INIZIATIVA IMMOBILIARE DUE S.R.L.

ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA A. RIZZOLI E VIA CAZZANIGA

RELAZIONE ECONOMICA

1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**		
			mc	**€/mc**	**€**
			106.518	20,00	€ 2.130.360
Costi delle demolizioni e smaltimento materiali					€ 2.000.000
Costi di sbancamento					€ 840.000
Costi di cantierizzazione					
TOTALE					**€ 4.970.360**

2 - Costo dell'area	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**
			€
Costo dell'area			€ 15.780.000
TOTALE			**€ 15.780.000**

3- Oneri di urbanizzazione	**PL RCS 2005**					**Realizzata**				**Atto modificativo 2017**				
	Destinazione funzionale	*Slp*	*CCC + SR*	*Oneri I*	*Oneri II*	*Oneri I + II*	*Destinazione funzionale*	*Slp*	*CCC + SR*	*Oneri I + II*	*Oneri I + II (sconto energetico*)*	*Destinazione funzionale*		*CCC* + SR*	*Oneri I + II*	*Oneri I + II (sconto energetico**)*
Edificio A	Produttivo RE	21.500	€ 985.560	€ 1.911.350	€ 1.103.810	€ 3.015.160	Produttivo RE	10.029	€ 459.729	€ 1.406.467	€ 872.649	Direzionale	11.471	€ 1.720.650	€ 3.973.555	€ 3.178.844
Edificio B	Produttivo RE	20.200	€ 86.902	€ 282.427	€ 219.811	€ 502.238	Produttivo RE	9.556	€ 414.073	€ 1.340.133	€ 785.985	Commerciale MSV	1.800	€ 270.000	€ 623.520	€ 498.816
	Compatibile RE	8.100	€ 836.660	€ 414.063	€ 280.825	€ 694.888	Compatibile RE					Commerciale Vicinato	1.200	€ 180.000	€ 415.680	€ 332.544
												Direzionale	8.744	€ 1.311.600	€ 3.028.922	€ 2.423.138
Edificio C	Produttivo NC	22.000	€ 189.292	€ 615.198	€ 478.797	€ 1.093.995	Produttivo NC	22.000	€ 188.829	€ 1.093.840	€ 875.072	Produttivo	7.000	€ 320.880	€ 981.680	€ 785.344
Edificio D	Compatibile RE	4.800	€ 495.799	€ 245.371	€ 166.415	€ 411.786	Produttivo RE	4.800	€ 20.640	€ 673.152	€ 538.522					
Edificio E	Compatibile NC	14.400	€ 1.487.396	€ 1.472.224	€ 998.489	€ 2.470.713	Compatibile NC					Direz /Comm	14.400	€ 2.160.000	€ 4.988.160	€ 3.990.528
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE		**91.000**	**€ 4.081.609**	**€ 4.940.633**	**€ 3.248.147**	**€ 8.188.780**		**46.385**	**€ 1.083.271**	**€ 4.513.592**	**€ 3.072.228**		**44.615**	**€ 5.963.130**	**€ 14.011.517**	**€ 11.209.214**

*Fatta salva verifica degli sconti energetici ipotizzati

*Aliquota Ccc 150 €/mq
**Fatta salva verifica degli sconti energetici ipotizzati

4- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**		
					€
4.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		€			
Rifacimento tratto v.rizzoli - v.cazzaniga - nuova viabilità		€ 444.274	€ 669.989		
Pista ciclabile		€ 68.438	€ 0		
Fognatura		€ 230.000	€ 244.841		
Illuminazione		€ 364.000	€ 65.334		
Acquadotto		€ 71.000	€ 42.091		
Tombinatura - Acque meteoriche stradali		€ 455.000	€ 55.877		
Polifora a scomputo			€ 21.892		
Recinzione P1			€ 73.298		
Recinzione Enotria + Muro W			€ 75.347		
TOTALE		**€ 1.632.712**	**€ 1.248.669**		
4.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE		€	€	Ripristino P2 e P3	€ 120.000
Parcheggi pubblici in superficie		€ 426.928	€ 736.428	Parco	€ 690.535
Aree a verde primordiale		€ 558.703			**€ 810.535**
TOTALE		**€ 985.631**	**€ 736.428**		€
4.3 - Opere di rinaturalizzazione		€	€		€ 89.621
		€ 734.640	€ 499.550		**€ 89.621**
TOTALE		**€ 734.640**	**€ 499.550**		
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE		**€ 3.352.983**	**€ 2.484.647**		**€ 900.156**

OPERE A SCOMPUTO	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**
Interventi di urbanizzazione primaria totale 4.1	€ 1.632.712	€ 1.248.669	€ 810.535
Interventi di urbanizzazione secondaria totale 4.2	€ 985.631	€ 736.428	**€ 810.535**
TOTALE OPERE A SCOMPUTO	**€ 2.618.343**	**€ 1.985.097**	

OPERE NON A SCOMPUTO	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**		
				mq	**€/mq**	**€**
	€ 734.640	€ 499.550			€ 89.620
Opere di rinaturalizzazione				2.500	€ 180	€ 450.000
Piazza pubblica a scomputo (mq 2.500)	**€ 734.640**	**€ 499.550**				**€ 539.620**
TOTALE OPERE NON A SCOMPUTO						
	€ 8.188.780	€ 3.072.228				€ 11.209.214
Importo totale oneri d'urbanizzazione (I+II)	€ 2.618.343	€ 1.985.097				€ 810.535
Importo totale opere a scomputo previste	**€ 2.555.277**	**€ 1.087.131**				**€ 10.398.679**
Delta oneri da versare al Comune						

5- DOTAZIONI TERRITORIALI	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**	
	mq	**mq**		**mq**
Da reperire	23.743			**32.479**
Produttivo Nuova Edificazione	*3.268*			*1.268*
Compatibile (Direzionale/Commercio)	*20.475*		*Funzioni che sostituiscono il Produttivo*	*29.211*
Reperito		25.516		*25.516*
Piazza pubblica				*2.500*
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI DA REPERIRE				**4.463**
			Monetizzazione [€/mq]	€ 238,30
Monetizzazione dotazioni territoriali				**€ 1.063.592**
TOTALE MONETIZZAZIONE				

6- RIEPILOGO COSTI URBANIZZATIVI	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**
			€
Totale oneri di urbanizzazione I+II			€ 10.398.679
Totale Ccc e smaltimento rifiuti			€ 5.963.130
Totale monetizzazione standard			€ 1.063.592
Totale opere a scomputo			€ 810.535
Totale opere non a scomputo			€ 539.620
TOTALE			**€ 18.775.556**

7 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**		
			mq	**€/mq**	**€**
DESTINAZIONE			34.615	1.500	€ 51.922.500
Direzionale			3.000	1.300	€ 3.900.000
Commerciale			7.000	1.100	€ 7.700.000
Produttivo			14.944	400	€ 5.977.600
Posti auto pertinenziali			4.500	120	€ 540.000
Aree esterne					**€ 70.040.100**
TOTALE OPERE					

8 - Spese tecniche e complementari	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**
Progetto urbanizzazioni			€ 162.621,23
Progetto urbanistico			€ 238.511,13
Progetto edilizio			€ 1.626.212,25
Sicurezza			€ 1.084.141,50
Direzione lavori			€ 1.951.454,70
Prove penetrometriche, rilievi ecc.			€ 195.145,47
Frazionamento, accatastamento e spese notarili			€ 108.414,15
Collaudi vari			€ 1.084.141,50
Imposte e tasse			€ 271.035,38
Commercializzazione e pubblicità			€ 2.493.525,45
Imprevisti vari			€ 1.626.212,25
TOTALE			**€ 10.841.415**

9 - Oneri finanziari	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**
TOTALE			5% dei Costi stimati di realizzazione **€ 3.502.005**

10 - Allacciamenti	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**
TOTALE			Ipotizzando 35.000 € ad edificio, per 5 edifici **€ 175.000**

11 - Totale costi dell'intervento	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**
Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione			€15.780.000
Costo dell'area			€10.398.679
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria			€5.963.130
Ccc + SR			€810.535
Opere a scomputo			€539.620
Opere non a scomputo			€1.063.592
Monetizzazione dotazioni territoriali			€70.040.100
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio			€10.841.415
Spese tecniche e complementari			€3.502.005
Oneri finanziari			€175.000
Allacciamenti			**€ 124.084.436**
TOTALE			

12 - Ricavi previsti	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**
Superficie commerciale (stima)			
DESTINAZIONE			
Commercio			
Produttivo			
Terziario/Servizi alle imprese			
Box			**€ 129.383.071**
Posti auto interrati terziario			
TOTALE			

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI	**PL RCS 2005**	**Realizzata**	**Atto modificativo 2017**	
L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.				
				€124.084.436
delta				€129.383.071
Totale costi dell'intervento	A			
Totale ricavi previsti	B			**€ 5.298.635**
Plusvalenza B-A				

COMUNE DI MILANO

COPIA SETTORE
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree
Allegato alla proposta di deliberazione n. 3832 del 11.10.2018. Il contenuto tecnico e grafico del presente allegato è conforme a quello dell'allegato unito alla delibera di adozione n. 1076 del 21.06.2
Si attesta che il presente documento è composto da n. 1 facciate.
11 OTT. 2018

Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi