

INIZIATIVA IMMOBILIARE DUE S.r.l

Comune di Milano

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RIGUARDANTE LE AREE POSTE TRA VIA RIZZOLI E VIA CAZZANIGA

Allegato D

Relazione economica



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 21.06.21
Si attesta che il presente documento è composto
da n. 9 facciate.

11 OTT. 2018

Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi

INDICE

- 1 - Destinazioni funzionali e consistenze
 - 1.1 - Previsioni del piano di lottizzazione vigente
 - 1.2 - Stato di attuazione
 - 1.3 - Variante al piano di lottizzazione
- 2 - Oneri di urbanizzazione
 - 2.1 - Previsioni del piano di lottizzazione vigente
 - 2.2 - Stato di attuazione
 - 2.3 - Variante al piano di lottizzazione
- 3 - Opere di urbanizzazione
 - 3.1 - Previsioni del piano di lottizzazione vigente
 - 3.2 - Stato di attuazione
 - 3.3 - Variante al piano di lottizzazione
- 4 - Dotazioni territoriali
 - 4.1 - Previsioni del piano di lottizzazione vigente
 - 4.2 - Stato di attuazione
 - 4.3 - Variante al piano di lottizzazione
- 5 - Costi opere private
- 6 - Riepilogo costi
- 7 - Ricavi stimati

1. Destinazioni funzionali e consistenze

1.1. Previsioni del piano di lottizzazione vigente

Il Piano di Lottizzazione (PL) secondo le verifiche ex artt. 32 e 27 delle N.T.A. del P.R.G., prevedeva la realizzazione di mq 91.000 di S.l.p., così suddivisa:

- mq 63.700, pari al 70% della S.l.p. complessiva, per funzioni produttive;
- mq 27.300, pari al 30% della S.l.p. complessiva, per funzioni compatibili.

In particolare nell'ambito delle attività compatibili, una quota pari a mq 1.900 di S.l.p. era destinata alla funzione commerciale, con area di vendita max pari a mq 1.425, tale da configurare come una "Media Superficie" (art. 2 comma 3 Convenzione Urbanistica).

Nello specifico mq 54.600 di S.l.p. erano oggetto di recupero edilizio in riferimento agli edifici:

- A: mq 21.500 di S.l.p.
- B: mq 28.300 di S.l.p.
- D: mq 4.800 di S.l.p.

Mentre, in base alle verifiche ex art. 19.3.2.2.b delle N.T.A., mq 36.400 (pari al 40% della S.l.p. complessiva) erano oggetto di demolizione e ricostruzione (Nuova Edificazione), in riferimento agli edifici C ed E:

- C: mq 22.000 di S.l.p.
- E: mq 14.400 di S.l.p.

Di seguito una sintesi delle previsioni.

Edificio	Tipologia di intervento	Funzione	S.l.p. (mq)
A	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	21.500
B	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	15.400
B	Ristrutturazione edilizia	Compatibile	12.900
C	Nuova edificazione	Produttivo	22.000
D	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	4.800
E	Nuova edificazione	Compatibile	14.400
	Totale		91.000

1.2. Stato di attuazione

Ad oggi sono state realizzate opere private relative a una S.l.p. pari a mq 46.385, interamente localizzate nel Lotto 1, come rappresentato nell'allegato A e di seguito specificato:

Edificio	Tipologia di intervento	Funzione	S.l.p. (mq)	S.l.p. realizzata Lotto 1 (mq)	S.l.p. residua Lotto 2 (mq)
A	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	21.500	10.029	11.471
B	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	15.400	9.556	5.844
B	Ristrutturazione edilizia	Compatibile	12.900	-	12.900
C	Nuova edificazione	Produttivo	22.000	22.000	-
D	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	4.800	4.800	-
E	Nuova edificazione	Compatibile	14.400	-	14.400
	Totale		91.000	46.385	44.615

Quindi attualmente la S.l.p. residua ammonta a mq 44.615 di cui, in base alle previsioni del PL:

- mq 27.300 per funzioni compatibili, compresa una Media Struttura di Vendita (MSV) di max mq 1.900, di cui mq 14.400 per interventi di Nuova Costruzione e mq 12.900 per Ristrutturazione edilizia;
- mq 17.315 per funzioni produttive da attuarsi mediante interventi di Ristrutturazione edilizia.

1.3. Variante al piano di lottizzazione

La presente Variante, a fronte di una S.I.p. residua complessiva pari a mq 44.615, prevede una rimodulazione del mix funzione, secondo le seguenti quantità:

- Minimo mq 7.000 di S.I.p. per funzioni produttive;
- Massimo mq. 3.000 di S.I.p. per funzioni commerciali con articolazione fino alla Media Struttura di Vendita (fino ad un massimo di 3 Medie Strutture di Vendita), compresi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- Mq 34.615 per funzioni produttive di beni e servizi, terziario/direzionali e funzioni compatibili e/o servizi.

2. Oneri di urbanizzazione

2.1. Previsioni del piano di lottizzazione vigente

Sulla base delle funzioni e delle tipologie di intervento di cui al paragrafo 1.1, il PL generava oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito specificato:

Edificio	Intervento	S.I.p. (mq)	Oneri I	Oneri II	Oneri I + II
A	Produttivo RE	21.500	€ 1.911.350	€ 1.103.810	€ 3.015.160
B	Produttivo RE	20.200	€ 282.427	€ 219.811	€ 502.238
B	Compatibile RE	8.100	€ 414.063	€ 280.825	€ 694.888
C	Produttivo NC	22.000	€ 615.198	€ 478.797	€ 1.093.995
D	Compatibile RE	4.800	€ 245.371	€ 166.415	€ 411.786
E	Compatibile NC	14.400	€ 1.472.224	€ 998.489	€ 2.470.713
	Totale	91.000	€ 4.940.633	€ 3.248.147	€ 8.188.780

In accordo con gli artt. 6 e 7 della Convenzione del PL, era prevista la realizzazione a scomputo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo pari a complessivi € 2.618.343, come meglio descritto nel successivo paragrafo 3.1.

2.2. Stato di attuazione

A fronte delle opere private realizzate per una S.I.p. pari a mq 46.385, sono stati generati oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo pari a € 4.513.592, fatta salva la verifica dello sconto relativo all'efficienza energetica degli edifici, come di seguito specificato:

Edificio	Intervento	S.I.p. (mq)	Oneri I + II	Oneri I + II (sconto energetico)
A	Produttivo RE	10.029	€ 1.406.467	€ 872.649
B	Produttivo RE	9.556	€ 1.340.133	€ 785.985
B	Compatibile RE			
C	Produttivo NC	22.000	€ 1.093.840	€ 875.072
D	Produttivo RE	4.800	€ 673.152	€ 538.522
E	Compatibile NC			
	Totale	46.385	€ 4.513.592	€ 3.072.228

Sono state realizzate opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri per un importo complessivo pari a € 1.985.097, come meglio descritto al successivo paragrafo 3.2.

2.3. Variante al piano di lottizzazione

L'attuazione della S.I.p. residua di cui al precedente punto 1.3, in caso di massimo sfruttamento della flessibilità prevista (quindi nel caso in cui la S.I.p. produttiva non subisca incrementi a discapito di quella compatibile), genera oneri di urbanizzazione per un importo complessivo pari a € 11.209.214, fatta salva la verifica dello sconto relativo all'efficienza energetica degli edifici.

Edificio	Funzione	S.I.p. (mq)	Oneri I + II	Oneri I + II (sconto energetico)
A	Direzionale	11.471	€ 3.973.555	€ 3.178.844
B	Commerciale MSV	1.800	€ 623.520	€ 498.816
B	Commerciale Vicinato	1.200	€ 415.680	€ 332.544
B	Direzionale	8.744	€ 3.028.922	€ 2.423.138
B	Produttivo	7.000	€ 981.680	€ 785.344
E	Direzionale	14.400	€ 4.988.160	€ 3.990.528
	Totale	44.615	€ 14.011.517	€ 11.209.214

3. Opere di urbanizzazione

3.1. Previsioni del piano di lottizzazione vigente

Gli artt. 6 e 7 della Convezione del PL prescrivevano la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da eseguire a scomputo degli oneri:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Importo €
Rifacimento tratto v.rizzoli - v.cazzaniga - nuova viabilità	€ 444.273,50
Pista ciclabile	€ 68.440,10
Fognatura	€ 230.000,00
Illuminazione	€ 364.000,00
Acquedotto	€ 71.000,00
Tombinatura - Acque meteoriche stradali	€ 455.000,00
TOTALE	€ 1.632.713,60
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE	
Parcheggi pubblici in superficie	€ 478.573,5
Aree a verde primordiale	€ 507.001,52
TOTALE	€ 985.575,02
TOTALE OPERE A SCOMPUTO	€ 2.618.343

Come da art. 2bis della Convezione, erano inoltre previste opere aggiuntive di mitigazione del rischio idraulico, consistenti nella messa in sicurezza delle parti edificate ed urbanizzate, mediante riporto di terreno naturale e utilizzo di sistemi di ingegneria naturalistica, per un importo quantificato pari a € 734.640, da eseguirsi non a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

3.2. Stato di attuazione

Oltre agli interventi di natura privata, all'interno dell'area oggetto del piano di lottizzazione sono state realizzate, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione, già collaudate e consegnate al Comune:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Importo €
Rifacimento tratto v.rizzoli - v.cazzaniga - nuova viabilità	€ 669.989
Fognatura	€ 244.841
Illuminazione	€ 65.334

Acquedotto	€ 42.091
Tombinatura - Acque meteoriche stradali	€ 55.877
Polifora a scomputo	€ 21.892
Recinzione P1	€ 73.298
Recinzione Enotria + Muro W	€ 75.347
TOTALE	€ 1.248.669
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE	
Parcheggi pubblici in superficie	€ 736.428
Aree a verde primordiale	-
TOTALE	€ 736.428
TOTALE OPERE A SCOMPUTO REALIZZATE	€ 1.985.097

Oltre a dette opere sono inoltre state realizzate opere aggiuntive, non a scomputo, quali la rinaturalizzazione del Fiume Lambro, per un importo pari a € 499.550.

3.3. Variante al piano di lottizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione sono state integralmente eseguite, quindi per il completamento del Lotto 2 non è necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria, salvi gli allacci a quelle esistenti.

In attuazione delle previsioni del piano di lottizzazione devono ancora essere realizzati, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, gli interventi di sistemazione del parco pubblico, per un importo preliminarmente stimato pari a € 690.535.

È inoltre previsto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il ripristino dei corselli dei parcheggi pubblici denominati P2 e P3 in autobloccanti forati, per un importo stimato pari a € 120.000.

Quindi, a fronte di un ammontare di oneri generati pari a € 11.209.214, è prevista la realizzazione di opere a scomputo pari a € 810.535, che comporta un delta pari a € 10.398.679 che dovrà invece essere corrisposto.

Delta Oneri	Importo €
Oneri di urbanizzazione	€ 11.209.214
Realizzazione parco a scomputo	€ 690.535
Ripristino parcheggi a scomputo	€ 120.000
Totale delta oneri da corrispondere	€ 10.398.679

È inoltre prevista la realizzazione delle seguenti opere aggiuntive, da eseguirsi non a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- il completamento delle opere di rinaturalizzazione del Fiume Lambro, il cui importo ammonta a circa € 89.620;
- la realizzazione di una piazza da asservire ad uso pubblico di mq 2.500, per la quale è stato stimato un costo unitario pari a circa 180 €/mq, per un importo complessivo di circa € 450.000.

4. Dotazioni territoriali

4.1. Previsioni del piano di lottizzazione vigente

Nelle norme del Piano di Lottizzazione la superficie di aree a standard è stata commisurata in relazione agli interventi di nuova edificazione e alle funzioni ammesse, precisamente:

- la s.l.p. di Nuova Edificazione a destinazione Produttivo è pari a mq 22.000, interamente realizzata nel Lotto1, cui corrisponde una superficie territoriale di mq 16.344 e uno standard del 20% pari a mq 3.268, secondo il disposto dell'art. 22 della L.R. 51/75.

- la s.l.p. di Nuova Edificazione a destinazione Compatibile è pari a mq 27.300, interamente da realizzare nel Lotto 2, cui corrisponde lo standard commisurato al 75% della s.l.p., secondo il disposto degli artt. 7 e 8 della L.R. 1/2001, pari a mq 20.475.

Il totale di aree a standard dovute è quindi pari a mq 23.743 (mq 3.268 + mq 20.475), il cui soddisfacimento, in base agli artt. 4 e 5 della Convenzione del piano di lottizzazione, era previsto assolto attraverso:

- la realizzazione di tre parcheggi pubblici in superficie, P1, P2 e P3, aventi una superficie complessiva pari a mq. 10.147;
- la sistemazione delle aree verdi e pavimentate pari a circa mq. 14.218.

4.2. Stato di attuazione

A fronte di una previsione di reperimento di aree a standard pari a mq 23.743, l'attuazione del piano di lottizzazione ha comportato il reperimento di dotazioni territoriali per complessivi mq. 25.516 (Parcheggi mq. 11.193 + Verde Pubblico mq. 14.323), come schematizzato nella seguente tabella:

Funzione	S.l.p.(mq)	Criteri	St (mq)	Dotazioni dovute da Convenzione	Assolvimento da Convenzione	Dotazioni Reperate (mq)
Produttivo	22.000	20% St	16.344	3.268	Parcheggi	11.193
Compatibile	27.300	75% S.l.p.		20.475	Parco pubblico	14.323
Totale				23.743	Totale	25.516

4.3. Variante al piano di lottizzazione

L'attuazione del Lotto 2 comporta, nel caso di massimo sfruttamento della flessibilità funzionale prevista dalla Variante, un incremento della quota di aree a standard fino a mq 29.611, come schematizzato nella seguente tabella.

Edificio	Funzione	S.l.p. (mq)	Criteri PL	Dotazioni dovute
A	Direzionale	11.471	75%	8.603
B	Direzionale	8.744	75%	6.558
	Produttivo	7.000	20% St	1.000
	Commerciale	3.000	75%	2.250
E	Direzionale	14.400	75%	10.800
	Totale	44.615		29.211

Il totale complessivo (Lotto 1 + Lotto 2) di standard dovuti è quindi pari a mq 32.479:

- Produttivo Nuova Edificazione Lotto 1 mq 3.268
- Produttivo e Compatibile Lotto 2 mq 29.211

Il soddisfacimento delle dotazioni di aree a standard richieste è assolto attraverso:

- la cessione, già avvenuta in forza dell'art. 5 della Convenzione del PL, di una superficie pari a mq 25.516, come illustrato nel precedente paragrafo 4.2;
- la costituzione di servitù di uso pubblico della piazza di mq 2.500;
- la monetizzazione della restante quota pari a mq 4.463, per un importo di € 1.063.592,48 (mq. 4.463 X € 238,3 €/mq = € 1.063.592,48) calcolato in base al valore di monetizzazione di € 238,3 €/mq stabilito per la zona 3 dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.9/97 così come aggiornato dalla deliberazione di Giunta Comunale n.816/2003 e successivi aggiornamenti.

5. Costi opere private

Per la realizzazione delle opere private sono stati stimati parametricamente i seguenti importi:

Funzione	mq	€/mq	Importo
Direzionale	34.615	1.500	€ 51.922.500
Commerciale	3.000	1.300	€ 3.900.000
Produttivo	7.000	1.100	€ 7.700.000
Posti auto pertinenziali	14.944	400	€ 5.977.600
Aree esterne	4.500	120	€ 540.000
Totale			€ 70.040.100

Per le spese tecniche complementari si stima una spesa complessiva pari a circa € 10.841.415, come di seguito dettagliato:

Voce	Importo
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

6. Riepilogo costi

Complessivamente l'attuazione del Lotto 2 secondo le previsioni della presente Variante comporta una spesa complessiva di circa € 124.084.615, così come di seguito riepilogato:

Totale costi dell'intervento	Importo
Costo delle demolizioni, sbancamenti e di cantierizzazione	€ 4.970.360
Costo dell'area	€ 15.780.000
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 10.398.679
Ccc + SR	€ 5.963.130
Opere a scomputo	€ 810.535
Opere non a scomputo	€ 539.620
Monetizzazione dotazioni territoriali	€ 1.063.592
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 70.040.100
Spese tecniche e complementari	€ 10.841.415
Oneri finanziari	€ 3.502.005
Allacciamenti	€ 175.000
Totale	€ 124.084.436

7. Conto economico

Si stima che l'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, potrebbe generare ricavi pari a circa € 129.383.071 comportando una plusvalenza, al netto dei costi di cui sopra, di circa € 5.176.019.

Sintesi conto economico	Importo
Totale costi	€ 124.084.436
Totale ricavi	€ 129.383.071
Plusvalenza	€ 5.298.635