

# PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

## VIA ERNESTO TEODORO MONETA 40/54 MILANO - ITALIA

**PROPONENTE**



InvestiRE SGR Spa  
 in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno  
 Via Po, 16A - 00158 Roma  
 T +39 06 696291 F +39 06 69629212

Project Manager: Alessandro Boscarini

**PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO GENERALE :**



ANNAGIORGIANDPARTNERS

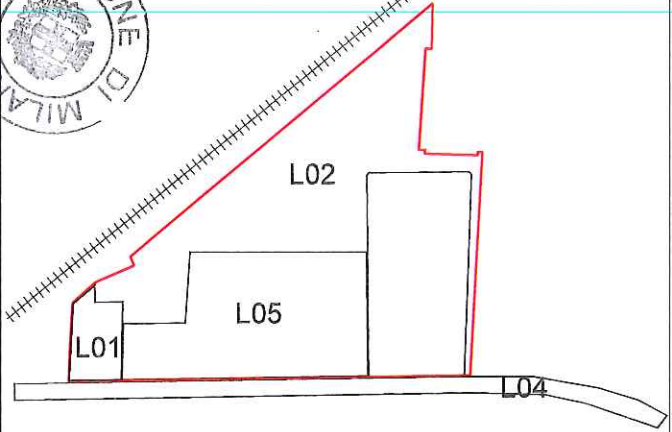
arch. Andrea Beretti  
 20123 Milano - Via Lanzone 49  
 T + 39 02 86455380  
 info@annagiorgiandpartners.it  
 www.annagiorgiandpartners.it

Collaboratori  
 arch. Michela Ricciotti



**PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:**

**COMUNE DI MILANO**  
 DIREZIONE URBANISTICA  
 AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA  
 ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE  
 DIRIGENZIALE P.G. 336/03 N. 55/2017  
 COMPOSTO DA PAG. ....  
 IL DIRETTORE DI AREA  
 Arch. Marco Porta



**PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:**

### REVISIONI

| REV N° | DATA | DESCRIZIONE | REDATTO | APPROVATO |
|--------|------|-------------|---------|-----------|
|        |      |             |         |           |
|        |      |             |         |           |
|        |      |             |         |           |
|        |      |             |         |           |

**COMUNE DI MILANO**  
 DIREZIONE URBANISTIC  
 PG 334784/2017

Del 19/07/2017 14:42:30  
 ANNA GIORGI AND PART  
 (S) PROT. AREA PIANIFICA  
 19/07/2017

**INTERVENTO**  
 PROGRAMMA INTEGRATO INTERVENTO

**AMBITO**  
 AREA VIA E.T. MONETA 40-54

**TITOLO ELABORATO**  
 Relazione Economica di Fattibilità

|            |                |      |             |      |
|------------|----------------|------|-------------|------|
| DATA       | SCALA GRAFICA: | FASE | ELABORATO   | REV. |
| MAGGIO2017 |                | CV   | DOCUMENTO B | 01   |

NOME FILE: copertine.dwg

CODICE IDENTIFICATIVO:



**P.II VIA MONETA 40-54**

**COSTI A CARICO DELL' OPERATORE**

**MAGGIO 2017**

I costi che incidono sull'intera operazione di riqualificazione, sono quelli di seguito riportati:

1. Costo dell'area
2. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri
3. Opere di urbanizzazione aggiuntive non a scomputo oneri
4. Contributo commisurato al costo di costruzione
5. Standard
  - 5.1. Monetizzazione dello standard
6. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio
7. Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari
8. Allacciamenti
9. Costi di gestione delle opere a verde
10. Oneri finanziari
11. Totale costi dell'intervento
12. Fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del P.I.I.

## 1 - Costo dell'area

Specificare il criterio di determinazione del valore dell'area (ad es. valore riportato su atto di trasferimento di proprietà, valore di mercato con fonte di riferimento, perizia documentata).

**€ 15.300.000,00**

(valore riportato su atti di trasferimento n. 9901 del 10/04/2008 e n. 25256 del 23/12/2015)

## 2 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri

Nelle tabelle B1, B2 e B3 viene riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. e sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 73/2007 con riferimento alle sole riduzioni in tema di edilizia convenzionata e non a quelle in materia di efficientamento energetico.

### Calcolo analitico

#### Oneri d'urbanizzazione primaria

| Tabella B1                |                            |                     |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| Residenza libera          | mq x 3 x 23,97 € mc        | €                   |
| Residenza convenzionata   | mq x 3 x 23,97 € mc        | €                   |
| Residenza conv. agevolata | 21.067 mq x 3 x 11,99 € mc | € 757.463,99        |
| Commerciale               | mq x 193,97 € mq           | €                   |
| Terziario direzionale     | mq x 193,97 € mq           | €                   |
| Industria alberghiera     | mq x 124,50 € mq           | €                   |
| Industria ed Artigianato  | mq x 88,90 € mq            | €                   |
| <b>TOTALE</b>             |                            | <b>€ 757.463,99</b> |

#### Oneri d'urbanizzazione secondaria

| Tabella B2                |                            |                       |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Residenza libera          | mq x 3 x 38,02 € mc        | €                     |
| Residenza convenzionata   | mq x 3 x 38,02 € mq        | €                     |
| Residenza conv. agevolata | 21.067 mq x 3 x 19,01 € mc | € 1.201.451,01        |
| Commerciale               | mq x 152,43 € mq           | €                     |
| Terziario direzionale     | mq x 152,43 € mq           | €                     |
| Industria alberghiera     | mq x 101,44 € mq           | €                     |
| Industria ed Artigianato  | mq x 51,34 €               | €                     |
| <b>TOTALE</b>             |                            | <b>€ 1.201.451,01</b> |

#### Smaltimento Rifiuti

| Tabella B3               |                 |          |
|--------------------------|-----------------|----------|
| Industria ed Artigianato | mq x 45,84 € mq | €        |
| <b>TOTALE</b>            |                 | <b>€</b> |



| <i>Tabella B4</i>            |                  |                              |                                |                       |
|------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <i>DESTINAZIONE</i>          | <i>mc volume</i> | <i>€ mc primaria</i>         | <i>€ mc secondaria</i>         | <i>€ Totale</i>       |
| Residenza libera             |                  | €                            | €                              | €                     |
| Residenza convenz. agevolata | 63.201           | € 757.463,99                 | € 1.201.451,01                 | € 1.958.915,00        |
|                              | <i>mq s.l.p.</i> | <i>€ mq primaria</i>         | <i>€ mq secondaria</i>         |                       |
| Commerciale                  |                  | €                            | €                              | €                     |
| Terziario direzionale        |                  | €                            | €                              | €                     |
|                              |                  | <i>Totale oneri primaria</i> | <i>Totale oneri secondaria</i> | <i>Importo totale</i> |
|                              |                  | € 757.463,99                 | € 1.201.451,01                 | <b>€ 1.958.915,00</b> |

| <i>TABELLA B5</i>   |                        |
|---|------------------------|
| <i>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ai sensi dell'art 44.3 L.R. n°12/05</i> | <i>Importo stimato</i> |
| Strade – Riqualficazione via Moneta   | € 680.000,00           |
| Parcheggio Pubblico (PdC n. 107/2016 già rilasciato)                        | € 157.381,00           |
| Messa in sicurezza incrocio Pedroni - Grazioli                              | € 150.000,00           |
| <b>TOTALE</b>   | <b>€ 987.381,00</b>    |

| <i>TABELLA B6</i>   |                        |
|---|------------------------|
| <i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE ai sensi dell'art 44.4 L.R. n°12/05</i> | <i>Importo stimato</i> |
| Aree verdi di quartiere (ampliamento parco e raccordi con esistente)          | € 720.000,00           |
| <b>TOTALE</b>   | <b>€ 720.000,00</b>    |

*Prospetto di raffronto distinto tra oneri da versare e opere a scomputo da realizzare*

| <i>TABELLA B7</i>  |                       |
|--|-----------------------|
| Oneri dovuti per urbanizzazione primaria                       | € 757.463,99          |
| Interventi di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri) | € 987.381,00          |
| <b>Differenza</b>  | <b>- € 229.917,02</b> |

| <i>TABELLA B8</i>  |                     |
|--|---------------------|
| Oneri dovuti per urbanizzazione secondaria                       | € 1.201.451,01      |
| Interventi di urbanizzazione secondaria (a scomputo degli oneri) | € 720.000,00        |
| <b>Differenza</b>  | <b>€ 481.451,01</b> |

| <i>TABELLA B9</i>   |                     |
|---|---------------------|
| Totale oneri dovuti per urbanizzazioni (*)                  | € 2.056.860,74      |
| Totale interventi per urbanizzazioni a scomputo degli oneri | € 1.707.381,00      |
| <b>Differenza</b>   | <b>€ 349.479,74</b> |

**(\*) Importo incrementato del 5% come da art. 7.5 della Convenzione integrativa.**

### 3 - Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri

Descrivere il tipo d'opera da realizzare e l'importo per la realizzazione stimato e calcolato, ove presenti le voci, sulla base dell'ultimo listino prezzi del Comune di Milano.

| TABELLA C  |                     |
|--|---------------------|
| OPERE DI URBANIZZAZIONE<br>ai sensi degli artt. 44.3 e 44.4 L.R. n°12/05   | Importo stimato     |
| Opere di urbanizzazione primaria su aree asservite all'uso pubblico<br>(parcheggio a raso su via Moneta) 1.750 mq x 130 €/mq             | € 227.500,00        |
| Opere di urbanizzazione secondaria su aree asservite all'uso pubblico<br>(opere a verde parcheggio a raso via Moneta) 1.750 mq x 15 €/mq | € 26.250,00         |
| Opere di urbanizzazione secondaria su aree asservite all'uso pubblico<br>(sistemazione passaggio pedonale al parco) 430 mq x 50 €/mq     | € 21.500,00         |
| Risanamento facciate e rifacimento copertura "Cappella degli<br>Appestati"   | € 20.000,00         |
| <b>TOTALE</b>  | <b>€ 295.250,00</b> |

### 4 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella D è riportato il contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere riconosciuto al Comune di Milano.

| TABELLA D             |                                       |          |
|-----------------------|---------------------------------------|----------|
| Residenza libera      | Come da prospetto art.11 D.M. 10/5/77 | €        |
| Terziario/commerciale | Come da stima                         | €        |
| <b>TOTALE</b>         |                                       | <b>€</b> |

Il costo base deve essere aggiornato secondo i disposti della determina dirigenziale di aggiornamento annuale. In assenza di progetto edilizio effettuare il calcolo considerando una classe tipologica III.

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata si richiamano i disposti dell' art. 17 del D.P.R. n°380/2001.

### 5 - Standard

#### 5.1 - Monetizzazione dello standard

| TABELLA E1               |       |         |        |                     |
|--------------------------|-------|---------|--------|---------------------|
|                          | mq    | Zona n° | €/mq*  | Importo             |
| Standard già monetizzato | 2.163 | 23      | 223,24 | <b>€ 483.833,86</b> |

\*Il valore è aggiornato all'Agosto 2014, ultimo aggiornamento disponibile prima della stipula della convenzione (Settembre 2014).



## 6 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella F devono essere riportati i costi di costruzione (compresi adeguamenti tecnici e normativi) valutati secondo i prezzi parametrici di mercato e riferiti alla superficie lorda di pavimento o alla superficie commerciale, pertanto si dovrà tenere conto dell'incidenza dei balconi e delle pertinenze (cantine, terrazzi, soffitte, lastrici, solari, ecc.).

TABELLA F

| DESTINAZIONE                      | mq .      | € mq     | € Totale               |
|-----------------------------------|-----------|----------|------------------------|
| Residenza libera                  |           |          |                        |
| Residenza convenzionata Agevolata | 26.333,75 | 1.384,05 | € 36.447.346,77        |
| Commerciale                       |           |          | €                      |
| Risanamento terziario             | 2.914,00  | 700,00   | € 2.039.800,00         |
| Risanamento residenza             | 248,00    | 700,00   | € 173.600,00           |
| Industria ed Artigianato          |           |          | €                      |
| Box e piani interrati             | 10.200,00 | 450,00   | € 4.590.000,00         |
| <b>TOTALE</b>                     |           |          | <b>€ 43.250.746,77</b> |

## 7 - Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari

Nelle note andranno riportati i criteri seguiti per la stima delle demolizioni con smaltimento dei materiali, della bonifica dell'area e della cantierizzazione dell'opera.

TABELLA G

| Oneri complementari                   |   |                      |
|---------------------------------------|---|----------------------|
| Spese tecniche e generali             | Progetto urbanistico                              | € 180.000,00         |
|                                       | Progetto urbanizzazioni                           | € 200.000,00         |
|                                       | Progetto edilizio                                 | € 590.000,00         |
|                                       | Direzione lavori                                  | € 490.000,00         |
|                                       | Progettazione e direzione sicurezza               | € 310.000,00         |
|                                       | Gestione appalto                                  | € 42.000,00          |
|                                       | Collaudi e verifiche tecniche                     | € 50.000,00          |
|                                       | Prospezioni geognostiche e indagini archeologiche | € 70.000,00          |
| Accantonamenti per imprevisti         | € 519.000,00                                      |                      |
| Oneri per la sicurezza                | € 210.000,00                                      |                      |
| Ulteriori oneri costruttivi           |   |                      |
|                                       | Demolizioni e smaltimento materiali vari          | € 850.000,00         |
|                                       | Consolidamento terreni                            | €                    |
|                                       | Fondazioni speciali                               | €                    |
|                                       | Palificazioni                                     | €                    |
|                                       | Paratie   | €                    |
|                                       | Sistemazioni generali                             | € 300.000,00         |
|                                       | Frazionamento, accatastamento e atti notarili     | € 100.000,00         |
| <b>Bonifica</b>                       |   | € 716.800,00         |
| <b>Cantierizzazione</b>               |   | € 60.000,00          |
| <b>Imposte e tasse</b>                |   | € 50.000,00          |
| <b>Commercializzazione/pubblicità</b> |   | €1.500.000,00        |
| <b>Imprevisti e varie</b>             |   | € 150.000,00         |
| <b>TOTALE</b>                         |   | <b>€6.387.800,00</b> |

## 8 - Allacciamenti

| TABELLA H         |                     |
|-------------------|---------------------|
| Fognatura         | € 100.000,00        |
| Acqua potabile    | € 100.000,00        |
| Luce              | € 150.000,00        |
| Gas               | € 100.000,00        |
| Telecomunicazioni | € 100.000,00        |
| <b>TOTALE</b>     | <b>€ 550.000,00</b> |

## 9 - Costi di gestione delle opere a verde

Richiamare la voce indicata nella tabella B6, la durata (minimo 5 anni da verbale di consegna per manutenzione) e il costo annuale della gestione (5% del costo di realizzazione dell'opera).

$(€ 720.000,00 * 5\%) * 5 = € 180.000,00$  5 anni di gestione

## 10 - Oneri finanziari

Indicare gli oneri inerenti al totale dei costi dell'intervento, da documentare adeguatamente, se superiori al 12%. L'incidenza degli oneri finanziari, comunque, non potrà essere superiore al 20% del valore totale dei costi dell'intervento (totale costi dell'intervento al netto degli oneri finanziari - vedi tabella I).

**€ 7.756.640,17** pari al **11,33%** del valore dell'intervento (totale costi dell'intervento)

## 11 - Totale costi dell'intervento

| TABELLA I   |                        |
|---|------------------------|
| Costo dell'area   | € 15.300.000,00        |
| Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scemputo se d'importo maggiore | € 2.056.850,74         |
| Opere e contributi aggiuntivi non a scemputo oneri                                    | € 295.250,00           |
| Contributo commisurato al costo di costruzione  | € 0,00                 |
| Oneri finanziari  | € 7.756.640,17         |
| Monetizzazione standard   | € 483.833,86           |
| Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio                           | € 43.250.746,77        |
| Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari                | € 6.387.800,00         |
| Allacciamenti   | € 550.000,00           |
| Costi di gestione delle opere a verde   | € 180.000,00           |
| <b>TOTALE</b>   | <b>€ 76.261.121,54</b> |



## 12 - Fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del P.I.I.

Importo della Fideiussione già presentata in sede di stipula (Settembre 2014) = € 654.246,98.

### RICAVI PREVISTI

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento.

I valori di vendita devono corrispondere al prezzo medio del bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edito della Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano (ultimo aggiornamento), della zona interessata dall'intervento.

TABELLA L

| DESTINAZIONE                           | mq<br>S.C. | € mq          | € Totale               |
|--|------------|---------------|------------------------|
| Residenza libera                       |            |               |                        |
| Residenza Convenzionata Ordinaria      | 6.057,50   | € 2.550,00    | € 15.446.625,00        |
| Residenza Convenzionata Agevolata (**) | 26.333,75  | € 2.050,00    | € 53.984.187,50        |
| Terziario in risanamento               | 2.914,00   | € 1.725,00    | € 5.026.650,00         |
| Residenza in risanamento               | 248,00     | € 2.400,00    | € 595.200,00           |
|  | numero     | € cad.        |                        |
| Posti auto Convenzionata Ordinaria     | 90         | 23.000,00     | € 2.070.000,00         |
| Posti auto Convenz. Agevolata          | 230        | 20.000,00     | € 4.600.000,00         |
|  |            | <b>TOTALE</b> | <b>€ 81.722.662,50</b> |

**(\*\*) prezzo ridotto per simulare la minore redditività della locazione agevolata rispetto alla vendita immediata.**

## CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

*L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa 7,16% (plusvalenza / costi) al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.*

TABELLA M

|          |                                     |                       |
|----------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>A</b> | <b>Totale costi dell'intervento</b> | € 76.261.121,54       |
| <b>B</b> | <b>Totale ricavi previsti</b>       | € 81.722.662,50       |
|          | <b>Plusvalenza B-A</b>              | <b>€ 5.461.540,96</b> |