ciò che veniva reperito con i due suddetti progetti, somma che ammonta a mq 687.962. Era pertanto necessario prevedere la monetizzazione dello standard mancante.

Qui di seguito si riporta il valore della monetizzazione previsto dal PII.

|                             | €                 | €/mq   | mq            |
|-----------------------------|-------------------|--------|---------------|
| Asilo nido - scuola materna | 2.018.000         | 114,31 | 17.654        |
| RSD                         | 8.200.000         | 114,31 | 71.735        |
| <b>TOTALE</b>               | <b>10.218.000</b> |        | <b>89.389</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Quindi, il totale delle aree a standard reperite dal PII assomma a mq 623.394 + mq 89.388 = mq 712.782 che è superiore al totale degli standard reperiti dai due precedenti progetti di riqualificazione (pari a mq 687.962).

Anche la RSD, pur essendo parte integrante il PII, non viene considerata a carico dell'investimento immobiliare in quanto non rappresenta una funzione oggetto di costruzione e vendita bensì oggetto di costruzione e gestione privata per un periodo temporale di 30 anni: pertanto non comparirà nel conto economico dell'operazione immobiliare, ma nel conto economico delle costruzioni e gestioni (si veda il successivo capitolo 15) poiché la convenzione prevedeva che i ricavi della gestione consentivano il recupero dei costi di costruzione e di gestione.

Pertanto, nella seguente tabella si riporta il valore della monetizzazione previsto dal PII a carico dell'investimento immobiliare.

| tabella 16: MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD |                  |        |               |
|---|------------------|--------|---------------|
|   | €                | €/mq   | mq            |
| Asilo nido - scuola materna               | 2.018.000        | 114,31 | 17.653        |
| <b>TOTALE</b>                             | <b>2.018.000</b> |        | <b>17.653</b> |

Per completezza di lettura, nella seguente tabella si riporta l'elenco delle opere di urbanizzazione la cui realizzazione è a carico dell'iniziativa immobiliare a vario titolo (nell'aggiornamento 2021, con riferimento all'asilo nido – scuola materna già attuato, si inserisce il valore riportato nel certificato di collaudo dell'opera pari a € 2.477.330).

| tabella 17: OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DELL'OPERAZIONE (€) |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | previsione 2005    | aggiornamento 2021 |
| Opere di urbanizzazione primaria                                 | 25.227.845         | 35.949.605         |
| Opere di urbanizzazione secondaria                               | 38.456.057         | 45.040.998         |
| Contributi a scomputo oneri di secondaria                        | 21.312.940         | 21.312.940         |
| Parcheggi a standard   | 37.911.939         | 48.086.439         |
| Standard qualitativo   | 2.018.000          | 2.477.330          |
| Obblighi ulteriori   | 62.000.000         | 62.000.000         |
| <b>TOTALE</b>  | <b>186.926.782</b> | <b>214.867.312</b> |

## 8. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella seguente tabella si riporta la stima dei costi di realizzazione dell'intervento edilizio del PII nelle previsioni del 2005.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

| tabella 18: COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI PRIVATE PREVISIONE 2005 (€) |                |          |                    |
|---|----------------|----------|--------------------|
|   | mq SLP         | €/mq SLP | costo              |
| Edilizia residenziale libera  | 191.326        | 826,33   | 158.098.612        |
| Edilizia residenziale convenzionata   | 65.894         | 774,69   | 51.047.116         |
| Edilizia residenziale alberghiera   | 7.500          | 826,33   | 6.197.483          |
| Terziario direzionale   | 162.785        | 826,33   | 134.514.298        |
| Ricettivo   | 73.280         | 826,33   | 60.553.539         |
| Commercio   | 30.000         | 929,62   | 27.888.673         |
| Funzioni compatibili  | 57.450         | 929,62   | 53.406.808         |
| Multisala   | 13.000         | 929,62   | 12.085.091         |
| <b>totale</b>   | <b>601.235</b> |          | <b>503.791.620</b> |
|   |                |          |                    |
|   | mq             | €/mq     | costo              |
| Parcheggi pertinenziali residenza   | 57.397         | 347,16   | 19.926.198         |
| Parcheggi pertinenziali non residenza                                       | 268.293        | 310,96   | 83.429.093         |
| <b>totale parcheggi pertinenziali</b>                                       | <b>325.690</b> |          | <b>103.355.291</b> |
|   |                |          |                    |
| <b>TOTALE FUNZIONI PRIVATE</b>  |                |          | <b>607.146.911</b> |

Con riferimento al costo di realizzazione dell'intervento edilizio secondo l'aggiornamento 2021 si considerano i costi riportati sull'Elenco dei prezzi delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano DEI 2019 - attualizzata all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

|                                       |          |               |
|---------------------------------------|----------|---------------|
| Edilizia residenziale libera          | 1.692,00 | €/mq SLP 2019 |
| Edilizia residenziale convenzionata   | 1.198,00 | €/mq SLP 2019 |
| Edilizia residenziale alberghiera     | 1.669,02 | €/mq SLP 2019 |
| Terziario direzionale                 | 1.443,00 | €/mq SLP 2019 |
| Ricettivo                             | 1.669,02 | €/mq SLP 2019 |
| Commercio                             | 1.329,00 | €/mq SLP 2019 |
| Funzioni compatibili                  | 1.329,00 | €/mq SLP 2019 |
| Multisala                             | 1.292,67 | €/mq SLP 2019 |
| Parcheggi pertinenziali residenza     | 535,03   | €/mq SLP 2019 |
| Parcheggi pertinenziali non residenza | 497,28   | €/mq SLP 2019 |
|                                       |          |               |
| Edilizia residenziale libera          | 1.398,79 | €/mq SLP 2005 |
| Edilizia residenziale convenzionata   | 990,40   | €/mq SLP 2005 |
| Edilizia residenziale alberghiera     | 1.379,80 | €/mq SLP 2005 |
| Terziario direzionale                 | 1.192,94 | €/mq SLP 2005 |
| Ricettivo                             | 1.379,80 | €/mq SLP 2005 |
| Commercio                             | 1.098,70 | €/mq SLP 2005 |
| Funzioni compatibili                  | 1.098,70 | €/mq SLP 2005 |
| Multisala                             | 1.068,67 | €/mq SLP 2005 |
| Parcheggi pertinenziali residenza     | 442,31   | €/mq SLP 2005 |
| Parcheggi pertinenziali non residenza | 411,11   | €/mq SLP 2005 |

Nella seguente tabella si riporta la stima dei costi di realizzazione dell'intervento edilizio secondo l'aggiornamento 2021. Con riferimento alla voce "Spazi accessori", originariamente non previsti, si è valutata una superficie risultante dall'applicazione della medesima quantità per unità di SLP del 2021 per ogni destinazione d'uso.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 19: COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI PRIVATE AGGIORNAMENTO 2021 (€)

|   | mq SLP         | €/mq SLP | costo              |
|---|----------------|----------|--------------------|
| Edilizia residenziale libera                | 191.326        | 1.398,79 | 267.625.795        |
| Edilizia residenziale convenzionata         | 65.894         | 990,40   | 65.261.388         |
| Edilizia residenziale alberghiera           | 7.500          | 1.379,80 | 10.348.467         |
| Terziario direzionale                       | 162.785        | 1.192,94 | 194.193.341        |
| Ricettivo                                   | 73.280         | 1.379,80 | 101.111.419        |
| Commercio                                   | 30.000         | 1.098,70 | 32.960.960         |
| Funzioni compatibili                        | 57.450         | 1.098,70 | 63.120.239         |
| Multisala                                   | 13.000         | 1.068,67 | 13.892.674         |
| <b>totale</b>                               | <b>601.235</b> |          | <b>748.514.283</b> |
|   | mq             | €/mq     | costo              |
| Parcheggi pertinenziali residenza           | 57.397         | 442,31   | 25.387.491         |
| Parcheggi pertinenziali non residenza       | 268.293        | 411,11   | 110.297.342        |
| <b>totale parcheggi pertinenziali</b>       | <b>325.690</b> |          | <b>135.684.833</b> |
|   | mq             | €/mq     | costo              |
| Spazi accessori                             | 62.516         | 442,31   | 27.651.599         |
| <b>totale spazi accessori pertinenziali</b> | <b>62.516</b>  |          | <b>27.651.599</b>  |
| <b>TOTALE FUNZIONI PRIVATE</b>              |                |          | <b>911.850.715</b> |

Nella seguente tabella, per semplicità di lettura, si riporta il confronto tra i risultati delle previsioni 2005 e dell'aggiornamento 2021.

tabella 20: COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI PRIVATE (€)

|                      | previsione 2005    | aggiornamento 2021 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Costo di costruzione | 607.146.911        | 911.850.715        |
| <b>TOTALE</b>        | <b>607.146.911</b> | <b>911.850.715</b> |

## 9. Spese tecniche e complementari

Nella seguente tabella si riporta la stima delle spese tecniche e dei costi delle attività complementari del PII.

tabella 21: SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI PREVISIONE 2005 (€)

|  | €             | %      | costo              |
|--|---------------|--------|--------------------|
| Progettazione, DL e spese tecniche SLP | 661.790.133   | 10,50% | 69.487.964         |
| Commercializzazione e marketing        | 1.380.254.355 | 3,00%  | 41.407.631         |
| Imprevisti SLP                         | 607.146.911   | 9,00%  | 54.643.222         |
| <b>TOTALE</b>                          |               |        | <b>165.538.817</b> |

Nella seguente tabella si riporta la stima delle spese tecniche e dei costi delle attività complementari secondo l'aggiornamento 2021.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 22: SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI AGGIORNAMENTO 2021 (€)**

|                                    | €             | %       | costo              |
|------------------------------------|---------------|---------|--------------------|
| Contributo sostenibilità commercio |               |         | -                  |
| Costi tecnici masterplan           | 1.159.073.671 | 0,335%  | 3.880.686          |
| Development Management             | 1.159.073.671 | 0,517%  | 5.988.141          |
| Progettazione opere private        | 911.850.715   | 3,951%  | 36.024.935         |
| Progettazione opere pubbliche      | 214.867.312   | 3,951%  | 8.488.869          |
| Gestione gare pubbliche            | 214.867.312   | 4,342%  | 9.330.577          |
| DL, sicurezza e PM                 | 1.126.718.026 | 1,177%  | 13.258.346         |
| Collaudi                           | 1.126.718.026 | 0,537%  | 6.046.325          |
| Costi tecnici attuazione           | 1.159.073.671 | 0,137%  | 1.587.931          |
| Costi legali                       | 1.159.073.671 | 0,128%  | 1.481.846          |
| Costi amministrativi               | 1.159.073.671 | 0,173%  | 2.006.826          |
| Assicurazioni e fideiussioni       | 1.159.073.671 | 0,670%  | 7.761.372          |
| Marketing residenza                | 1.101.442.869 | 1,100%  | 12.115.872         |
| Marketing terziario                | 28.623.300    | 12,000% | 3.434.796          |
| Marketing ricettivo                | 241.219.440   | 0,980%  | 2.363.951          |
| Marketing commercio                | 6.615.000     | 12,000% | 793.800            |
| Commercializzazione residenza      | 1.101.442.869 | 0,900%  | 9.912.986          |
| Imprevisti                         | 1.712.843.695 | 4,000%  | 68.513.748         |
| <b>TOTALE</b>                      |               |         | <b>192.991.006</b> |

Si precisa che:

- Costi tecnici masterplan: trattasi dell'attività di progettazione e di consulenza necessaria per giungere alla stipulazione della nuova convenzione. Il costo è calcolato in % ai costi totali degli interventi previsti dal progetto;
- Development Management: trattasi dell'attività di gestione e coordinamento di tutto lo sviluppo, dalla progettazione all'attuazione. Il costo è calcolato in % ai costi totali degli interventi previsti dal progetto;
- Progettazione opere private: trattasi dell'attività di progettazione delle opere private previste dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Progettazione opere pubbliche: trattasi dell'attività di progettazione delle opere pubbliche previste dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Gestione gare pubbliche: trattasi dell'attività di gestione delle procedure ad evidenza pubblica da esperire per l'individuazione dell'Appaltatore delle opere pubbliche previste dal PII (pubblicità, monitoraggio, ulteriori rilievi e sondaggi, ecc.). Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- DL, sicurezza e Project Management: trattasi dell'attività di Direzione dei Lavori, coordinamento della sicurezza e Project Management delle opere private e pubbliche previste dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Collaudi: trattasi dell'attività di collaudo delle opere private e pubbliche previste dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Costi tecnici attuazione: trattasi dell'attività di custodia e controllo delle opere private e pubbliche previste dal PII dal momento della fine dei lavori all'atto di consegna all'utente finale. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Costi legali: trattasi dell'attività di consulenza legale riguardante l'attuazione delle previsioni del PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione delle opere;
- Costi amministrativi: trattasi dell'attività di consulenza amministrativa (notai, catasto, certificazioni energetiche) riguardante l'attuazione delle previsioni del PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione delle opere;
- Assicurazioni e fideiussioni: rappresenta la voce di costo che l'Operatore deve sostenere per la sottoscrizione di polizze assicurative o fideiussorie necessarie per la realizzazione degli interventi privati e pubblici previsti dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Marketing residenza: trattasi dell'attività di promozione pubblicitaria del prodotto immobiliare residenziale. Il costo è calcolato in % ai ricavi delle vendite di tale prodotto;



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

- Marketing terziario: trattasi dell'attività di promozione pubblicitaria del prodotto immobiliare terziario. Il costo è calcolato in % al canone delle locazioni di tale prodotto per la durata di un anno;
- Marketing ricettivo: trattasi dell'attività di promozione pubblicitaria del prodotto immobiliare ricettivo. Il costo è calcolato in % ai ricavi delle vendite di tale prodotto;
- Marketing commercio: trattasi dell'attività di promozione pubblicitaria del prodotto immobiliare commerciale. Il costo è calcolato in % al canone delle locazioni di tale prodotto per la durata di un anno;
- Commercializzazione residenza: trattasi dell'attività di vendita del prodotto immobiliare residenziale. Il costo è calcolato in % ai ricavi delle vendite di tale prodotto;
- Imprevisti: il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione degli interventi privati e pubblici previsti dal PII ed è valutato con riferimento alla normativa che regola gli appalti pubblici.

Nella seguente tabella, per semplicità di lettura, si riporta il confronto tra i risultati delle previsioni 2005 e dell'aggiornamento 2021.

| tabella 23: SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI (€) |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | previsione 2005    | aggiornamento 2021 |
| Spese tecniche e complementari                 | 165.538.817        | 192.991.006        |
| <b>TOTALE</b>                                  | <b>165.538.817</b> | <b>192.991.006</b> |

## 10. Oneri finanziari

Nella seguente tabella si riportano gli oneri finanziari dell'operazione così come risultano dal conto economico riportato al successivo capitolo 15.

| tabella 24: ONERI FINANZIARI (€) |                 |                    |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|
|                                  | previsione 2005 | aggiornamento 2021 |
| Totale costi dell'intervento     | 1.208.729.358   | 1.842.800.089      |
| Oneri finanziari                 | 0,0%            | 7,8%               |
| <b>TOTALE</b>                    | <b>-</b>        | <b>142.905.243</b> |

## 11. Allacciamenti

Come riportato nella seguente tabella i costi per gli allacciamenti degli edifici privati alle reti dei sottoservizi sono stimati in percentuale rispetto ai costi di realizzazione degli edifici con un valore derivante dagli importi effettivamente sostenuti nel corso dell'attuazione.

| tabella 25: ALLACCIAMENTI (€)    |                 |                    |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|
|                                  | previsione 2005 | aggiornamento 2021 |
| Totale costi costruzione edifici | 607.146.911     | 911.850.715        |
| Allacciamenti                    | 0,0%            | 1,2%               |
| <b>TOTALE</b>                    | <b>-</b>        | <b>10.942.209</b>  |

## 12. Costi di manutenzione



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Con riferimento ai costi di manutenzione si è considerato:

- la manutenzione ordinaria decennale delle aree a verde pubblico inserite nella Macro Unità di Coordinamento Progettuale 1. Il costo indicato nella relativa tabella deriva dall'importo unitario attualmente stimato dagli uffici comunali preposti - attualizzato all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

|   |         |                     |                  |
|---|---------|---------------------|------------------|
| Costo unitario manutenzione aree verdi (2017)       | 2,49    | €/mq anno           |                  |
| Costo unitario manutenzione aree verdi (2005)       | 2,08    | €/mq anno           |                  |
| superficie parco Macro 1                            | 163.006 | mq                  |                  |
| costo annuo   | 339.736 | €/anno              |                  |
|   | n. anni | costo unitario 2005 | costo totale     |
| <b>Costo manutenzione verde periodo convenzione</b> | 10      | 339.735,93          | <b>3.397.359</b> |

- la manutenzione ordinaria e straordinaria decennale delle aree di messa in sicurezza permanente. Il costo indicato nella relativa tabella deriva dall'importo previsto dal progetto di manutenzione straordinaria della messa in sicurezza ex Redaelli approvato nel 2015 - attualizzato all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| costo manutenzione straordinaria 2015        | 1.768.324        | €        |
| superficie messa in sicurezza Redaelli       | 33.247           | mq       |
| costo unitario anno 2015                     | 53,19            | €/mq     |
| costo unitario anno 2005                     | 44,99            | €/mq     |
| totale superficie messe in sicurezza         | 119.682          | mq       |
| <b>costo manutenzione straordinaria 2005</b> | <b>5.383.918</b> | <b>€</b> |

- la manutenzione della barriera idraulica per un periodo stimato di 5 anni. Il costo indicato nella relativa tabella deriva dall'importo sostenuto per la gestione della MISO - attualizzato all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

|  |           |                        |                |
|--|-----------|------------------------|----------------|
| costo di realizzazione barriera 2017         | 1.200.000 | €                      |                |
| ipotesi manutenzione impianti                | 5%        | costo di realizzazione |                |
| costo di manutenzione impianti               | 60.000    | €                      |                |
| verifiche di funzionamento                   | 2         | giorni/mese            |                |
| costo orario manutentore                     | 60        | €/ora                  |                |
| costo verifiche di funzionamento             | 11.520    | €                      |                |
| consumo energia                              | 27.000    | kw/semestre            |                |
| costo kw                                     | 0,62      | €/kw                   |                |
| costo consumo energia                        | 33.480    | €                      |                |
| costo dello scarico                          | 70.000    | €/anno                 |                |
| costo annuo gestione barriera 2017           | 175.000   | €/anno                 |                |
| costo annuo gestione barriera 2005           | 146.325   | €/anno                 |                |
|  | n. anni   | costo unitario 2005    | costo totale   |
| <b>Costo manutenzione barriera idraulica</b> | 5         | 146.324,54             | <b>731.623</b> |





## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

La gestione della Residenza Sanitaria per Disabili e della Residenza per Studenti, come detto, non è valutata all'interno dell'investimento immobiliare, ma all'interno del PII nel suo complesso poiché la convenzione non prevedeva la costruzione e vendita delle due funzioni in argomento, bensì prevedeva che i ricavi della gestione consentivano il recupero dei costi di costruzione e di gestione. Riguardo i costi, si è proceduto come segue:

- la gestione della Residenza Sanitaria per Disabili per un periodo di 30 anni è stata valutata basandosi sul costo indicato in alcuni studi di settore pubblicati dall'università Carlo Cattaneo LIUC di Castellanza nel 2008 - attualizzato all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto;
- la gestione della Residenza per Studenti per un periodo di 35 anni è stata valutata basandosi sul costo indicato in alcuni studi di settore pubblicati dalla Regione Piemonte nel 2014 - attualizzato all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto.

Si rimanda all'Appendice della presente relazione in cui sono riportati i conti economici delle costruzioni e gestioni.

Nella seguente tabella si riportano i costi di manutenzione a carico dell'investimento immobiliare.

| tabella 26: COSTI DI MANUTENZIONE (€) |                 |                    |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------|
|                                       | previsione 2005 | aggiornamento 2021 |
| Manutenzione del verde                | -               | 3.397.359          |
| Manutenzione delle messe in sicurezza | -               | 5.383.918          |
| Manutenzione della barriera idraulica | -               | 731.623            |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>-</b>        | <b>9.512.900</b>   |

### 13. Totale costi dell'intervento

Nella seguente tabella si riepilogano tutti i costi che devono essere sostenuti per la realizzazione degli interventi previsti dal PII nelle previsioni dell'anno 2005 e dell'aggiornamento 2021.

Con riferimento alle previsioni 2021 relative i costi di bonifica compresi nella voce "Opere preliminari", si ribadisce che l'importo corrisponde alla somma dell'importo delle attività effettuate dal 1 gennaio 2005 al 31 dicembre 2018 e dell'importo del fondo accantonato nel bilancio di esercizio 2018 di Risanamento spa.

| tabella 27: COSTI TOTALI DELL'INTERVENTO (€) |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | previsione 2005      | aggiornamento 2021   |
| Opere preliminari                            | 25.822.845           | 216.891.760          |
| Costo dell'area                              | 185.924.484          | 224.301.542          |
| Opere di urbanizzazione primaria             | 25.227.845           | 35.949.605           |
| Opere di urbanizzazione secondaria           | 59.768.997           | 66.353.938           |
| Opere di urbanizzazione aggiuntive           | 99.911.939           | 110.086.439          |
| Contributo costo di costruzione              | 37.369.520           | 61.442.646           |
| Standard qualitativo                         | 2.018.000            | 2.477.330            |
| Costi di costruzione                         | 607.146.911          | 911.850.715          |
| Spese tecniche e complementari               | 165.538.817          | 192.991.006          |
| Oneri finanziari                             | -                    | 142.905.243          |
| Allacciamenti                                | -                    | 10.942.209           |
| Spese di manutenzione                        | -                    | 9.512.900            |
| <b>TOTALE</b>                                | <b>1.208.729.358</b> | <b>1.985.705.332</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Si coglie l'occasione per evidenziare che il totale dei costi dell'intervento riferito alla previsione 2005 differisce da quanto riportato nell'originaria relazione di € 6.113.183: è stato corretto un errore materiale presente nella tabella della relazione medesima.

### 14. Ricavi previsti

Nella seguente tabella si riporta la stima dei ricavi attesi dalla realizzazione degli interventi secondo le previsioni del PII.

| tabella 28: RICAVI DELLA VENDITA DELLE FUNZIONI PRIVATE PREVISIONE 2005 (€) |                |          |                      |
|---|----------------|----------|----------------------|
|   | mq SLP         | €/mq SLP | ricavo               |
| Edilizia residenziale libera  | 191.326        | 2.065,83 | 395.246.531          |
| Edilizia residenziale convenzionata   | 65.894         | 1.755,95 | 115.706.797          |
| Edilizia residenziale alberghiera   | 7.500          | 1.910,89 | 14.331.679           |
| Terziario direzionale   | 162.785        | 2.272,41 | 369.914.320          |
| Ricettivo   | 73.280         | 1.962,54 | 143.814.654          |
| Commercio   | 30.000         | 2.582,28 | 77.468.535           |
| Funzioni compatibili  | 57.450         | 2.220,76 | 127.582.930          |
| Multisala   | 13.000         | 2.065,83 | 26.855.759           |
| <b>totale</b>   | <b>601.235</b> |          | <b>1.270.921.204</b> |
|   |                |          |                      |
|   | mq             | €/mq     | ricavo               |
| Parcheggi pertinenziali residenza   | 57.397         | 451,31   | 25.904.058           |
| Parcheggi pertinenziali non residenza                                       | 268.293        | 310,96   | 83.429.093           |
| <b>totale parcheggi pertinenziali</b>                                       | <b>325.690</b> |          | <b>109.333.151</b>   |
|   |                |          |                      |
| <b>TOTALE FUNZIONI PRIVATE</b>  |                |          | <b>1.380.254.355</b> |

Riguardo la stima dei ricavi attesi dalla realizzazione dell'intervento aggiornata 2021, ci si riferisce ai valori contenuti ne "Il rapporto 2005 - Osservatorio sul mercato immobiliare" pubblicato da Nomisma il 15 luglio 2005.

Inoltre, si precisa che:

- Per le funzioni "Edilizia residenziale convenzionata", "Edilizia residenziale alberghiera" e "Ricettivo" si utilizza la % della previsione 2005 rispetto al prezzo di vendita della funzione "Edilizia residenziale libera";
- Per le funzioni "Funzioni compatibili" e "Multisala" si utilizza la % della previsione 2005 rispetto al prezzo di vendita della funzione "Commercio";

Qui di seguito si riportano i valori tratti dal Rapporto Nomisma e quelli da esso dedotti.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

|  |        |                             |  |
|--|--------|-----------------------------|--|
| Prezzo Edilizia residenziale libera          | 3.300  | €/mq SComm 2005             |  |
| Prezzo Edilizia residenziale convenzionata   | 85,0%  | €/mq SComm 2005 res. libera |  |
| Prezzo Edilizia residenziale alberghiera     | 92,5%  | €/mq SComm 2005 res. libera |  |
| Canone Terziario direzionale                 | 139    | €/mq SComm anno 2005        |  |
| Prezzo Terziario direzionale                 | 2.507  | €/mq SComm 2005             |  |
| Prezzo Ricettivo                             | 95,0%  | €/mq SComm 2005 res. libera |  |
| Canone Commercio                             | 210    | €/mq SComm anno 2005        |  |
| Prezzo Commercio                             | 2.927  | €/mq SComm 2005             |  |
| Prezzo Funzioni compatibili                  | 86,0%  | €/mq SComm 2005 commercio   |  |
| Prezzo Multisala                             | 80,0%  | €/mq SComm 2005 commercio   |  |
| Prezzo Parcheggi pertinenziali residenza     | 33.476 | €/cad 2005                  |  |
| Prezzo Parcheggi pertinenziali non residenza | 17.613 | €/cad 2005                  |  |

Poiché il rapporto Nomisma non considera il valore aggiunto costituito dal nuovo contesto in cui è inserito il prodotto immobiliare oggetto della valutazione, ai prezzi indicati viene applicato un "price premium" così come riportato qui di seguito.

**tabella 29: PRICE PREMIUM SUI PREZZI DI VENDITA**

|                                       | €/mq SComm | %   | €/mq SComm |
|---------------------------------------|------------|-----|------------|
| Edilizia residenziale libera          | 3.300      | 15% | 3.795,00   |
| Edilizia residenziale convenzionata   | 2.805      | 0%  | 2.805,00   |
| Edilizia residenziale alberghiera     | 3.053      | 0%  | 3.052,50   |
| Terziario direzionale                 | 2.507      | 15% | 2.883,05   |
| Ricettivo                             | 3.135      | 5%  | 3.291,75   |
| Commercio                             | 2.927      | 5%  | 3.073,35   |
| Funzioni compatibili                  | 2.517      | 5%  | 2.643,08   |
| Multisala                             | 2.342      | 5%  | 2.458,68   |
|                                       | €/cad      | %   | €/cad      |
| Parcheggi pertinenziali residenza     | 33.476     | 15% | 38.497,40  |
| Parcheggi pertinenziali non residenza | 17.613     | 5%  | 18.493,65  |

Inoltre, poiché i suddetti valori sono riferiti al mq di Superficie Commerciale (SComm), questa ultima è determinata mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente al mq di SLP come di seguito illustrato.

**tabella 30: SUPERFICIE COMMERCIALE**

|                                       | mq SLP  | SComm/SLP | mq SComm |
|---------------------------------------|---------|-----------|----------|
| Edilizia residenziale libera          | 191.326 | 1,15      | 220.025  |
| Edilizia residenziale convenzionata   | 65.894  | 1,10      | 72.483   |
| Edilizia residenziale alberghiera     | 7.500   | 1,10      | 8.250    |
| Terziario direzionale                 | 162.785 | 1,10      | 179.064  |
| Ricettivo                             | 73.280  | 1,00      | 73.280   |
| Commercio                             | 30.000  | 1,00      | 30.000   |
| Funzioni compatibili                  | 57.450  | 1,00      | 57.450   |
| Multisala                             | 13.000  | 1,00      | 13.000   |
|                                       | mq      | mq/cad    | cad      |
| Parcheggi pertinenziali residenza     | 57.397  | 35        | 1.640    |
| Parcheggi pertinenziali non residenza | 268.293 | 32        | 8.384    |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Nella seguente tabella si riporta la stima dei ricavi attesi dalla realizzazione degli interventi secondo l'aggiornamento 2021.

| tabella 31: RICA VI DELLA VENDITA DELLE FUNZIONI PRIVATE AGGIORNAMENTO 2021 (€) |                |            |                      |
|---|----------------|------------|----------------------|
|   | mq SComm       | €/mq SComm | ricavo               |
| Edilizia residenziale libera  | 220.025        | 3.795,00   | 834.994.496          |
| Edilizia residenziale convenzionata   | 72.483         | 2.805,00   | 203.315.937          |
| Edilizia residenziale alberghiera   | 8.250          | 3.052,50   | 25.183.125           |
| Terziario direzionale   | 179.064        | 2.883,05   | 516.249.024          |
| Ricettivo   | 73.280         | 3.291,75   | 241.219.440          |
| Commercio   | 30.000         | 3.073,35   | 92.200.500           |
| Funzioni compatibili  | 57.450         | 2.643,08   | 151.845.003          |
| Multisala   | 13.000         | 2.458,68   | 31.962.840           |
| <b>totale</b>   | <b>653.552</b> |            | <b>2.096.970.365</b> |
|   | cad            | €/cad      | ricavo               |
| Parcheggi pertinenziali residenza   | 1.640          | 38.497,40  | 63.132.436           |
| Parcheggi pertinenziali non residenza   | 8.384          | 18.493,65  | 155.053.651          |
| <b>totale parcheggi pertinenziali</b>   | <b>10.024</b>  |            | <b>218.186.087</b>   |
| <b>TOTALE FUNZIONI PRIVATE</b>  |                |            | <b>2.315.156.452</b> |

La gestione della Residenza Sanitaria per Disabili e della Residenza per Studenti, come detto, non è valutata all'interno dell'investimento immobiliare, ma all'interno del PII nel suo complesso poiché la convenzione non prevedeva la costruzione e vendita delle due funzioni in argomento, bensì prevedeva che i ricavi della gestione consentivano il recupero dei costi di costruzione e di gestione. Riguardo i ricavi, si è proceduto come segue:

- la gestione della Residenza Sanitaria per Disabili per un periodo di 30 anni è stata valutata basandosi sul ricavo indicato in alcuni studi di settore pubblicati dall'università Carlo Cattaneo LIUC di Castellanza nel 2008 - attualizzato all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto;
- la gestione della Residenza per Studenti per un periodo di 35 anni è stata valutata basandosi sul ricavo indicato in alcuni studi di settore pubblicati dalla Regione Piemonte nel 2014 - attualizzato all'anno 2005 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto.

Si rimanda al successivo capitolo 15 in cui sono riportati i conti economici dell'operazione immobiliare e delle costruzioni e gestioni.

Nella seguente tabella, per semplicità di lettura, si riporta il confronto tra i risultati delle previsioni 2005 e dell'aggiornamento 2021.

| tabella 32: RICA VI PREVISTI (€)        |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
|   | previsione 2005      | aggiornamento 2021   |
| Ricavi derivanti dalla vendita della SL | 1.380.254.355        | 2.315.156.452        |
| <b>TOTALE</b>                           | <b>1.380.254.355</b> | <b>2.315.156.452</b> |

## 15. Conto economico dell'operazione

Nella seguente tabella si riporta, al lordo delle imposte, il conto economico dell'operazione nelle previsioni 2005 e dell'aggiornamento 2021.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 33: CONTO ECONOMICO DELL'OPERAZIONE (€)

|                             | previsione 2005    | aggiornamento 2021 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Ricavi                      | 1.380.254.355      | 2.315.156.452      |
| Costi dell'intervento       | - 1.208.729.358    | - 1.842.800.089    |
| Oneri finanziari            | -                  | - 142.905.243      |
| <b>Margine</b>              | <b>171.524.997</b> | <b>329.451.120</b> |
| <b>Margine % sui ricavi</b> | <b>12,427%</b>     | <b>14,230%</b>     |

In Appendice sono riportati i conti economici (per esteso) dell'investimento immobiliare e delle costruzioni e gestioni che, si specifica nuovamente, sono escluse dall'operazione immobiliare poiché sono considerate un elemento a sé stante il cui equilibrio economico viene raggiunto poiché i proventi della gestione compensano i costi di costruzione e di gestione medesima.



## **Relazione economica sulla fattibilità del Programma**



## **Relazione economica sulla fattibilità del Programma**

### **SECONDA PARTE: LA VARIANTE 2021**



## **Relazione economica sulla fattibilità del Programma**





## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**In questa seconda parte del documento sono riportate le previsioni della Variante: ovverosia, viene considerato il Programma nel suo complesso come se nulla fosse già stato attuato. Peraltro, in questa seconda parte della relazione, è anche evidenziata la porzione già attuata del PII.**

**Riguardo alle variazioni rispetto alla versione della Relazione Economica oggetto di pubblicazione il 7 maggio 2020, si rimanda al paragrafo 2.1 della Relazione Tecnica Generale della Variante in cui sono state riportate le motivazioni di tutti gli scostamenti.**

## 16. La capacità edificatoria della Variante

Nella seguente tabella si riporta la capacità edificatoria prevista dalla Variante presentata.

| tabella 34: FUNZIONI PRIVATE PREVISTE DALLA VARIANTE (mq SL) |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
|  | totale         | attuate        | residue        |
| Edilizia residenziale libera                                 | 257.442        | 49.252         | 208.190        |
| Edilizia residenziale convenzionata                          | 112.704        | 99.704         | 13.000         |
| Terziario direzionale  | 189.006        | 60.681         | 128.325        |
| Ricettivo  | 17.500         | -              | 17.500         |
| Commercio  | 70.000         | -              | 70.000         |
| Esercizi di vicinato   | 11.728         | 4.306          | 7.422          |
| Edilizia residenziale sociale                                | 13.665         | -              | 13.665         |
| <b>TOTALE</b>  | <b>672.045</b> | <b>213.943</b> | <b>458.102</b> |

Inoltre, si dà atto che in data:

- 10 settembre 2019 è stata presentata al protocollo del Comune di Milano (prot. n. 399045/2019) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività riguardante l'edificio 1B1 ("Spark one");
- 10 settembre 2019 è stata presentata al protocollo del Comune di Milano (prot. n. 398451/2019) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività riguardante l'edificio 1B2 ("Spark two").

Entrambi gli edifici sono a destinazione terziario direzionale e con alcuni esercizi di vicinato localizzati al piano terreno e i lavori di costruzione sono tuttora in corso: pertanto, non sono considerati "attuati" nella precedente e nelle seguenti tabelle.

La Variante prevede anche le seguenti superfici dedicate ai posti auto pertinenziali delle funzioni private e agli spazi accessori sotterranei.

| tabella 35: SUPERFICI PERTINENZE (mq) |                |               |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
|                                       | box/auto       | accessori     |
| Edilizia residenziale libera          | 128.721        | 30.893        |
| Edilizia residenziale convenzionata   | 39.735         | 13.524        |
| Terziario direzionale                 | 63.002         | 17.389        |
| Ricettivo                             | 5.833          | 1.610         |
| Commercio                             | 77.021         | 6.440         |
| Esercizi di vicinato                  | 3.909          | 1.079         |
| Edilizia residenziale sociale         | 4.555          | 1.257         |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>322.777</b> | <b>72.192</b> |

La Variante prevede i seguenti servizi privati di interesse generale.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 36: SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE**

|  |        |
|--|--------|
| Arena polifunzionale (spettatori seduti) | 12.000 |
| Piani terreni smart city (mq)            | 19.254 |
| Palestra parco (mq)                      | 1.815  |
| Chiosco lago (mq)                        | 249    |
| Mediateca (mq)                           | 1.896  |

Si coglie l'occasione per precisare che la superficie dei servizi privati di interesse pubblico o generale, ricorrendo i presupposti dell'art. 9, comma 10, della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 4 delle NA del Piano di Servizi ("PdS") del PGT Vigente, non è computata nella SL assegnata alla Variante e non concorre alla quantità massima di SL edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici, compresi tutti i relativi spazi accessori e funzionali alla efficiente gestione del servizio. Inoltre, si ricorda che nel corso dell'attuazione sarà sempre possibile proporre la modifica dei suddetti servizi e l'insediamento di ulteriori servizi privati di interesse pubblico o generale.

Nella seguente tabella è riportato l'azzonamento della Variante.

**tabella 37: AZZONAMENTO DELL'AMBITO DI VARIANTE (mq ST)**

|  |                  |
|--|------------------|
| Superfici di concentrazione fondiaria          | 306.733          |
| Aree per servizi privati di interesse generale | 56.788           |
| Piazze private di uso pubblico                 | 22.905           |
| Aree per servizi pubblici                      | 53.004           |
| Piazze e percorsi pedonali                     | 50.472           |
| Aree a verde e parco                           | 366.101          |
| Parcheggi in superficie                        | 23.717           |
| Viabilità                                      | 186.045          |
| Paullese                                       | 45.808           |
| <b>TOTALE</b>                                  | <b>1.111.573</b> |

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

Con riferimento all'attualizzazione dei costi e dei ricavi, nella seconda parte della presente relazione si farà riferimento a quanto segue:



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

|   |        |
|---|--------|
| inflazione 2006                         | 2,09%  |
| inflazione 2007                         | 1,83%  |
| inflazione 2008                         | 3,35%  |
| inflazione 2009                         | 0,78%  |
| inflazione 2010                         | 1,52%  |
| inflazione 2011                         | 2,78%  |
| inflazione 2012                         | 3,04%  |
| inflazione 2013                         | 1,22%  |
| inflazione 2014                         | 0,24%  |
| inflazione 2015                         | 0,04%  |
| inflazione 2016                         | -0,09% |
| inflazione 2017                         | 1,23%  |
| inflazione 2018                         | 1,14%  |
| inflazione 2019                         | 0,61%  |
| inflazione 2020                         | -0,13% |
| fattore di conversione al 2021 dal 2006 | 1,216  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2007 | 1,191  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2008 | 1,169  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2009 | 1,131  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2010 | 1,122  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2011 | 1,105  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2012 | 1,075  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2013 | 1,043  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2014 | 1,031  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2015 | 1,028  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2016 | 1,028  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2017 | 1,029  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2018 | 1,016  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2019 | 1,005  |
| fattore di conversione al 2021 dal 2020 | 0,999  |

Con riferimento al costo delle attività preliminari alla costruzione si è considerato quanto segue:

- la demolizione degli edifici esistenti di cui non è previsto il mantenimento, comprensiva dello smaltimento dei materiali di risulta. Il costo indicato nella relativa tabella deriva dall'importo unitario effettivamente sostenuto nell'anno 2012 in occasione della demolizione dell'edificio posto in Via Rogoredo 17 - attualizzato all'anno 2021 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

|  |               |                |                |
|--|---------------|----------------|----------------|
| costo demolizione edificio Via Rogoredo 17   | 200.000       | € (2012)       |                |
| volume vuoto x pieno                         | 26.613        | mc             |                |
| costo unitario anno 2012                     | 7,52          | €/mc           |                |
| costo unitario anno 2021                     | 8,08          | €/mc           |                |
|  | quantità (mc) | costo unitario | costo totale   |
| Demolizione edificio Via Rogoredo 17 (2012)  | 26.613        | 7,52           | 200.000        |
| Demolizione edifici Via Bonfadini 148 (2021) | 14.505        | 8,08           | 117.228        |
| <b>Totale costi di demolizione</b>           |               |                | <b>317.228</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

- i costi di ripristino ambientale (ovverosia delle attività di rinterro da eseguire nelle aree pubbliche successivamente alle escavazioni attuate per raggiungere gli obiettivi di bonifica e necessarie per avviare le realizzazioni delle opere infrastrutturali) sono determinati applicando al volume del materiale necessario per i rinterri il prezzo previsto per detta attività dal listino del Comune di Milano 2019. Si specifica che i dati qui sotto riportati così come il costo della bonifica riportato nella successiva tabella sono desunti dal Progetto Operativo di Bonifica approvato dal Comune di Milano con Autorizzazione n. 156519 del 19.03.2021.

|  |               |                     |                   |  |
|--|---------------|---------------------|-------------------|--|
| attività di riempimento (da POB)         | 1.252.200     | mc                  |                   |  |
| materiale trattato e recuperato (da POB) | 879.679       | mc                  |                   |  |
| mista da acquistare                      | 372.521       | mc                  |                   |  |
| reinterro con materiale recuperato       | 6,00          | €/mc (2021)         |                   |  |
| 1C.02.350.0010.d Rinterro con mista      | 19,29         | €/mc (2019)         |                   |  |
| 1C.02.350.0010.d Rinterro con mista      | 19,38         | €/mc (2021)         |                   |  |
|  | quantità (mc) | costo unitario 2005 | costo totale      |  |
| <b>Ripristino ambientale</b>             | 879.679       | 6,00                | <b>5.278.074</b>  |  |
|  | 372.521       | 19,38               | <b>7.220.464</b>  |  |
| <b>Totale ripristino ambientale</b>      |               |                     | <b>12.498.538</b> |  |

- i costi di cantierizzazione rappresentano i costi delle attività che devono essere svolte per mantenere in sicurezza l'area in attesa dell'attuazione degli interventi (recinzioni, sfalci, manutenzioni degli edifici esistenti in attesa di demolizione). Con riferimento alle previsioni attuali, il costo è stimato in base alle spese annue effettivamente sostenute per mantenere in sicurezza l'area nell'anno 2016. Su questa base, poi, si è determinato il costo all'anno 2005 - attualizzandolo mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto – e, così, si è determinato il costo riferibile al decennio di validità del PII da aggiungere al periodo di validità della nuova convenzione, come qui di seguito si illustra:

|  |                |                     |                  |  |
|--|----------------|---------------------|------------------|--|
| costo di manutenzione ordinaria ambito PII               | 17.000         | € (2016)            |                  |  |
| costo dello sfalcio del verde                            | 130.000        | € (2016)            |                  |  |
| costo di manutenzione degli edifici                      | 467.160        | € (2016)            |                  |  |
| <b>totale costo cantierizzazione 2016</b>                | <b>614.160</b> | <b>€</b>            |                  |  |
| costo cantierizzazione 2021                              | 631.299        | €                   |                  |  |
|  | n. anni        | costo unitario 2021 | costo totale     |  |
| <b>Costo di cantierizzazione del decennio Variante</b>   | <b>15</b>      | <b>631.298,86</b>   | <b>9.469.483</b> |  |
|  | n. anni        | costo unitario 2005 | costo totale     |  |
| <b>Costo di cantierizzazione del periodo convenzione</b> | <b>16</b>      | <b>519.842,18</b>   | <b>8.317.475</b> |  |

Nella seguente tabella si riporta il costo delle attività preliminari all'attuazione del progetto.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 38: COSTO DELLE OPERE PRELIMINARI (€)**

|                       | totale             | attuate            |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Demolizioni           | 317.228            | 200.000            |
| Bonifica              | 204.991.224        | 135.158.445        |
| Ripristino ambientale | 12.498.538         | -                  |
| Cantierizzazione      | 17.786.958         | 8.317.475          |
| <b>TOTALE</b>         | <b>235.593.947</b> | <b>143.675.920</b> |

Riguardo ai costi per l'esecuzione delle residue attività di bonifica, con riferimento alle opere da realizzare nelle aree destinate ad ospitare le Grandi Strutture di Vendita commerciali, si specifica quanto segue:

|   |            |      |
|---|------------|------|
| importo bonifica da attuare                         | 69.832.779 | €    |
| costo unitario bonifica da attuare                  | 113        | €/mq |
| ST destinata alle GSV commerciali                   | 63.594     | mq   |
| costo della bonifica delle aree per GSV commerciali | 7.179.595  | €    |

## 18. Costo dell'area

Nella seguente tabella si riporta il valore dell'area dell'ambito complessivo del Programma.

Si specifica che il valore indicato - che deriva dal valore contabile, all'atto dell'acquisizione (sia mediante contratti di compravendita sia mediante operazioni straordinarie di fusione aziendale), dei terreni che compongono l'iniziativa Milano Santa Giulia - considera che tutti gli importi capitalizzati dall'inizio degli interventi sono riportati nelle rispettive voci di costo.

**tabella 39: COSTO DELL'AREA (€)**

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Area          | 224.301.542        |
| <b>TOTALE</b> | <b>224.301.542</b> |

## 19. Stima dei costi di realizzazione delle opere infrastrutturali

Nella seguente tabella si riporta l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria attuate con il relativo importo collaudato.

**tabella 40: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ATTUATE (€)**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Lotto I sud-nord (C.C. PG 414357/2011)                    | 5.614.811         |
| Lotto II (C.C. PG 410152/2010)                            | 2.816.776         |
| Lotto III (PdC 19 del 20.02.2006 - PdC 89 del 25.06.2014) | 1.159.327         |
| Strada Rogoredo - Pestagalli                              | 1.372.582         |
| Semaforo Pizzolpasso-Futurismo (C.R.E. PG 405311/2011)    | 68.355            |
| Massicciata SKY (C.C. PG 310558/2017))                    | 3.250.182         |
| <b>TOTALE</b>   | <b>14.282.034</b> |

La stima del costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire è calcolata sulla base dei valori asseverati nel 2005 dai preposti Settori comunali all'atto del rilascio dei titoli abilitativi delle opere già attuate - attualizzati all'anno 2021 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

|   |                  |                 |
|---|------------------|-----------------|
| Lotto I sud-nord                                      | 5.614.811        | € (2005)        |
| Lotto II  | 2.816.776        | € (2005)        |
| <b>totale</b>   | <b>8.431.588</b> | <b>€ (2005)</b> |
| superficie stradale                                   | 40.401           | mq              |
| costo unitario anno 2005                              | 208,70           | €/mq            |
| <b>costo unitario anno 2021 strade e sottoservizi</b> | <b>253,69</b>    | <b>€/mq</b>     |

La stima del costo di realizzazione della vasca di prima pioggia è tratta dal progetto definitivo delle già menzionate opere attualizzata all'anno 2021 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto; invece, la stima del costo di realizzazione dello svincolo di Mecenate e del prolungamento della SP Paullese non viene attualizzata al 2021 poiché l'istruttoria per il rilascio del titolo edilizio è in corso:

|   |                   |                 |
|---|-------------------|-----------------|
| vasca Mecenate  | 630.000           | € (2019)        |
| volume utile  | 1.080             | mc              |
| costo unitario anno 2019 vasca                        | 583,33            | €/mc            |
| <b>costo unitario anno 2021 vasca</b>                 | <b>586,14</b>     | <b>€/mc</b>     |
| Svincolo Mecenate - competenza Comune 2019            | 3.021.515         | € (2019)        |
| Svincolo Mecenate - competenza Serravalle 2019        | 11.717.584        | € (2019)        |
| <b>Svincolo Mecenate - competenza Comune 2020</b>     | <b>3.039.947</b>  | <b>€ (2020)</b> |
| <b>Svincolo Mecenate - competenza Serravalle 2020</b> | <b>11.789.061</b> | <b>€ (2020)</b> |
| Paullese lotto I 2019                                 | 730.653           | € (2019)        |
| Paullese lotto II 2019                                | 20.578.023        | € (2019)        |
| <b>Paullese lotto I 2020</b>                          | <b>735.109</b>    | <b>€ (2020)</b> |
| <b>Paullese lotto II 2020</b>                         | <b>20.703.549</b> | <b>€ (2020)</b> |

Nella seguente tabella si riporta la stima del costo delle opere di urbanizzazione primaria da attuare.

| tabella 41: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA ATTUARE (€) |              |                    |                   |
|---|--------------|--------------------|-------------------|
|   | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo           |
| Strade e sottoservizi                                       | 132.731      | 253,69             | 33.672.420        |
| Viabilità esterna all'ambito: Via Morsenchio                | 1.737        | 253,69             | 440.658           |
| Viabilità esterna all'ambito: Via Monluè                    | 3.886        | 253,69             | 985.836           |
| Vasca prima pioggia   | 550          | 586,14             | 322.375           |
| Svincolo Mecenate - competenza Comune Milano                | 1            | 3.039.946,58       | 3.039.947         |
| Svincolo Mecenate - competenza Serravalle                   | 1            | 11.789.061,13      | 11.789.061        |
| Paullese lotto I  | 1            | 735.109,49         | 735.109           |
| Paullese lotto II   | 1            | 20.703.549,39      | 20.703.549        |
| <b>TOTALE</b>   |              |                    | <b>71.688.957</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Nella seguente tabella si riporta la stima del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano.

| tabella 42: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI VARIANTE (€) |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | totale            | attuate           |
| Strade e sottoservizi  | 47.954.454        | 14.282.034        |
| Viabilità esterna all'ambito: Via Morsenchio                 | 440.658           | -                 |
| Viabilità esterna all'ambito: Via Monluè                     | 985.836           | -                 |
| Vasca prima pioggia  | 322.375           | -                 |
| Svincolo Mecenate - competenza Comune Milano                 | 3.039.947         | -                 |
| Svincolo Mecenate - competenza Serravalle                    | 11.789.061        | -                 |
| Paullese lotto I   | 735.109           | -                 |
| Paullese lotto II  | 20.703.549        | -                 |
| <b>TOTALE</b>  | <b>85.970.990</b> | <b>14.282.034</b> |

Nella seguente tabella si riporta l'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria attuate con il relativo importo collaudato.

| tabella 43: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ATTUATE (€) |                   |
|--|-------------------|
| Triangolo (C.R.E. PG 466233/2013)                          | 68.762            |
| Parco trapezio (C.C. PG 554279/2013)                       | 6.317.851         |
| Dreni parco trapezio (C.R.E. PG 649896/2014)               | 108.167           |
| Promenade (PdC n. 176 del 2006 - PdC n. 89 del 2014)       | 2.080.779         |
| Promenade - integrazione arredo urbano (16.12.2013)        | 10.421            |
| Promenade - inserimento cubetti porfido (P 746765/2014)    | 83.455            |
| Promenade - vasche (asseverazione PG 57542/2015)           | 60.340            |
| Parcheggi pubblici in superficie (C.C. PG 452861/2010)     | 2.048.746         |
| Aree minori (C.C. 218709/2015)                             | 1.020.422         |
| Scuola materna Via Sordello (PG 507719/2006)               | 1.597.198         |
| <b>totale opere a scomputo</b>                             | <b>13.396.142</b> |
| Parcheggio Via Pizzolpasso n. 7 (C.C. 774178/2012)         | 8.134.787         |
| <b>toale parcheggi in struttura</b>                        | <b>8.134.787</b>  |
| Asilo nido - scuola materna (C.C. 735255/2012)             | 2.477.330         |
| Chiosco parco trapezio (C.C. 774178/2012)                  | 196.032           |
| <b>totale opere di standard qualitativo</b>                | <b>2.673.362</b>  |
| <b>TOTALE</b>  | <b>24.204.291</b> |

La stima del costo delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire è calcolata sulla base dei valori asseverati nel 2005 dai preposti Settori comunali all'atto del rilascio dei titoli abilitativi delle opere già attuate - attualizzati all'anno 2021 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:



PII Montecity - Rogoredo  
Variante - maggio 2021

## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Parco Alberello  | 720.269         | € (2005)        |
| Pavimentazione in cubetti Alberello                        | 19.448          | € (2005)        |
| <b>totale</b>  | <b>739.717</b>  | <b>€ (2005)</b> |
| superficie parco Alberello                                 | 8.238           | mq              |
| costo unitario anno 2005                                   | 89,79           | €/mq            |
| <b>costo unitario anno 2021 aree a verde</b>               | <b>109,15</b>   | <b>€/mq</b>     |
| riduzione per tipologia estensiva                          | 20%             |                 |
| <b>costo unitario obiettivo anno 2021 parco</b>            | <b>87,32</b>    | <b>€/mq</b>     |
| Promenade  | 2.234.996       | € (2005)        |
| superficie Promenade                                       | 11.636          | mq              |
| costo unitario anno 2005                                   | 192,08          | €/mq            |
| <b>costo unitario anno 2021 piazze e percorsi pedonali</b> | <b>233,48</b>   | <b>€/mq</b>     |
| Parcheggi in superficie                                    | 2.048.746       | € (2005)        |
| superficie parcheggi in superficie                         | 28.128          | mq              |
| costo unitario anno 2005                                   | 72,84           | €/mq            |
| <b>costo unitario anno 2021 parcheggi in superficie</b>    | <b>88,54</b>    | <b>€/mq</b>     |
| Asilo nido - scuola materna Via Savinio                    | 2.477.330       | € (2005)        |
| superficie scuola  | 1.245           | mq              |
| costo unitario anno 2005                                   | 1.989,82        | €/mq            |
| <b>costo unitario anno 2021 nido-materna</b>               | <b>2.418,80</b> | <b>€/mq</b>     |
| Parcheggi in struttura                                     | 8.134.787       | € (2005)        |
| superficie parcheggi in struttura                          | 19.642          | mq              |
| costo unitario anno 2005                                   | 414,15          | €/mq            |
| <b>costo unitario anno 2021 parcheggi in struttura</b>     | <b>503,44</b>   | <b>€/mq</b>     |

Per la stima del costo di realizzazione delle attrezzature per l'istruzione primaria e secondaria di secondo grado ci si riferisce all'appalto bandito dal Comune di Milano per la scuola di Via Brocchi nel 2016: la stima viene attualizzata all'anno 2021 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:





## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

|   |                   |             |
|---|-------------------|-------------|
| Scuola primaria Via Brocchi                             | 11.689.000        | € (2015)    |
| n. aule   | 20                |             |
| costo unitario anno 2016                                | 584.450           | €/aula      |
| <b>costo unitario anno 2021 attrezzature istruzione</b> | <b>601.006,71</b> | <b>€/mq</b> |

Nella seguente tabella si riporta la stima del costo delle opere di urbanizzazione secondaria da attuare.

| tabella 44: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DA ATTUARE (€) |              |                    |                         |
|---|--------------|--------------------|-------------------------|
|   | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo                 |
| Aree a verde interne all'ambito                               | 60.257       | 109,15             | 6.577.125               |
| Parco urbano e verde estensivo                                | 259.696      | 87,32              | 22.676.907              |
| Aree a verde esterne all'ambito: orti Via Morsenchio          | 8.553        | 109,15             | 933.570                 |
| Aree a verde esterne all'ambito: orti Via Monluè              | 14.316       | 109,15             | 1.562.609               |
| Piazze e percorsi pedonali                                    | 21.031       | 233,48             | 4.910.409               |
| Parcheggi in superficie                                       | 12.804       | 88,54              | 1.133.651               |
| <b>subtotale opere</b>  |              |                    | <b>37.794.270</b> a     |
|   | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo                 |
| Biblioteca  | 370          | 1.700,00           | 629.000                 |
| Servizi per il parco  | 370          | 1.700,00           | 629.000                 |
| Asilo nido - scuola materna                                   | 1.245        | 2.418,80           | 3.011.401               |
| Scuola primaria   | 25           | 601.006,71         | 15.025.168              |
| Scuola secondaria I grado                                     | 9            | 601.006,71         | 5.409.060               |
| <b>subtotale servizi costruiti</b>                            |              |                    | <b>24.703.629</b> b     |
|   | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo                 |
| Contributo per servizi al quartiere                           | 1            | 1.500.000,00       | 1.500.000               |
| Contributo per scuola secondaria I grado Merezate             | 6            | 601.006,71         | 3.606.040               |
| <b>subtotale contributi</b>                                   |              |                    | <b>5.106.040</b> c      |
| <b>TOTALE</b>   |              |                    | <b>67.603.940</b> a+b+c |

Nella seguente tabella si riporta la stima del costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal piano.

| tabella 45: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI VARIANTE (€) |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | totale            | attuate           |
| Aree a verde interne all'ambito                                | 14.092.327        | 7.515.203         |
| Parco urbano e verde estensivo                                 | 22.676.907        | -                 |
| Aree a verde esterne all'ambito                                | 2.496.179         | -                 |
| Piazze e percorsi pedonali                                     | 7.145.404         | 2.234.996         |
| Parcheggi in superficie  | 3.182.397         | 2.048.746         |
| Parcheggi sotterranei  | 8.134.787         | 8.134.787         |
| Servizi costruiti  | 28.974.190        | 4.270.561         |
| Contributo per servizi al quartiere                            | 1.500.000         | -                 |
| Contributo per scuola secondaria I grado Merezate              | 3.606.040         | -                 |
| <b>TOTALE</b>  | <b>91.808.231</b> | <b>24.204.291</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

La stima del costo di realizzazione della deviazione della roggia Spazzolazza e della deviazione degli elettrodotti di Via Toledo è tratta dal progetto definitivo delle già menzionate opere attualizzata all'anno 2021 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

|   |                 |                   |
|---|-----------------|-------------------|
| Deviazione gasdotto Via Toledo DN250                  | 2.081,65        | €/m (2020)        |
| Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V        | 422,72          | €/m (2020)        |
| Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V        | 428,33          | €/m (2020)        |
| Deviazione roggia Spazzolazza Viale Mecenate          | 1.656,67        | €/m (2019)        |
| <b>Deviazione gasdotto Via Toledo DN250</b>           | <b>2.078,94</b> | <b>€/m (2021)</b> |
| <b>Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V</b> | <b>422,18</b>   | <b>€/m (2021)</b> |
| <b>Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V</b> | <b>427,78</b>   | <b>€/m (2021)</b> |
| <b>Deviazione roggia Spazzolazza Viale Mecenate</b>   | <b>1.664,63</b> | <b>€/m (2021)</b> |

Nella seguente tabella si riporta la stima del costo delle attrezzature di interesse generale da attuare.

| tabella 46: ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DA ATTUARE (€) |              |                    |                  |
|---|--------------|--------------------|------------------|
|   | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo          |
| Deviazione gasdotto Via Toledo DN250                          | 486          | 2.078,94           | 1.010.365        |
| Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V                | 367          | 422,18             | 154.938          |
| Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V                | 120          | 427,78             | 51.333           |
| Deviazione roggia Spazzolazza Viale Mecenate                  | 60           | 1.664,63           | 99.878           |
| <b>TOTALE</b>   |              |                    | <b>1.316.514</b> |

Sono inoltre previste le seguenti opere infrastrutturali aggiuntive rispetto al fabbisogno di dotazioni della Variante:

|  |                   |                 |
|--|-------------------|-----------------|
| Tranvia - armamento e impianti 2018        | 34.173.830        | € (2018)        |
| <b>Tranvia - armamento e impianti 2020</b> | <b>35.091.031</b> | <b>€ (2020)</b> |

La stima del costo di realizzazione della nuova linea tranviaria è stata tratta dal progetto definitivo della medesima opera attualizzata all'anno 2021 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

| tabella 47: OPERE INFRASTRUTTURALI AGGIUNTIVE (€) |              |                    |                   |
|---|--------------|--------------------|-------------------|
|   | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo           |
| Tranvia - armamento e impianti                    | 2.939        | 11.939,58          | 35.091.031        |
| Tranvia - materiale rotabile                      | 8            | 2.500.000,00       | 20.000.000        |
| <b>TOTALE</b>                                     |              |                    | <b>55.091.031</b> |

## 20. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo

Nella seguente tabella si riporta il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla Variante: alle superfici già attuate sono applicate le tariffe del PII mentre alle superfici da attuare e in attuazione sono applicate le tariffe attualmente in vigore.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 48: ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLE SL DI VARIANTE (€)**

|                                      | mq             | €/mq SL | oneri             |
|--------------------------------------|----------------|---------|-------------------|
| Edilizia residenziale libera         | 49.252         | 24,09   | 1.186.481         |
| Edilizia residenziale convenzionata  | 99.704         | 24,09   | 2.401.869         |
| Fuzioni compatibili con la residenza | 4.306          | 102,24  | 440.245           |
| Terziario direzionale SKY 1-2        | 44.158         | 102,24  | 4.514.714         |
| Terziario direzionale SKY 1-2        | 117            | 193,97  | 22.694            |
| Terziario direzionale SKY 3          | 16.406         | 193,97  | 3.182.272         |
| <b>totale SL attuate</b>             | <b>213.943</b> |         | <b>11.748.276</b> |
|                                      |                |         |                   |
|                                      | mq             | €/mq SL | oneri             |
| Edilizia residenziale libera         | 208.190        | 71,91   | 14.970.943        |
| Edilizia residenziale convenzionata  | 13.000         | 71,91   | 934.830           |
| Terziario direzionale                | 128.325        | 193,97  | 24.891.200        |
| Ricettivo                            | 17.500         | 124,50  | 2.178.750         |
| Commercio                            | 70.000         | 193,97  | 13.577.900        |
| Esercizi di vicinato                 | 7.422          | 193,97  | 1.439.645         |
| Edilizia residenziale sociale        | 13.665         | -       | -                 |
| <b>totale SL da attuare</b>          | <b>458.102</b> |         | <b>57.993.268</b> |
|                                      |                |         |                   |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>672.045</b> |         | <b>69.741.544</b> |

Nella seguente tabella si riporta il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dalla Variante: alle superfici già attuate sono applicate le tariffe del PII mentre alle superfici da attuare e in attuazione sono applicate le tariffe attualmente in vigore.

**tabella 49: ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DELLE SL DI VARIANTE (€)**

|                                      | mq             | €/mq SL | oneri             |
|--------------------------------------|----------------|---------|-------------------|
| Edilizia residenziale libera         | 49.252         | 55,77   | 2.746.784         |
| Edilizia residenziale convenzionata  | 99.704         | 55,77   | 5.560.492         |
| Fuzioni compatibili con la residenza | 4.306          | 69,34   | 298.578           |
| Terziario direzionale SKY 1-2        | 44.158         | 69,34   | 3.061.916         |
| Terziario direzionale SKY 1-2        | 117            | 152,43  | 17.834            |
| Terziario direzionale SKY 3          | 16.406         | 152,43  | 2.500.767         |
| <b>totale SL attuate</b>             | <b>213.943</b> |         | <b>14.186.371</b> |
|                                      |                |         |                   |
|                                      | mq             | €/mq SL | oneri             |
| Edilizia residenziale libera         | 208.190        | 114,06  | 23.746.151        |
| Edilizia residenziale convenzionata  | 13.000         | 114,06  | 1.482.780         |
| Terziario direzionale                | 128.325        | 152,43  | 19.560.580        |
| Ricettivo                            | 17.500         | 101,44  | 1.775.200         |
| Commercio                            | 70.000         | 152,43  | 10.670.100        |
| Esercizi di vicinato                 | 7.422          | 152,43  | 1.131.335         |
| Edilizia residenziale sociale        | 13.665         | -       | -                 |
| <b>totale SL da attuare</b>          | <b>458.102</b> |         | <b>58.366.147</b> |
|                                      |                |         |                   |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>672.045</b> |         | <b>72.552.517</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Determiniamo ora gli oneri residui detraendo dagli oneri di Piano le opere già realizzate a scomputo.

| tabella 50: ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI (€)     |                    |
|---|--------------------|
| Oneri urbanizzazione primaria tabellari             | 69.741.544         |
| Opere urbanizzazione primaria eseguite a scomputo   | 14.282.034         |
| <b>totale oneri di urbanizzazione primaria</b>      | <b>55.459.511</b>  |
| Oneri urbanizzazione secondaria tabellari           | 72.552.517         |
| Opere urbanizzazione secondaria eseguite a scomputo | 13.396.142         |
| <b>totale oneri di urbanizzazione secondaria</b>    | <b>59.156.375</b>  |
| <b>TOTALE</b>                                       | <b>114.615.886</b> |

Nella seguente tabella si riportano le opere infrastrutturali realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con scomputo indifferenziato, così come riconosciuto dalla Corte dei Conti di Milano con la decisione n. 154/2018.

| tabella 51: OPERE DI URBANIZZAZIONE ESEGUITE A SCOMPUTO ONERI (€) |              |                    |                    |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
|   | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo            |
| Strade e sottoservizi   | 132.731      | 253,69             | 33.672.420         |
| Viabilità esterna all'ambito: Via Morsenchio                      | 1.737        | 253,69             | 440.658            |
| Viabilità esterna all'ambito: Via Monluè                          | 3.886        | 253,69             | 985.836            |
| Vasca prima pioggia   | 550          | 586,14             | 322.375            |
| Svincolo Mecenate - competenza Comune Milano                      | 1            | 3.039.946,58       | 3.039.947          |
| Paullese lotto II   | 1            | 20.703.549,39      | 20.703.549         |
| Aree a verde interne all'ambito                                   | 60.257       | 109,15             | 6.577.125          |
| Parco urbano e verde estensivo                                    | 259.696      | 87,32              | 22.676.907         |
| Aree a verde esterne all'ambito: orti Via Morsenchio              | 8.553        | 109,15             | 933.570            |
| Aree a verde esterne all'ambito: orti Via Monluè                  | 14.316       | 109,15             | 1.562.609          |
| Piazze e percorsi pedonali  | 21.031       | 233,48             | 4.910.409          |
| Parcheggi in superficie   | 12.804       | 88,54              | 1.133.651          |
| Asilo nido - scuola materna                                       | 1.245        | 2.418,80           | 3.011.401          |
| Scuola primaria   | 25           | 601.006,71         | 15.025.168         |
| <b>TOTALE</b>   |              |                    | <b>114.995.625</b> |

## 21. Contributo commisurato al costo di costruzione e opere a compensazione

Nella seguente tabella si riporta la stima del contributo commisurato al costo di costruzione, i cui importi definitivi saranno determinati in base ai valori dei computi metrici allegati ai progetti edilizi. Si evidenzia che:

- la previsione riguardante la funzione "Edilizia residenziale libera" si riferisce al contributo effettivamente versato all'Amministrazione all'atto dell'emissione dei titoli abilitativi già rilasciati;
- la previsione riguardante le funzioni non residenziali è fissata al 10% del costo di costruzione.

Viene altresì riportato il calcolo del contributo residuo deducendo dall'importo totale l'ammontare già versato in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione degli edifici in corso di attuazione.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

| tabella 52: CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE DI VARIANTE (€) |                |         |                   |
|--|----------------|---------|-------------------|
|  | mq             | €/mq SL | contributo        |
| Edilizia residenziale libera   | 49.252         | 50,03   | 2.464.168         |
| Edilizia residenziale convenzionata  | 99.704         | -       | -                 |
| Funzioni compatibili   | 4.306          | 52,39   | 225.585           |
| Terziario direzionale  | 60.681         | 129,10  | 7.834.125         |
| <b>totale SL attuate</b>   | <b>213.943</b> |         | <b>10.523.878</b> |
|  |                |         |                   |
|  | mq             | €/mq SL | contributo        |
| Edilizia residenziale libera   | 208.190        | 65,00   | 13.532.350        |
| Edilizia residenziale convenzionata  | 13.000         | -       | -                 |
| Terziario direzionale  | 128.325        | 144,11  | 18.493.225        |
| Ricettivo  | 17.500         | 166,68  | 2.916.985         |
| Commercio  | 70.000         | 132,73  | 9.290.906         |
| Esercizi di vicinato   | 7.422          | 132,73  | 985.102           |
| Edilizia residenziale pubblica   | 13.665         | -       | -                 |
| <b>totale SL residua</b>   | <b>458.102</b> |         | <b>45.218.568</b> |
|  |                |         |                   |
|  |                |         | di cui            |
| Spark one  |                |         | 4.105.923         |
| Spark two  |                |         | 2.502.536         |
| <b>totale SL in attuazione (già corrisposto)</b>                           |                |         | <b>6.608.459</b>  |
|  |                |         |                   |
| <b>TOTALE CONTRIBUTO SL</b>  | <b>672.045</b> |         | <b>55.742.445</b> |
|  |                |         |                   |
| <b>TOTALE CONTRIBUTO RESIDUO</b>   |                |         | <b>38.610.109</b> |

È previsto anche che il titolo edilizio per la realizzazione dell'Arena polifunzionale sia soggetto al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione:

|                      | spettatori | CCC in €/spettatore | €          |
|----------------------|------------|---------------------|------------|
| Arena polifunzionale | 12.000     | 1.000               | 12.000.000 |

Questo contributo non è riportato nella precedente tabella in quanto è già considerato nel Piano Economico dell'operazione di costruzione e gestione della struttura.

Poiché la LR 18/19 all'art. 46 comma 1bis prevede la facoltà di compensare il contributo commisurato al costo di costruzione per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale purché non correlate alla necessità di garantire il reperimento delle dotazioni e purché, altresì, l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, nella seguente tabella si riportano le opere realizzate a compensazione del contributo commisurato al costo di costruzione.

| tabella 53: OPERE ESEGUITE A COMPENSAZIONE DEL CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (€) |              |                    |                   |
|--|--------------|--------------------|-------------------|
|  | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo           |
| Tramvia - armamento e impianti   | 2.939        | 11.939,58          | 35.091.031        |
| <b>TOTALE</b>  |              |                    | <b>35.091.031</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

La quota parte di contributo che dovesse residuare all'atto del collaudo positivo dell'opera potrà essere compensata mediante la realizzazione di ulteriori opere aggiuntive.

## 22. Standard e opere realizzate quale monetizzazione

Nella seguente tabella si riporta il calcolo dello standard indotto dalle SLP previste dalla Variante.

| tabella 54: STANDARD INDOTTO DALLA SL DI VARIANTE (mq) |                |                  |
|--|----------------|------------------|
|  | totale         | di cui parcheggi |
| Edilizia residenziale libera                           | 205.954        | 23.170           |
| Edilizia residenziale convenzionata                    | 90.163         | 10.143           |
| Terziario direzionale                                  | 189.006        | 94.503           |
| Ricettivo  | 17.500         | 8.750            |
| Commercio  | 140.000        | 70.000           |
| Esercizi di vicinato                                   | 11.728         | 5.864            |
| Edilizia residenziale pubblica                         | 10.932         | 1.230            |
| <b>TOTALE</b>  | <b>665.283</b> | <b>213.660</b>   |

La convenzione del PII, però, prevedeva che lo standard reperito assommasse a mq 712.783 che resta, pertanto, l'obiettivo da raggiungere. Inoltre, poiché la Variante prevede la trasformazione delle superfici destinate a Residenza per studenti e a Residenza per Disabili in Edilizia residenziale (libera e convenzionata), in seguito al confronto tra le Parti si è stabilito che occorre prevedere anche il reperimento delle dotazioni così generate (57.145 mq SLP residenziale x 0,8 mq/mq = 45.716 mq di standard indotto):

|  |         |      |
|--|---------|------|
| dotazione da reperire prevista dal PII approvato | 712.783 | mq + |
| standard aggiuntivo indotto dalla trasformazione | 45.716  | mq = |
| totale dotazioni da reperire con la Variante     | 758.499 | mq   |

Qui di seguito si riporta il dettaglio delle opere di standard qualitativo già attuate in forza della vigente convenzione e si determina la superficie equivalente attuata.

|   |               |           |
|---|---------------|-----------|
| Asilo nido - scuola materna Via Savinio           | 2.477.330     | €+        |
| Chiosco parco trapezio                            | 196.032       | €=        |
| totale standard qualitativi realizzati            | 2.673.362     | €         |
| valore 2005 delle aree non reperite è pari a €/mq | 114,31        |           |
| <b>superficie area equivalente attuata</b>        | <b>23.387</b> | <b>mq</b> |

Il valore della monetizzazione delle dotazioni non reperite si calcola come segue:



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

|   |                  |          |
|---|------------------|----------|
| totale dotazioni da reperire con la Variante              | 758.499          | mq -     |
| totale aree a standard pubbliche (vedi tab. 54)           | 493.294          | mq -     |
| totale aree a standard private (vedi tab. 54)             | 27.588           | mq -     |
| totale parcheggi privati di uso pubblico (vedi tab. 54)   | 19.642           | mq -     |
| totale parcheggi privati di uso pubblico (vedi tab. 54)   | 166.130          | mq -     |
| totale superficie area equivalente attuata (vedi tab. 54) | 23.387           | mq =     |
| differenza da monetizzare                                 | 28.458           | mq       |
| valore delle aree non reperite è pari a €/mq              | 217,72           |          |
| <b>valore della monetizzazione è pari a €</b>             | <b>6.195.963</b> | <b>€</b> |

Nella seguente tabella si riportano le opere eseguite quale monetizzazione dello standard.

| tabella 55: STANDARD EQUIVALENTE (€)               |              |                    |                   |
|--|--------------|--------------------|-------------------|
|  | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo           |
| Biblioteca   | 370          | 1.700,00           | 629.000           |
| Servizi per il parco                               | 370          | 1.700,00           | 629.000           |
| Scuola secondaria I grado                          | 9            | 601.006,71         | 5.409.060         |
| Deviazione gasdotto Via Toledo DN250               | 486          | 2.078,94           | 1.010.365         |
| Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V     | 367          | 422,18             | 154.938           |
| Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V     | 120          | 427,78             | 51.333            |
| Deviazione roggia Spazzolazza Viale Mecenate       | 60           | 1.664,63           | 99.878            |
| Contributo per servizi al quartiere                | 1            | 1.500.000,00       | 1.500.000         |
| Contributo per scuola secondaria I grado Merezatte | 6            | 601.006,71         | 3.606.040         |
| <b>TOTALE STANDARD EQUIVALENTE</b>                 |              |                    | <b>13.089.615</b> |
| <b>STANDARD EQUIVALENTE AGGIUNTIVO</b>             |              |                    | <b>6.893.652</b>  |

Nella seguente tabella si riepilogano le superfici a standard reperite dalla Variante.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

| tabella 56: DOTAZIONI REPERITE DALLA VARIANTE (mq)           |                |           |
|--|----------------|-----------|
| Aree per servizi pubblici                                    | 53.004         |           |
| Piazze e percorsi pedonali                                   | 50.472         |           |
| Aree a verde e parco   | 366.101        |           |
| Parcheggi pubblici in superficie                             | 23.717         |           |
| <b>totale aree pubbliche</b>                                 | <b>493.294</b> | a         |
| Piazze private di uso pubblico                               | 22.905         |           |
| Aree per servizi privati di interesse generale               | 4.683          |           |
| <b>totale aree private</b>                                   | <b>27.588</b>  | b         |
| Parcheggi pubblici in struttura                              | 19.642         |           |
| <b>totale parcheggi pubblici in struttura</b>                | <b>19.642</b>  | c         |
| Parcheggi privati di uso pubblico                            | 166.130        |           |
| <b>totale parcheggi privati di uso pubblico in struttura</b> | <b>166.130</b> | d         |
| <b>totale dotazioni reperite</b>                             | <b>706.654</b> | 1=a+b+c+d |
| Superficie area equivalente attuata                          | 23.387         |           |
| <b>totale superficie area equivalente attuata</b>            | <b>23.387</b>  | e         |
| Superficie area equivalente da attuare                       | 60.121         | f         |
| <b>totale superficie area equivalente da attuare</b>         | <b>60.121</b>  |           |
| <b>totale dotazioni equivalenti</b>                          | <b>83.508</b>  | 2=e+f     |
| <b>TOTALE DOTAZIONI</b>                                      | <b>790.162</b> | 1+2       |

### 23. Contributo di sostenibilità e opere a scomputo

È poi previsto che si possa scomputare mediante la realizzazione di opere pubbliche anche una quota del contributo di sostenibilità in ambito di autorizzazione commerciale. Il calcolo è il seguente:

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| superficie di vendita Esselunga              | 10.000           | mq       |
| valore unitario contributo                   | 197,00           | €/mq     |
| % del contributo per opere di urbanizzazione | 85%              |          |
| <b>contributo sostenibilità Esselunga</b>    | <b>1.674.500</b> | <b>€</b> |
| superficie di vendita MSG                    | 28.000           | mq       |
| valore unitario contributo                   | 219,00           | €/mq     |
| % del contributo per opere di urbanizzazione | 85%              |          |
| <b>contributo sostenibilità MSG</b>          | <b>5.212.200</b> | <b>€</b> |

Le restanti quote del 15% pari, rispettivamente, a Euro 295.500 e a Euro 919.800 per un totale di Euro 1.215.300 vengono riportate direttamente nella successiva tabella 61 alla voce "Spese tecniche e complementari".

Nella seguente tabella si riportano le opere eseguite a scomputo del contributo di sostenibilità.





PII Montecity - Rogoredo  
Variante - maggio 2021

## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 57: OPERE ESEGUITE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' (€)**

|   | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo           |
|---|--------------|--------------------|-------------------|
| Svincolo Mecenate - competenza Serravalle | 1            | 11.789.061,13      | 11.789.061        |
| Paullese lotto I                          | 1            | 735.109,49         | 735.109           |
| <b>TOTALE</b>                             |              |                    | <b>12.524.171</b> |

Per confrontare il contenuto della precedente tabella con quanto riportato negli Atti d'obbligo depositati dai Soggetti Proponenti nell'ambito del procedimento di rilascio delle autorizzazioni commerciali riferite alle Grandi Strutture di Vendita commerciali, si precisa che:

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| Svincolo Mecenate - competenza Serravalle | 11.789.061,13 | di cui         |
| di cui contributo sostenibilità MSG       | 3.039.947,00  | } 7.809.723,63 |
| di cui contributo sostenibilità MSG       | 2.172.253,00  |                |
| di cui contributo aggiuntivo MSG          | 5.637.470,63  |                |
| di cui contributo sostenibilità Esselunga | 939.390,51    |                |
| Paullese lotto I                          | 735.109,49    | di cui         |
| di cui contributo sostenibilità Esselunga | 735.109,49    |                |

Per completezza di lettura, nella seguente tabella si riporta l'elenco delle opere realizzate dai Proponenti.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 58: OPERE PUBBLICHE ESEGUITE DAI PROPONENTI (€)

|  | m - mq - cad | €/m - €/mq - €/cad | importo            |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| Strade e sottoservizi                                | 132.731      | 253,69             | 33.672.420         |
| Viabilità esterna all'ambito: Via Morsenchio         | 1.737        | 253,69             | 440.658            |
| Viabilità esterna all'ambito: Via Monluè             | 3.886        | 253,69             | 985.836            |
| Vasca prima pioggia                                  | 550          | 586,14             | 322.375            |
| Svincolo Mecenate - competenza Comune Milano         | 1            | 3.039.946,58       | 3.039.947          |
| Svincolo Mecenate - competenza Serravalle            | 1            | 11.789.061,13      | 11.789.061         |
| Paullese lotto I                                     | 1            | 735.109,49         | 735.109            |
| Paullese lotto II                                    | 1            | 20.703.549,39      | 20.703.549         |
| Aree a verde interne all'ambito                      | 60.257       | 109,15             | 6.577.125          |
| Parco urbano e verde estensivo                       | 259.696      | 87,32              | 22.676.907         |
| Aree a verde esterne all'ambito: orti Via Morsenchio | 8.553        | 109,15             | 933.570            |
| Aree a verde esterne all'ambito: orti Via Monluè     | 14.316       | 109,15             | 1.562.609          |
| Piazze e percorsi pedonali                           | 21.031       | 233,48             | 4.910.409          |
| Parcheggi in superficie                              | 12.804       | 88,54              | 1.133.651          |
| Biblioteca   | 370          | 1.700,00           | 629.000            |
| Servizi per il parco                                 | 370          | 1.700,00           | 629.000            |
| Asilo nido - scuola materna                          | 1.245        | 2.418,80           | 3.011.401          |
| Scuola primaria                                      | 25           | 601.006,71         | 15.025.168         |
| Scuola secondaria I grado                            | 9            | 601.006,71         | 5.409.060          |
| Contributo per servizi al quartiere                  | 1            | 1.500.000,00       | 1.500.000          |
| Contributo scuola secondaria I grado Merezate        | 6            | 601.006,71         | 3.606.040          |
| Deviazione gasdotto Via Toledo DN250                 | 486          | 2.078,94           | 1.010.365          |
| Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V       | 367          | 422,18             | 154.938            |
| Deviazione rete elettrica Via Toledo MT 23000V       | 120          | 427,78             | 51.333             |
| Deviazione roggia Spazzolazza Viale Mecenate         | 60           | 1.664,63           | 99.878             |
| Tramvia - armamento e impianti                       | 2.939        | 11.939,58          | 35.091.031         |
| <b>TOTALE</b>  |              |                    | <b>175.700.441</b> |

## 24. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Con riferimento al costo di realizzazione dell'intervento edilizio si considerano i costi riportati sull'Elenco dei prezzi delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano DEI 2019.

|                                       |          |              |
|---------------------------------------|----------|--------------|
| Edilizia residenziale libera          | 1.458,47 | €/mq SL 2021 |
| Edilizia residenziale convenzionata   | 1.196,44 | €/mq SL 2021 |
| Terziario direzionale                 | 1.441,12 | €/mq SL 2021 |
| Ricettivo                             | 1.666,85 | €/mq SL 2021 |
| Commercio                             | 1.327,27 | €/mq SL 2021 |
| Esercizi di vicinato                  | 1.327,27 | €/mq SL 2021 |
| Parcheggi pertinenziali residenza     | 534,33   | €/mq SL 2021 |
| Parcheggi pertinenziali non residenza | 496,63   | €/mq SL 2021 |

Nella seguente tabella si riporta la stima dei costi di realizzazione dell'intervento immobiliare secondo le previsioni della Variante.



PII Montecity - Rogoredo  
Variante - maggio 2021

## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 59: COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI PRIVATE DELLA VARIANTE (€)**

|   | mq SLP         | €/mq SLP 2005 | costo                |
|---|----------------|---------------|----------------------|
| Edilizia residenziale libera                        | 49.252         | 1.398,79      | 68.893.437           |
| Edilizia residenziale convenzionata                 | 99.704         | 990,40        | 98.746.797           |
| Terziario direzionale                               | 60.681         | 1.192,94      | 72.389.017           |
| Funzioni compatibili/esercizi di vicinato           | 4.306          | 1.098,70      | 4.730.996            |
| <b>totale SL attuate</b>                            | <b>213.943</b> |               | <b>244.760.247</b>   |
|   | mq             | €/mq 2005     | costo                |
| Box   | 24.626         | 442,31        | 10.892.422           |
| Posti auto  | 54.897         | 411,11        | 22.568.584           |
| <b>totale parcheggi pertinenziali attuati</b>       | <b>79.523</b>  |               | <b>33.461.006</b>    |
|   | mq             | €/mq 2005     | costo                |
| Spazi accessori                                     | 23.852         | 411,11        | 9.805.743            |
| <b>totale spazi accessori pertinenziali attuati</b> | <b>23.852</b>  |               | <b>9.805.743</b>     |
|   | mq SL          | €/mq SL 2021  | costo                |
| Edilizia residenziale libera                        | 208.190        | 1.458,47      | 303.638.444          |
| Edilizia residenziale convenzionata                 | 13.000         | 1.196,44      | 15.553.754           |
| Terziario direzionale                               | 128.325        | 1.441,12      | 184.932.250          |
| Ricettivo   | 17.500         | 1.666,85      | 29.169.852           |
| Commercio   | 70.000         | 1.327,27      | 92.909.061           |
| Esercizi di vicinato                                | 7.422          | 1.327,27      | 9.851.015            |
| <b>totale SL</b>                                    | <b>444.437</b> |               | <b>636.054.375</b>   |
|   | mq             | €/mq SL 2021  | costo                |
| Box   | 143.830        | 534,33        | 76.852.942           |
| Posti auto  | 94.869         | 496,63        | 47.115.245           |
| <b>totale parcheggi pertinenziali</b>               | <b>238.699</b> |               | <b>123.968.188</b>   |
|   | mq             | €/mq SL 2021  | costo                |
| Spazi accessori                                     | 48.340         | 534,33        | 25.829.781           |
| <b>totale spazi accessori pertinenziali</b>         | <b>48.340</b>  |               | <b>25.829.781</b>    |
| <b>TOTALE FUNZIONI PRIVATE</b>                      |                |               | <b>1.073.879.341</b> |

Con riferimento, invece, alle funzioni oggetto di costruzione e gestione, nella seguente tabella sono riportati i costi di realizzazione che saranno rifondati mediante i proventi derivanti dalle attività di gestione.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 60: COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI OGGETTO DI GESTIONE (€)**

|  | mq      | €/mq 2021 | costo              |
|--|---------|-----------|--------------------|
| Parcheggi privati di uso pubblico              | 166.130 | 532,66    | 88.490.552         |
| Piazze private di uso pubblico                 | 22.905  | 234,14    | 5.362.932          |
| <b>totale funzioni private di uso pubblico</b> |         |           | <b>93.853.484</b>  |
|  | mq      | €/mq 2021 | costo              |
| Arena polifunzionale                           | 12.000  | 10.000,00 | 120.000.000        |
| Piani terreni smart city                       | 19.254  | 1.327,27  | 25.555.301         |
| Palestra parco                                 | 1.815   | 1.327,27  | 2.408.999          |
| Chiosco lago                                   | 249     | 1.327,27  | 330.491            |
| Mediateca                                      | 1.896   | 1.327,27  | 2.516.508          |
| <b>totale servizi di interesse generale</b>    |         |           | <b>150.811.299</b> |
| <b>TOTALE FUNZIONI OGGETTO DI GESTIONE</b>     |         |           | <b>244.664.784</b> |

Si coglie l'occasione per precisare che la superficie dei servizi privati di interesse pubblico o generale, ricorrendo i presupposti dell'art. 9, comma 10, della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 4 delle NA del Piano di Servizi ("PdS") del PGT Vigente, non è computata nella SL assegnata alla Variante e non concorre alla quantità massima di SL edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici, compresi tutti i relativi spazi accessori e funzionali alla efficiente gestione del servizio. Inoltre, si ricorda che nel corso dell'attuazione sarà sempre possibile proporre la modifica dei suddetti servizi e l'insediamento di ulteriori servizi privati di interesse pubblico o generale.

## 25. Spese tecniche e complementari

Nella seguente tabella si riporta la stima delle spese tecniche e dei costi delle attività complementari secondo le previsioni della Variante.

**tabella 61: SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI (€)**

|                                    | €             | %       | costo              |
|------------------------------------|---------------|---------|--------------------|
| Contributo sostenibilità commercio |               |         | 1.215.300          |
| Costi tecnici masterplan           | 1.341.688.231 | 0,335%  | 4.492.096          |
| Development Management             | 1.341.688.231 | 0,517%  | 6.931.586          |
| Progettazione opere private        | 1.073.879.341 | 3,951%  | 42.426.280         |
| Progettazione opere pubbliche      | 214.186.766   | 3,951%  | 8.461.982          |
| Gestione gare pubbliche            | 214.186.766   | 4,342%  | 9.301.025          |
| DL, sicurezza e PM                 | 1.288.066.107 | 1,177%  | 15.156.965         |
| Collaudi                           | 1.288.066.107 | 0,537%  | 6.912.170          |
| Costi tecnici attuazione           | 1.341.688.231 | 0,137%  | 1.838.113          |
| Costi legali                       | 1.341.688.231 | 0,128%  | 1.715.314          |
| Costi amministrativi               | 1.341.688.231 | 0,173%  | 2.323.006          |
| Assicurazioni e fideiussioni       | 1.341.688.231 | 0,670%  | 8.984.193          |
| Marketing residenza                | 1.548.906.899 | 1,100%  | 17.037.976         |
| Marketing terziario                | 27.757.504    | 12,000% | 3.330.900          |
| Marketing ricettivo                | 51.897.431    | 0,980%  | 508.595            |
| Marketing commercio                | 12.862.500    | 12,000% | 1.543.500          |
| Commercializzazione residenza      | 1.548.906.899 | 0,900%  | 13.940.162         |
| Imprevisti                         | 1.917.100.159 | 4,000%  | 76.684.006         |
| <b>TOTALE</b>                      |               |         | <b>222.803.169</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Si precisa che:

- Contributo di sostenibilità del commercio: rappresenta la quota parte non scomputabile in opere del contributo previsto dalla norma regionale sul commercio;
- Costi tecnici masterplan: trattasi dell'attività di progettazione e di consulenza necessaria per giungere alla stipulazione della nuova convenzione. Il costo è calcolato in % ai costi totali degli interventi previsti dal progetto;
- Development Management: trattasi dell'attività di gestione e coordinamento di tutto lo sviluppo, dalla progettazione all'attuazione. Il costo è calcolato in % ai costi totali degli interventi previsti dal progetto;
- Progettazione opere private: trattasi dell'attività di progettazione delle opere private previste dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Progettazione opere pubbliche: trattasi dell'attività di progettazione delle opere pubbliche previste dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Gestione gare pubbliche: trattasi dell'attività di gestione delle procedure ad evidenza pubblica da esperire per l'individuazione dell'Appaltatore delle opere pubbliche previste dal PII (pubblicità, monitoraggio, ulteriori rilievi e sondaggi, ecc.). Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- DL, sicurezza e Project Management: trattasi dell'attività di Direzione dei Lavori, coordinamento della sicurezza e Project Management delle opere private e pubbliche previste dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Collaudi: trattasi dell'attività di collaudo delle opere private e pubbliche previste dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Costi tecnici attuazione: trattasi dell'attività di custodia e controllo delle opere private e pubbliche previste dal PII dal momento della fine dei lavori all'atto di consegna all'utente finale. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Costi legali: trattasi dell'attività di consulenza legale riguardante l'attuazione delle previsioni del PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione delle opere;
- Costi amministrativi: trattasi dell'attività di consulenza amministrativa (notai, catasto, certificazioni energetiche) riguardante l'attuazione delle previsioni del PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione delle opere;
- Assicurazioni e fidejussioni: rappresenta la voce di costo che l'Operatore deve sostenere per la sottoscrizione di polizze assicurative o fidejussorie necessarie per la realizzazione degli interventi privati e pubblici previsti dal PII. Il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione di tali opere;
- Marketing residenza: trattasi dell'attività di promozione pubblicitaria del prodotto immobiliare residenziale. Il costo è calcolato in % ai ricavi delle vendite di tale prodotto;
- Marketing terziario: trattasi dell'attività di promozione pubblicitaria del prodotto immobiliare terziario. Il costo è calcolato in % al canone delle locazioni di tale prodotto per la durata di un anno;
- Marketing ricettivo: trattasi dell'attività di promozione pubblicitaria del prodotto immobiliare ricettivo. Il costo è calcolato in % ai ricavi delle vendite di tale prodotto;
- Marketing commercio: trattasi dell'attività di promozione pubblicitaria del prodotto immobiliare commerciale. Il costo è calcolato in % al canone delle locazioni di tale prodotto per la durata di un anno;
- Commercializzazione residenza: trattasi dell'attività di vendita del prodotto immobiliare residenziale. Il costo è calcolato in % ai ricavi delle vendite di tale prodotto;
- Imprevisti: il costo è calcolato in % ai costi di realizzazione degli interventi privati e pubblici previsti dal PII ed è valutato con riferimento alla normativa che regola gli appalti pubblici.

## 26. Oneri finanziari

Nella seguente tabella si riportano gli oneri finanziari dell'operazione così come risultano dal conto economico riportato al successivo capitolo 29.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

**tabella 62: ONERI FINANZIARI (€)**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Totale costi dell'intervento | 2.014.435.581      |
| Oneri finanziari             | 8,1%               |
| <b>TOTALE</b>                | <b>163.623.445</b> |

### 27. Allacciamenti

Come riportato nella seguente tabella i costi per gli allacciamenti degli edifici privati alle reti dei sottoservizi sono stimati in percentuale rispetto ai costi di realizzazione degli edifici con un valore derivante dagli importi effettivamente sostenuti nel corso dell'attuazione.

**tabella 63: ALLACCIAMENTI (€)**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Totale costi costruzione funzioni private | 1.073.879.341     |
| Allacciamenti                             | 1,2%              |
| <b>TOTALE</b>                             | <b>12.886.552</b> |

### 28. Costi di manutenzione

Con riferimento ai costi di manutenzione si è considerato:

- la manutenzione ordinaria decennale delle aree a verde pubblico già attuate. Riguardo le aree a verde da attuare, invece, la loro gestione è economicamente in carico alle attrezzature di interesse generale introdotte con la Variante al fine di sgravare di alcuni costi l'operazione immobiliare (si veda il "conto economico di costruzione e gestione delle attrezzature varie" riportato nell'Appendice della presente relazione). Il costo indicato nella relativa tabella deriva dall'importo effettivamente sostenuto e attualizzato:

|   |                  |           |
|---|------------------|-----------|
| Costo unitario manutenzione aree verdi (2021) | 2,49             | €/mq anno |
| Costo unitario manutenzione aree verdi (2014) | 2,42             | €/mq anno |
| Superficie aree a verde realizzate            | 46.148           | mq        |
| durata del periodo                            | 10               | anni      |
| <b>Costo della manutenzione aree a verde</b>  | <b>1.118.613</b> | <b>€</b>  |

- la manutenzione ordinaria e straordinaria decennale delle aree di messa in sicurezza permanente. Il costo indicato nella relativa tabella deriva dall'importo previsto dal progetto di manutenzione straordinaria della messa in sicurezza ex Redaelli approvato nel 2015 - attualizzato all'anno 2021 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| costo manutenzione straordinaria 2015        | 1.768.324        | €        |
| superficie messa in sicurezza Redaelli       | 33.247           | mq       |
| costo unitario anno 2015                     | 53,19            | €/mq     |
| costo unitario anno 2021                     | 54,69            | €/mq     |
| totale superficie messe in sicurezza         | 119.682          | mq       |
| <b>costo manutenzione straordinaria 2021</b> | <b>6.545.912</b> | <b>€</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

- la gestione della barriera idraulica per un periodo stimato di 9 anni. Il costo indicato nella relativa tabella deriva dall'importo sostenuto per la gestione della MISO:

|                                      |           |                        |
|--------------------------------------|-----------|------------------------|
| costo di realizzazione barriera 2017 | 1.200.000 | €                      |
| ipotesi manutenzione impianti        | 5%        | costo di realizzazione |
| costo di manutenzione impianti       | 60.000    | €                      |
| verifiche di funzionamento           | 2         | giorni/mese            |
| costo orario manutentore             | 60        | €/ora                  |
| costo verifiche di funzionamento     | 11.520    | €                      |
| consumo energia                      | 27.000    | kw/semestre            |
| costo kw                             | 0,62      | €/kw                   |
| costo consumo energia                | 33.480    | €                      |
| costo dello scarico                  | 70.000    | €/anno                 |
| costo annuo gestione barriera 2017   | 175.000   | €/anno                 |

Nella seguente tabella si riportano i costi di gestione.

| tabella 64: COSTI DI MANUTENZIONE (€) |                   |                  |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                       | totale            | attuate          |
| Manutenzione aree a verde             | 1.118.613         | 671.168          |
| Manutenzione messe in sicurezza       | 8.314.236         | 1.768.324        |
| Manutenzione della barriera idraulica | 700.000           | 700.000          |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>10.132.849</b> | <b>3.139.492</b> |

Riguardo la gestione delle attrezzature di interesse pubblico o generale previste dal PII (parcheggi, Arena, piani terreni di edifici privati, palestra e chiosco nel parco), nei conti economici di costruzione e gestione riportati nell'Appendice della presente relazione sono illustrate anche le ipotesi delle singole iniziative.

## 29. Totale costi dell'intervento

Nella seguente tabella si riepilogano tutti i costi da sostenere per la realizzazione dell'intervento.

| tabella 65: COSTI TOTALI DELL'INTERVENTO (€) |                      |
|--|----------------------|
| Opere preliminari                            | 235.593.947          |
| Costo dell'area                              | 224.301.542          |
| Opere di urbanizzazione                      | 214.186.766          |
| Contributo costo di costruzione              | 20.651.415           |
| Costi di costruzione                         | 1.073.879.341        |
| Spese tecniche e complementari               | 222.803.169          |
| Oneri finanziari                             | 163.623.445          |
| Allacciamenti                                | 12.886.552           |
| Spese di manutenzione                        | 10.132.849           |
| <b>TOTALE</b>                                | <b>2.178.059.026</b> |



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

### 30. Ricavi previsti

Riguardo la stima dei ricavi attesi dalla realizzazione dell'intervento, si fa riferimento ai valori contenuti ne "Osservatorio sul mercato immobiliare – rapporto quadrimestrale" pubblicato da Nomisma nel luglio 2019. A tali valori viene applicato un "price premium" riconosciuto dal mercato ai progetti certificati LEED ND, oltre al "price premium" derivante dal nuovo contesto in cui è inserito il prodotto immobiliare oggetto della valutazione, così come illustrato nella seguente tabella.

| tabella 66: PRICE PREMIUM SUI PREZZI DI VENDITA |            |     |            |
|---|------------|-----|------------|
|   | €/mq SComm | %   | €/mq SComm |
| Edilizia residenziale libera                    | 2.973      | 15% | 3.418,95   |
| Edilizia residenziale convenzionata             | 2.750      | 0%  | 2.750,03   |
| Terziario direzionale                           | 2.138      | 15% | 2.458,70   |
| Ricettivo                                       | 2.824      | 5%  | 2.965,57   |
| Commercio                                       | 2.607      | 5%  | 2.737,35   |
| Esercizi di vicinato                            | 2.607      | 5%  | 2.737,35   |
|   | €/cad      | %   | €/cad      |
| Box   | 29.910     | 15% | 34.396,63  |
| Posti auto                                      | 14.368     | 5%  | 15.086,85  |

Inoltre, poiché i suddetti valori sono riferiti al mq di Superficie Commerciale (SComm), questa ultima è determinata mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente al mq di SLP come di seguito illustrato.

| tabella 67: SUPERFICIE COMMERCIALE  |         |          |          |
|-------------------------------------|---------|----------|----------|
|                                     | mq SL   | SComm/SL | mq SComm |
| Edilizia residenziale libera        | 257.442 | 1,15     | 296.058  |
| Edilizia residenziale convenzionata | 112.704 | 1,10     | 123.974  |
| Terziario direzionale               | 189.006 | 1,10     | 207.907  |
| Ricettivo                           | 17.500  | 1,00     | 17.500   |
| Commercio                           | 70.000  | 1,00     | 70.000   |
| Esercizi di vicinato                | 11.728  | 1,00     | 11.728   |
|                                     | mq      | mq/cad   | cad      |
| Box                                 | 168.456 | 35       | 4.813    |
| Posti auto                          | 149.766 | 32       | 4.680    |

Nella seguente tabella si riporta la stima dei ricavi attesi dalla vendita delle funzioni private realizzate secondo le previsioni della Variante.





## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

| tabella 68: RICAUI DELLE VENDITE (€)          |                |                 |                      |
|---|----------------|-----------------|----------------------|
|   | mq SComm       | €/mq Scomm 2005 | ricavo               |
| Edilizia residenziale libera                  | 56.640         | 3.795,00        | 214.948.041          |
| Edilizia residenziale convenzionata           | 109.674        | 2.805,00        | 307.636.692          |
| Terziario direzionale                         | 66.749         | 2.883,05        | 192.440.993          |
| Funzioni compatibili/esercizi di vicinato     | 4.306          | 2.643,08        | 11.381.107           |
| <b>totale SL attuate</b>                      | <b>237.369</b> |                 | <b>726.406.833</b>   |
|   | cad            | €/cad 2005      | ricavo               |
| Box   | 704            | 38.497,40       | 27.086.771           |
| Posti auto                                    | 1.716          | 18.493,65       | 31.726.435           |
| <b>totale parcheggi pertinenziali attuati</b> | <b>2.419</b>   |                 | <b>58.813.205</b>    |
|   | mq SComm       | €/mq Scomm 2021 | ricavo               |
| Edilizia residenziale libera                  | 239.419        | 3.418,95        | 818.559.881          |
| Edilizia residenziale convenzionata           | 14.300         | 2.750,03        | 39.325.358           |
| Terziario direzionale                         | 141.158        | 2.458,70        | 347.063.945          |
| Ricettivo                                     | 17.500         | 2.965,57        | 51.897.431           |
| Commercio                                     | 70.000         | 2.737,35        | 191.614.500          |
| Esercizi di vicinato                          | 7.422          | 2.737,35        | 20.316.612           |
| <b>totale SL</b>                              | <b>489.798</b> |                 | <b>1.468.777.726</b> |
|   | cad            | €/cad 2021      | ricavo               |
| Box   | 4.109          | 34.396,63       | 141.350.157          |
| Posti auto                                    | 2.965          | 15.086,85       | 44.727.323           |
| <b>totale parcheggi pertinenziali</b>         | <b>7.074</b>   |                 | <b>186.077.480</b>   |
| <b>TOTALE</b>                                 |                |                 | <b>2.440.075.244</b> |

### 31. Conto economico dell'operazione

Nella seguente tabella si riporta, al lordo delle imposte, il conto economico dell'operazione nelle previsioni della Variante 2019.

| tabella 69: CONTO ECONOMICO DELL'OPERAZIONE (€) |                    |
|---|--------------------|
| Ricavi  | 2.440.075.244      |
| Costi dell'intervento                           | - 2.014.435.581    |
| Oneri finanziari                                | - 163.623.445      |
| <b>Margine</b>                                  | <b>262.016.218</b> |
| <b>Margine % sui ricavi</b>                     | <b>10,74%</b>      |

In Appendice sono riportati i conti economici (per esteso) dell'investimento immobiliare e delle costruzioni e gestioni che, si specifica nuovamente, sono escluse dall'operazione immobiliare poiché sono considerate un elemento a sé stante il cui equilibrio economico viene raggiunto poiché i proventi della gestione compensano i costi di costruzione e di gestione medesima. Si sottolinea che i conti economici di costruzione e gestione delle attrezzature di interesse pubblico o generale dimostrano il bilanciamento economico fra i benefici pubblici e privati: questo aspetto garantisce che la prestazione resa è equiparabile in termini monetari al vantaggio ottenuto dall'operatore privato, così come previsto all'art. 4 comma 2 lettera d del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio.



## Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Qui di seguito si riporta la differenza di Margine rispetto alla versione della Variante pubblicata nel maggio 2020 dovuta agli adeguamenti del progetto così come riportato nella Relazione Tecnica Generale.

| <b>tabella 70: DIFFERENZA MARGINE (€)</b> |                  |
|---|------------------|
| Margine % sui ricavi relazione pubblicata | 10,60%           |
| Margine % sui ricavi presente relazione   | 10,74%           |
| <b>Differenza margine % sui ricavi</b>    | <b>0,14%</b>     |
| <b>IMPORTO</b>                            | <b>3.320.143</b> |



PII Montecity - Rogoredo  
Variante - maggio 2021

## **Relazione economica sulla fattibilità del Programma**

### **APPENDICE**



| CONTO ECONOMICO PIU' ZONE - AGGIORNAMENTO 2021       |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 1                 | 2                 | 3                 | 4                 | 5                 | 6                 | 7                 | 8                 | 9                 | 10                | 11                | 12                | 13                | 14                | 15                | 16                |
|  | ANNI              |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>A FUNZIONI PRIVATE</b>                            | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             | 33,45             |
| Edilizia residenziale libera                         | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           | 267.626           |
| Edilizia residenziale convenzionata                  | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            | 65.261            |
| Edilizia residenziale alberghiera                    | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            | 10.348            |
| Terziario direzionale                                | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           | 194.193           |
| Ricettivo  | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           | 101.111           |
| Commercio  | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            | 32.960            |
| Funzioni compatibili                                 | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            | 63.120            |
| Multibala  | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            | 13.892            |
| <b>TOTALE COSTI FUNZIONI PRIVATE</b>                 | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    | <b>748.514</b>    |
| box  | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            | 25.387            |
| posti auto   | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           | 110.297           |
| spazi accessori                                      | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            | 27.651            |
| <b>TOTALE COSTI FUNZIONI PRIVATE</b>                 | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    | <b>911.851</b>    |
| <b>B ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Residenza Sanitaria per Disabili                     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Edilizia residenziale temporanea                     | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>TOTALE COSTI ATTR. INTERESSE GENERALE</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>C INFRASTRUTTURE E MOVIMENTI TERRA</b>            | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> | <b>35.949.605</b> |
| Opere di urbanizzazione primarie                     | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        | 28.574.646        |
| Strade e sottoservizi                                | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        | 10.394.190        |
| Opere di urbanizzazione secondarie                   | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         | 6.072.162         |
| Aree a verde   | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         | 1.597.198         |
| Parcheggi pubblici in superficie                     | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         | 4.996.721         |
| Contributo Scolio materia Via Sordello               | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            | 10.846            |
| Contributo Sottopasso Toffetti                       | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             | 3.873             |
| Contributo Svincolo Via Mecenate                     | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            | 48.086            |
| Parcheggi in struttura                               | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            | 62.000            |
| Centro congressi                                     | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             | 2.477             |
| Asilo Via Savinio                                    | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           | 178.918           |
| <b>TOTALE COSTI FUNZIONI PRIVATE</b>                 | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      | <b>6.437</b>      |
| Ripristino ambientale                                | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             |
| costo dei movimenti terra                            | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             | 6.437             |
| <b>TOTALE COSTI INFRASTRUTTURE E MOVIMENTI TERRA</b> | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    | <b>221.304</b>    |
| <b>D ALTRI COSTI</b>                                 | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      | <b>5.198</b>      |
| cantierizzazione                                     | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              | 0,52              |
| demolizioni  | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             | 0,265             |
| manutenzione aree a verde                            | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             | 3.997             |
| manutenzione messe in sicurezza                      | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             | 5.384             |
| manutenzione della barriera idraulica                | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             | 0,732             |
| allacciamenti  | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            | 10,942            |
| <b>TOTALE ALTRI COSTI</b>                            | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     | <b>25.919</b>     |
| <b>E AREA E BONIFICHE</b>                            | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    | <b>224.302</b>    |
| costo dell'area                                      | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             | 34,17             |
| costo della bonifica                                 | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           | 204,991           |
| <b>TOTALE COSTI AREA E BONIFICHE</b>                 | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    | <b>429.293</b>    |
| <b>TOTALE HARD COSTS</b>                             | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  | <b>1.588.366</b>  |
| <b>F COSTI DI PROGETTAZIONE E SVILUPPO</b>           | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     | <b>61.443</b>     |
| Contributo costo di costruzione                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| contributo sostenibilità commercio                   | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             | 3,880             |
| Costi tecnici master plan                            | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             | 5,988             |
| Development Management                               | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            | 36,025            |
| Progettazione opere private                          | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             | 8,489             |
| Progettazione opere pubbliche                        | 9,331             | 9,331             |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |









CONTO ECONOMICO COSTRUZIONE E GESTIONE PARCHEGGI - VARIANTE 2021

|   |  |  |           | ANNI              |               |              |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
|---|--|--|-----------|-------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|--|
|   |  |  | 1         | 2                 | 3             | 4            | 5             | 6             | 7             | 8            | 9            | 10           | 11           | 12           | 13           | 14           | 15           | 16           | 17           | 18           | 19           | 20           | 21           | 22           | 23           | 24           | 25           | 26           | 27           | 28           | 29           | 30           |              |      |  |
| <b>COSTI</b>  |  |  |           |                   |               |              |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| <b>COSTI</b>  |  |  | €/000.000 |                   |               |              |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| <b>A PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO</b>            |  |  |           |                   |               |              |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| parcheggi di uso pubblico                             |  |  | 78.090    | 503,44            | 39.313.226    | 39,313       | -             | 13,10         | 13,10         | 13,10        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| impianti di videosorveglianza                         |  |  | 0,250%    | 39.313.226        | 98.283        | 0,098        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| casse automatiche                                     |  |  | 0,950%    | 39.313.226        | 373.476       | 0,373        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| centrali dati   |  |  | 0,100%    | 39.313.226        | 39.313        | 0,039        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| casse manuali   |  |  | 0,075%    | 39.313.226        | 29.485        | 0,029        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| interfonia  |  |  | 0,175%    | 39.313.226        | 68.798        | 0,069        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| controllo accessi                                     |  |  | 0,750%    | 39.313.226        | 294.849       | 0,295        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| estintori   |  |  | 0,070%    | 39.313.226        | 27.519        | 0,028        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| segnalica speciale                                    |  |  | 0,030%    | 39.313.226        | 11.794        | 0,012        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| control room  |  |  | 0,100%    | 39.313.226        | 39.313        | 0,039        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| indirizzamento del traffico                           |  |  | 2,050%    | 39.313.226        | 805.921       | 0,806        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| allacciamenti   |  |  | 1,200%    | 41.101.978        | 493.224       | 0,493        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
|   |  |  |           | <b>41.595.201</b> | <b>41,595</b> |              |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| Imprevisti  |  |  | 4,000%    | 41.595.201        | 1.663.808     | 1,664        | -             | 0,52          | 0,52          | 0,62         | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -    |  |
| <b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>                    |  |  |           | <b>43.259.009</b> | <b>43,259</b> | <b>0,00</b>  | <b>13,63</b>  | <b>13,63</b>  | <b>16,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  |      |  |
| <b>ALTRI COSTI</b>                                    |  |  |           |                   |               |              |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| costi operativi (pulizia, utenze, ecc.)               |  |  | 0,170%    | 43.259.009        | 73.540        | 1,912        | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         | 0,07         |      |  |
| manutenzione ordinaria                                |  |  | 1,000%    | 43.259.009        | 432.590       | 11,247       | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         | 0,43         |      |  |
| manutenzione straordinaria                            |  |  | 10,000%   | 43.259.009        | 4.325.901     | 8,552        | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |      |  |
| fee per management (%)                                |  |  | 0,400%    | 43.259.009        | 173.036       | 4,499        | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         | 0,17         |      |  |
| <b>TOTALE ALTRI COSTI</b>                             |  |  |           | <b>26,310</b>     | <b>26,310</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b>  | <b>0,000</b>  | <b>0,000</b>  | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> |              |      |  |
| <b>COSTI DI PROGETTAZIONE E SVILUPPO</b>              |  |  |           |                   |               |              |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| Costi tecnici masterplan                              |  |  | 0,335%    | 43.259.009        | 144.835       | 0,145        | 0,00          | 0,05          | 0,05          | 0,05         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |              |      |  |
| Development Management                                |  |  | 0,517%    | 43.259.009        | 223.490       | 0,223        | 0,00          | 0,07          | 0,07          | 0,08         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |      |  |
| Progettazione opere private                           |  |  | 3,951%    | 43.259.009        | 1.709.955     | 1,709        | 0,00          | 0,54          | 0,54          | 0,63         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00 |  |
| Dil, sicurezza e PM                                   |  |  | 1,177%    | 43.259.009        | 509.029       | 0,509        | 0,00          | 0,16          | 0,16          | 0,19         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00 |  |
| Collaudi  |  |  | 0,537%    | 43.259.009        | 232.142       | 0,232        | 0,00          | 0,07          | 0,07          | 0,09         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00 |  |
| Costi tecnici attuazione                              |  |  | 0,137%    | 43.259.009        | 59.265        | 0,059        | 0,00          | 0,02          | 0,02          | 0,02         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00 |  |
| Costi legali  |  |  | 0,128%    | 43.259.009        | 55.306        | 0,055        | 0,00          | 0,02          | 0,02          | 0,02         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00 |  |
| Costi amministrativi                                  |  |  | 0,173%    | 43.259.009        | 74.899        | 0,075        | 0,00          | 0,02          | 0,02          | 0,03         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00 |  |
| Assicurazioni e fidejussioni                          |  |  | 0,670%    | 43.259.009        | 289.670       | 0,290        | 0,00          | 0,09          | 0,09          | 0,11         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00 |  |
| Imprevisti  |  |  | 4,000%    | 8.651.802         | 346.072       | 0,346        | 0,00          | 0,11          | 0,11          | 0,13         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00 |  |
| <b>TOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE E SVILUPPO</b>       |  |  |           | <b>3,644</b>      | <b>3,644</b>  | <b>0,000</b> | <b>1,148</b>  | <b>1,148</b>  | <b>1,348</b>  | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> |              |      |  |
| <b>TOTALE COSTI PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO</b> |  |  |           | <b>73,213</b>     | <b>73,213</b> | <b>0,000</b> | <b>14,777</b> | <b>14,777</b> | <b>17,350</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> | <b>0,679</b> |      |  |
| <b>B PIAZZE PRIVATE DI USO PUBBLICO</b>               |  |  |           |                   |               |              |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| piazze di uso pubblico                                |  |  | 22.905    | 233,48            | 5.347.958     | 5,348        | -             | 1,78          | 1,78          | 1,78         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| impianti di videosorveglianza                         |  |  | 0,250%    | 5.347.958         | 13.370        | 0,013        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| segnalica speciale                                    |  |  | 0,030%    | 5.347.958         | 1.604         | 0,002        |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
|   |  |  |           | <b>5.362.932</b>  | <b>5,363</b>  | <b>0,000</b> | <b>1,783</b>  | <b>1,783</b>  | <b>1,798</b>  | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> | <b>0,000</b> |      |  |
| Imprevisti  |  |  | 4,000%    | 5.362.932         | 214.517       | 0,215        | -             | 0,07          | 0,07          | 0,07         | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -    |  |
| <b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>                    |  |  |           | <b>5.577.450</b>  | <b>5,577</b>  | <b>0,00</b>  | <b>1,85</b>   | <b>1,85</b>   | <b>1,87</b>   | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  |      |  |
| <b>ALTRI COSTI</b>                                    |  |  |           |                   |               |              |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |
| costi operativi (pulizia, utenze, ecc.)               |  |  | mq        | 4.99              | 114.188       | 2,969        | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,09         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         | 0,11         |      |  |
| manutenzione ordinaria                                |  |  | 22.905    | 2,23              | 53.480        | 1,390        | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         | 0,05         |      |  |
| manutenzione straordinaria                            |  |  | 22.905    | 0,47              | 10.696        | 0,278        | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01 |  |
| fee per management (%)                                |  |  | 0,200%    | 5.577.450         | 11.155        | 0            |               |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |  |





Table with columns for years (2021-2026) and rows for 'COSTI DI COSTRUZIONE' and 'COSTI DI PROGETTAZIONE E SVILUPPO'. Includes sub-rows for construction costs, design fees, and other project expenses.

Table with columns for years (2021-2026) and rows for 'COSTI DI GESTIONE OPERATIVI'. Includes sub-rows for event organization, management fees, and other operational costs.

Table with columns for years (2021-2026) and rows for 'RICAVI'. Includes sub-rows for event ticketing, branding, and other revenue sources.

Summary row: DIFFERENZA RICAVI - COSTI, showing a total of 285,804.

Table with columns for years (2021-2026) and rows for 'AMMORTAMENTI'. Includes sub-rows for depreciation of buildings and equipment.

Summary row: DIFFERENZA RICAVI - COSTI - AMMORTAMENTI, showing a total of 78,478.

Table with columns for years (2021-2026) and rows for 'ONERI FINANZIARI'. Includes sub-rows for interest on debt, equity, and other financial obligations.



