

Comune di Milano PIANO ATTUATIVO

Proprietà

SANT'ILARIO SOC. COOP. ED

Via Arese, 10 - 20159 MILANO
tel. 02 69008161 - fax 02 36533796

SANT'ILARIO
Società Cooperativa Edilizia

ARONED 2001 SRL

Piazza Della Repubblica 11/A - 20121 MILANO
tel. 02 36707329 - fax 02 26412536

ARONED 2001 SRL

Amministratore Unico

Progettazione Architettonica e Urbana

Caputo Partnership srl

Prof. Arch. Paolo Caputo

Viale Elvezia 18 - 20154 Milano - tel. 023314560 - fax 02347067
e mail: info@caputopartnership.it - www.caputopartnership.it

Progettazione Strutture e Impianti

GDS 98 engineering

Ing. Sergio Cioccarelli

Piazzale Bertacchi 55 - 23100 Sondrio - tel. 0342218093 - fax 0342053439
e mail: sergio@gds98.it

Progettazione Paesaggistica

Arch. Giovanna Longhi

con arch. Agnese Maffioli

Via Plinio 15 - 20129 Milano - tel. 3358273773
e mail: giovannalonghi@fastwebnet.it

Ambiente

Landshape srl

Ing. Filippo Bernini

Via A. Manzoni 12 - 20900 Monza - tel. 0393900237 - fax 0392314017
e mail: filippo.bernini@landshape.it

Analisi del Traffico e Viabilità

TRM ENGINEERING

Ing. Michele Rossi

Via della Brianza 30 - 20900 Monza - tel. 0393900237 - fax 0392314017
e mail: info@trmengineering.it

Responsabile RUP

Arch. Alessandro Vadelka

Via Francesco Arese, 10 - 20159 MILANO
tel. 02 69008161 - fax 02 36533796

Ambito

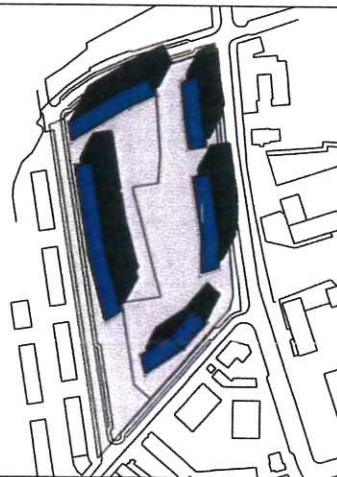
RIQUALIFICAZIONE AREA EX "DE NORA"

VIA CRESPI 25

VIA DEI CANZI 1, 13, 17,

VIA S.FAUSTINO 65

LAMBRATE_MILANO



AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA E STRATEGICA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
N. 2696 DEL 28-7-17
COMPOSTO DA PAG. 10

IL DIRETTORE DI AREA

Arch. Mario Porta

Oggetto

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'

**TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI/OPERE PER UNITA' MINIME DI INTERVENTO
PIANO FINANZIARIO DATI QUANTITATIVI P.A.**

Ambito A

File

Scala

1:1000

Data

maggio 2014

Numero Tavola

10.1.1

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
PG 278933/2017

Del 16/06/2017 11:31:50
SANT'ILARIO SOC. COO
(S) PROT. AREA PIANIFICA
16/06/2017

rev	data	redatto	verificato	approvato	oggetto revisione
01	12.12.2014				Variazione Planivolumetrica Commissione Paesaggio
02	25.03.2015				Integrazione Commissione Paesaggio
03	07.07.2015				Comitato Intersectoriale Mobilità
04	20.10.2015				Proposta Definitiva Piano Attuativo
05	15.03.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo
06	15.07.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo
07	28.10.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo, Adozione

L'UTILIZZAZIONE E LA RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO SONO RISERVATE A NORMA DI LEGGE

Presentazione Piano Attuativo CANZI

RIQUALIFICAZIONE AREA "EX - DE NORA" COMPRESA TRA VIA CRESPI 25, VIA DEI CANZI 1, 13, 17 E VIA SAN FAUSTINO 65, MILANO LAMBRATE "AMBITO A"

10 – RELAZIONE ECONOMICA

Le scelte

Le scelte operate dal Soggetto Attuatore per definire il mix funzionale più adeguato, precipuo per quanto all'oggetto sociale della Cooperativa Sant'Ilario, favoriscono l'Edilizia Residenziale Convenzionata rispetto all'Edilizia Residenziale Libera, come obiettivo di pareggio di bilancio.

L'ipotesi proposta può ritenersi modificativa e migliorativa dal punto di vista anche dell'interesse pubblico come meglio si può evincere dalla seguente tabella riepilogativa del programma edificatorio:

DATI QUANTITATIVI P.A. VIA DEI CANZI MILANO			
PROGRAMMA EDIFICATORIO "AMBITO A"			
SLP MAX INSEDIABILE	1		11.300
SLP BASE	65%	della SLP totale	7.345
residenza libera	46%	della SLP base	3.390
residenza libera e convenzionata ordinaria	54%	della SLP base	3.955
TOTALE SLP BASE			7.345
SLP ERS	35%	della SLP totale	3.955
residenza convenzionata agevolata	20%	della SLP totale	2.260
residenza in locazione con patto di futura vendita	10%	della SLP totale	1.130
monetizzazione	5%	della SLP totale	565
TOTALE SLP ERS			3.955
TOTALE SLP AMBITO A			11.300

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
PG 278933/2017
Del 16/06/2017 11:31:50
SANT'ILARIO SOC. COO
(S) PROT. AREA PIANIFICA
16/06/2017

Costi dell'Intervento

L'intervento prevede costi per € 35.264.552,23;

Le Opere di Urbanizzazione

Le **Opere Primarie** a scomputo Oneri, che saranno realizzate in base al cronoprogramma dell'Intervento, hanno un costo pari a € 262.481,07;

Le **Opere Secondarie** a scomputo Oneri, che saranno realizzate in base al cronoprogramma dell'Intervento, contestualmente alle singole Unità Minime d'Intervento (UMI), hanno un costo totale pari ad € 347.375,91.

I costi che incidono sull'intervento sono quelli di seguito riportati:											
1. Costo sistemazione dell'area e di cantierizzazione											
2. Costo dell'area/e											
3. Opere d'urbanizzazione primaria e secondaria											
4. Opere di urbanizzazione aggiuntive											
5. Contributo commisurato al costo di costruzione											
6. Standard											
6.1 Monetizzazione dello standard											
7. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio											
8. Spese tecniche e complementari											
9. Oneri finanziari											
10. Allacciamenti											
11. Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri											

1.	COSTO SISTEMAZIONE DELL'AREA E DI CANTIERIZZAZIONE											
Tabella A												
Sistemazione e pulizia area - Demolizioni											€	150.000,00
Costi di cantierizzazione											€	50.000,00
Movimenti terra e riempimenti in loco e scavi											€	200.000,00
Bonifica area con progetto e analisi ambientali											€	1.050.000,00
Paratie											€	400.000,00
TOTALE COSTI DI CANTIERIZZAZIONE DELL'AREA											€	1.850.000,00

COSTO DELL'AREA															
											euro/mq.	mq.	€		
2,1 costo delle aree dirette (funzioni libera)											€	950,00	3.390,00	€	3.220.500,00
2,2 costo delle aree indirette											€	300,00	-	€	-
2,3 costo edilizia convenzionata di tipo ordinario											€	950,00	3.955,00	€	3.757.250,00
2,4 costo edilizia convenzionata agevolata													2.825,00	€	475.462,84
2,5 costo edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita													1.130,00	€	169.183,09
TOTALE COSTO AREA														€	7.463.212,84

3.	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA													
OO.UU PRIMARIA											TOTALE			
FUNZIONI LIBERE											€	145.697,36		
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIO											€	54.361,61		
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIO											€	61.345,50		
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO											€	62.597,45		
LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA											€	27.086,10		
SOCIALE											€	-		
COMPATIBILE											€	33.808,97		
TOTALE ONERI DI URBAZIONE PRIMARIA											€	384.897,00		
OO.UU SECONDARIA											233.893,71			
FUNZIONI LIBERE											€	87.268,83		
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIO											€	99.737,26		
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIO											€	101.772,72		
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO											€	21.475,65		
LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA											€	21.475,65		
SOCIALE											€	21.475,65		
COMPATIBILE											€	26.568,55		
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA											€	570.716,71		
Smaltimento rifiuti											€		-	
INDUSTRIA ARTIGIANATO											€	45,84	€	-
RIEPILOGO ONERI DI URBANIZZAZIONE											€		-	
PRIMARIA											€	384.897,00		
SECONDARIA											€	570.716,71		
ALTRO											€	-		
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA											€	955.613,71		
PERCENTUALE SU TOTALI OO.UU. Primaria +secondaria												100%		

RIPARTIZIONE SENZA MQ. 1,130,00 DI AFFITTO												
1,00%	8,03%	16,85%	4,99%	0,85%	20,12%	9,83%	12,77%	10,00%	1,85%	0,39%	8,37%	8,85%
€ 1.500,00	€ 12.038,89	€ 25.276,33	€ 7.486,19	€ 1.282,30	€ 30.178,81	€ 14.895,80	€ 19.156,46	€ 15.000,00	€ 2.778,45	€ 581,42	€ 9.549,42	€ 10.276,99
€ 500,00	€ 4.012,96	€ 8.425,44	€ 2.495,40	€ 427,43	€ 10.059,60	€ 4.965,27	€ 6.385,49	€ 5.000,00	€ 926,15	€ 193,81	€ 3.183,14	€ 3.425,66
€ 2.000,00	€ 16.051,86	€ 33.701,77	€ 9.981,59	€ 1.709,73	€ 40.238,41	€ 19.861,06	€ 25.541,95	€ 20.000,00	€ 3.704,60	€ 775,22	€ 12.732,57	€ 13.702,65
€ 10.500,00	€ 84.272,26	€ 176.934,29	€ 52.403,36	€ 8.976,11	€ 211.251,64	€ 104.270,58	€ 134.095,22	€ 105.000,00	€ 19.449,16	€ 4.069,91	€ 66.845,97	€ 71.938,94
€ 4.000,00	€ 32.103,72	€ 67.403,54	€ 19.963,19	€ 3.419,47	€ 80.476,81	€ 39.722,12	€ 51.083,89	€ 40.000,00	€ 7.409,20	€ 1.550,44	€ 25.465,13	€ 27.405,31
€ 16.500,00	€ 148.479,69	€ 311.741,37	€ 92.329,73	€ 15.815,04	€ 372.205,27	€ 183.714,82	€ 236.263,01	€ 185.000,00	€ 34.267,57	€ 7.170,80	€ 117.776,24	€ 126.749,56

3%	27%	48%	20%	3%	67%	28%	51%	18%	27%			
COMPATIBILE	FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO	COMPATIBILE	FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO	LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO
€ 107.350,00	€ 861.583,50			€ 91.770,00	€ 2.159.796,50							
		€ 1.808.942,50				€ 1.066.042,50					€ 683.420,50	
			€ 94.914,84				€ 242.878,05					
€ 107.350,00	€ 861.583,50	€ 1.808.942,50	€ 94.914,84	€ 91.770,00	€ 2.159.796,50	€ 1.066.042,50	€ 242.878,05	€ 169.183,09	€ 198.844,50	€ 7.371,57	€ 683.420,50	€ 130.298,37
								€ -	€ 198.844,50	€ 7.371,57	€ 683.420,50	€ 130.298,37

3.488,04												
COMPATIBILE	FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO	COMPATIBILE	FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO	LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO
54%	29%	48%	20%	46%	71%	28%	51%	100,00%	5%	2%	18%	27%
	€ 41.552,61				€ 104.163,07							
		€ 26.172,61				€ 15.423,99			€ 2.876,97		€ 9.888,04	
		€ 29.535,03				€ 17.405,53			€ 3.246,58		€ 11.158,37	
			€ 12.496,09				€ 31.977,22		€ 970,54		€ 17.155,03	
								€ 27.086,10				
€ 18.192,45				€ 15.552,13								
€ 18.192,45	€ 41.597,27	€ 55.707,94	€ 12.496,09	€ 15.552,13	€ 104.163,07	€ 32.829,52	€ 31.977,22	€ 27.086,10	€ 6.123,55	€ 970,54	€ 21.046,41	€ 17.155,03

	€ 66.706,04				€ 167.217,08							
		€ 42.015,92				€ 24.760,74			€ 4.618,52		€ 15.873,66	
		€ 48.018,89				€ 28.298,40			€ 5.278,38		€ 18.141,59	
			€ 20.317,08				€ 51.989,47			€ 1.577,93	€ 27.898,82	
€ 14.297,68				€ 12.221,53								
€ 14.297,68	€ 66.725,38	€ 90.034,80	€ 20.317,08	€ 12.221,53	€ 167.217,08	€ 53.059,14	€ 51.989,47	€ 21.475,65	€ 9.898,90	€ 1.577,93	€ 34.015,25	€ 27.888,82
			€ 191.374,94				€ 284.487,22			€ 32.950,48		€ 61.904,07

COMPATIBILE	FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO	COMPATIBILE	FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO	LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO	FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA	EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO
€ 32.490,13	€ 108.322,66	€ 145.742,44	€ 32.813,17	€ 27.773,66	€ 271.380,16	€ 85.888,65	€ 83.966,68	€ 48.561,75	€ 16.020,46	€ 2.548,46	€ 55.061,66	€ 45.043,84
3%	11%	15%	3%	3%	28%	9%	9%	5%	2%	0%	6%	5%

Pagina 4

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI																																																											
L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta sui costi (ricarica) al lordo delle imposte di circa il				21,4%				COMPATIBILE				FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA				FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA				EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO				COMPATIBILE				FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA				FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA				EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO				LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA				FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA				EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO				FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA				EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO			
ed un margine sui ricavi del				17,6%				13,0%				23,0%				15,9%				17,6%								23,0%				15,5%				17,8%				46,1%				17,7%				27,4%				15,6%				18,2%			
come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata								11,5%				18,7%				13,7%				15,0%								18,7%				13,4%				15,1%				31,5%				15,1%				21,5%				13,5%				15,4%			
A Totale costi dell'intervento				€ 35.264.534,34				€ 364.250,89				€ 3.150.339,40				€ 6.837.072,79				€ 1.533.992,31				€ 311.297,23				€ 7.893.229,60				€ 4.029.210,03				€ 3.921.439,85				€ 2.016.152,19				€ 750.137,29				€ 118.723,24				€ 2.582.071,01				€ 2.102.700,00			
B Totale ricavi previsti				€ 42.804.717,02				€ 411.644,36				€ 3.875.037,96				€ 7.924.851,42				€ 1.804.095,36				€ 355.239,34				€ 9.710.003,85				€ 4.654.133,19				€ 4.618.261,76				€ 2.944.975,77				€ 883.266,26				€ 151.242,10				€ 2.984.227,11				€ 2.484.457,46			
PLUSVALENZA B-A				€ 7.540.182,69				€ 47.393,48				€ 724.698,56				€ 1.087.778,62				€ 270.103,06				€ 43.942,11				€ 1.816.774,25				€ 624.923,16				€ 696.821,91				€ 928.823,58				€ 133.128,97				€ 32.518,87				€ 402.156,11				€ 381.757,47			

AMBITO A	UMI	ONERI DI URBANIZZAZIONE			OPERE DI URBANIZZAZIONE			DIFFERENZA oneri -opere
		primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE	
	UMI A1	€ 127.993,45	€ 191.374,94	€ 319.368,39	€ 213.827,67	€ 136.568,67	€ 350.396,34	-€ 31.027,95
	UMI A2	€ 184.521,93	€ 284.487,22	€ 469.009,15	€ 6.383,72	€ 149.349,82	€ 155.733,54	€ 313.275,61
	UMI A3	€ 34.180,19	€ 32.950,48	€ 67.130,67	€ 14.983,43	-	€ 14.983,43	€ 52.147,24
	UMI A4	€ 38.201,43	€ 61.904,07	€ 100.105,50	€ 27.286,25	€ 61.457,42	€ 88.743,67	€ 11.361,83
	TOTALE	€ 384.897,00	€ 570.716,71	€ 955.613,71	€ 262.481,07	€ 347.375,91	€ 609.856,98	€ 345.756,73