

**Foster + Partners**

Architecna 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

1:XXXX

data

Aprile 2020

disegnatore

MSG

numerazione

PR59

num. provenienza

A-000

revisione

00

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Indice

0. Il PII Montecity - Rogoredo	4
PRIMA PARTE: IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 2005	6
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 scomputo	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.....	28
SECONDA PARTE: LA VARIANTE 2020.....	30
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.....	35
19. Stima dei costi di realizzazione delle opere infrastrutturali	35
20. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo	40
21. Contributo commisurato al costo di costruzione e opere a compensazione	42
22. Standard e opere realizzate quale monetizzazione	43

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

23. Contributo di sostenibilità e opere a scomputo	45
24. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio.....	46
25. Spese tecniche e complementari.....	48
26. Oneri finanziari	49
27. Allacciamenti	50
28. Costi di manutenzione	50
29. Totale costi dell'intervento	51
30. Ricavi previsti	52
31. Conto economico dell'operazione	53
APPENDICE	54

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: la presente Relazione Economica di massima costituisce parte di detta proposta 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 - 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

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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 2020 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 2020, 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

PII Montecity - Rogoredo

Aggiornamento della proposta definitiva di Variante – marzo 2020

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
TOTALE	614.900

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
TOTALE	329.789

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
TOTALE	1.111.548

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	2,10%
inflazione 2007	1,80%
inflazione 2008	3,30%
inflazione 2009	0,80%
inflazione 2010	1,50%
inflazione 2011	2,80%
inflazione 2012	3,00%
inflazione 2013	1,20%
inflazione 2014	0,20%
inflazione 2015	0,10%
inflazione 2016	-0,10%
inflazione 2017	1,20%
inflazione 2018	1,14%
inflazione 2019	0,61%
fattore di conversione al 2005 dal 2006	0,979
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	0,924
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	0,860
fattore di conversione al 2005 dal 2013	0,849
fattore di conversione al 2005 dal 2014	0,847
fattore di conversione al 2005 dal 2015	0,847
fattore di conversione al 2005 dal 2016	0,847
fattore di conversione al 2005 dal 2017	0,837
fattore di conversione al 2005 dal 2018	0,828
fattore di conversione al 2005 dal 2019	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:

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	6,46 €/mc

	quantità (mc)	costo unitario 2005	costo totale
Demolizione edificio Via Rogoredo 17	26.613	6,46	171.909
Demolizione edifici Via Bonfadini 148	14.505	6,46	93.696
Totale costi di demolizione			265.605

- 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 2020, 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:

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
Ripristino ambientale	525.526	17,28	9.079.607

- 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	520.354 €

	n. anni	costo unitario 2005	costo totale
Costo di cantierizzazione del decennio convenzione	10	520.354,48	5.203.545

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

Con riferimento alle previsioni 2020, 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.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 4: COSTO DELLE OPERE PRELIMINARI (€)

	previsione 2005	aggiornamento 2020
Demolizioni	-	265.605
Bonifica	25.822.845	176.860.734
Ripristino ambientale	-	9.079.607
Cantierizzazione	-	5.203.545
TOTALE	25.822.845	191.409.491

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 2020
Area	185.924.484	224.301.542
TOTALE	185.924.484	224.301.542

Con riferimento all'aggiornamento 2020, il valore indicato 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.

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	-	-
TOTALE	614.900		38.782.606

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

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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	-	-
TOTALE	614.900		35.135.046

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 2020, 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)	
totale	8.431.588	€ (2005)	
superficie stradale	40.401	mq	
costo unitario anno 2005	208,70	€/mq	
Costo strade e sottoservizi	172.257	quantità (mq)	costo unitario 2005 208,70
			costo totale 35.949.605

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 2020
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
TOTALE	25.227.845	35.949.605

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 2020, 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)		
totale	739.717	€ (2005)		
superficie Alberello	8.238	mq		
costo unitario anno 2005	89,79	€/mq		
	quantità (mq)	costo unitario 2005		costo totale
Costo aree a verde	318.227	89,79		28.574.646
Promenade	2.080.779	€ (2005)		
Promenade - integrazione arredo urbano	10.421	€ (2005)		
Promenade - inserimento cubetti porfido	83.455	€ (2005)		
Promenade - vasche	60.340	€ (2005)		
totale	2.234.996	€ (2005)		
superficie Promenade	11.636	mq		
costo unitario anno 2005	192,08	€/mq		
	quantità (mq)	costo unitario 2005		costo totale
Costo piazze e percorsi pedonali	54.115	192,08		10.394.190
Parcheggi pubblici in superficie	2.048.746	€ (2005)		
totale	2.048.746	€ (2005)		
superficie parcheggi	28.128	mq		
costo unitario anno 2005	72,84	€/mq		
	quantità (mq)	costo unitario 2005		costo totale
Costo parcheggi	83.367	72,84		6.072.162

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 2020
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
TOTALE	59.768.997	66.353.938

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 2020, 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)		
totale	8.134.787 € (2005)		
superficie parcheggio	19.642 mq		
costo unitario anno 2005	414,15 €/mq		
	quantità (mq)	costo unitario 2005	costo totale
Costo parcheggi in struttura	116.108	414,15	48.086.439

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 2020 l'importo originario viene aumentato della percentuale media degli aumenti degli importi delle altre opere, come qui di seguito si illustra.

	previsione 2005	aggiornamento 2020	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 2019	
Standard aggiuntivo: residenza studenti	63.603.250	77.824.314	

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 2020, 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 2020
Standard: parcheggi in struttura	37.911.939	48.086.439
Obbligo ulteriore: Centro congressi	62.000.000	62.000.000
TOTALE	99.911.939	110.086.439

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	-	-
TOTALE	614.900		37.369.520

Nella seguente tabella si riporta la stima del contributo commisurato al costo di costruzione secondo l'aggiornamento 2020 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 2020 (€)

	mq SLP	€/mq SLP	oneri
Edilizia residenziale libera	191.326	50,06	9.578.699
Edilizia residenziale convenzionata	65.894	-	-
Edilizia residenziale alberghiera	7.500	-	-
Terziario direzionale	162.785	144,30	23.489.876
Ricettivo	73.280	166,90	12.230.567
Commercio	30.000	132,90	3.987.000
Funzioni compatibili	57.450	132,90	7.635.105
Multisala	13.000	132,90	1.727.700
Edilizia residenziale pubblica	13.665	-	-
TOTALE	614.900		58.648.946

Nella seguente tabella, per semplicità di lettura, si riporta il confronto tra i risultati delle previsioni 2005 e l'aggiornamento 2020.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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

	previsione 2005	aggiornamento 2020
Contributo costo di costruzione	37.369.520	58.648.946
TOTALE	37.369.520	58.648.946

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
TOTALE	590.723	211.389

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
TOTALE	601.863

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
TOTALE	10.218.000		89.389

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
TOTALE	2.018.000		17.653

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 2020, 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 2020
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
TOTALE	186.926.782	214.867.312

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
totale	601.235		503.791.620
	mq	€/mq	costo
Parcheggi pertinenziali residenza	57.397	347,16	19.926.198
Parcheggi pertinenziali non residenza	268.293	310,96	83.429.093
totale parcheggi pertinenziali	325.690		103.355.291
TOTALE FUNZIONI PRIVATE			607.146.911

Con riferimento al costo di realizzazione dell'intervento edilizio secondo l'aggiornamento 2020 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	1.400,59	€/mq SLP 2005
Edilizia residenziale convenzionata	991,67	€/mq SLP 2005
Edilizia residenziale alberghiera	1.381,56	€/mq SLP 2005
Terziario direzionale	1.194,47	€/mq SLP 2005
Ricettivo	1.381,56	€/mq SLP 2005
Commercio	1.100,11	€/mq SLP 2005
Funzioni compatibili	1.100,11	€/mq SLP 2005
Multisala	1.070,04	€/mq SLP 2005
Parcheggi pertinenziali residenza	442,88	€/mq SLP 2005
Parcheggi pertinenziali non residenza	411,63	€/mq SLP 2005

Nella seguente tabella si riporta la stima dei costi di realizzazione dell'intervento edilizio secondo l'aggiornamento 2020. 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 2020 per ogni destinazione d'uso.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 19: COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI PRIVATE AGGIORNAMENTO 2020 (€)

	mq SLP	€/mq SLP	costo
Edilizia residenziale libera	191.326	1.400,59	267.968.889
Edilizia residenziale convenzionata	65.894	991,67	65.345.053
Edilizia residenziale alberghiera	7.500	1.381,56	10.361.733
Terziario direzionale	162.785	1.194,47	194.442.296
Ricettivo	73.280	1.381,56	101.241.043
Commercio	30.000	1.100,11	33.003.216
Funzioni compatibili	57.450	1.100,11	63.201.158
Multisala	13.000	1.070,04	13.910.484
totale	601.235		749.473.873
	mq	€/mq	costo
Parcheggi pertinenziali residenza	57.397	442,88	25.420.038
Parcheggi pertinenziali non residenza	268.293	411,63	110.438.742
totale parcheggi pertinenziali	325.690		135.858.780
	mq	€/mq	costo
Spazi accessori	62.516	442,88	27.687.048
totale spazi accessori pertinenziali	62.516		27.687.048
TOTALE FUNZIONI PRIVATE			913.019.701

Nella seguente tabella, per semplicità di lettura, si riporta il confronto tra i risultati delle previsioni 2005 e dell'aggiornamento 2020.

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

	previsione 2005	aggiornamento 2020
Costo di costruzione	607.146.911	913.019.701
TOTALE	607.146.911	913.019.701

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
TOTALE			165.538.817

Nella seguente tabella si riporta la stima delle spese tecniche e dei costi delle attività complementari secondo l'aggiornamento 2020.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 22: SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI AGGIORNAMENTO 2020 (€)

	€	%	costo
Costi tecnici masterplan (tabb. 4+17+19)	1.319.296.503	0,335%	4.417.127
Development Management (tabb. 4+17+19)	1.319.296.503	0,517%	6.815.903
Progettazione opere private (tab. 19)	913.019.701	3,951%	36.071.119
Progettazione opere pubbliche (tab. 17)	214.867.312	3,951%	8.488.869
Gestione gare pubbliche (tab. 17)	214.867.312	4,342%	9.330.577
DL, sicurezza e PM (tabb. 4+17+19)	1.319.296.503	1,177%	15.524.461
Collaudi (tabb. 4+17+19)	1.319.296.503	0,537%	7.079.762
Costi tecnici attuazione (tabb. 4+17+19)	1.319.296.503	0,137%	1.807.436
Costi legali (tabb. 4+17+19)	1.319.296.503	0,128%	1.686.686
Costi amministrativi (tabb. 4+17+19)	1.319.296.503	0,173%	2.284.237
Assicurazioni e fidejussioni (tabb. 4+17+19)	1.319.296.503	0,670%	8.834.254
Marketing residenza (tab. 31)	895.382.043	1,100%	9.849.202
Marketing terziario (tab. 31)	28.623.300	12,000%	3.434.796
Marketing ricettivo (tab. 31)	241.219.440	0,980%	2.363.951
Marketing commercio (tab. 31)	6.615.000	12,000%	793.800
Commercializzazione residenza (tab. 31)	895.382.043	0,900%	8.058.438
Imprevisti (tabb. 4+17+19)	1.319.296.503	4,000%	52.771.860
TOTALE			179.612.478

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 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;

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

- 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 2020.

tabella 23: SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI (€)		
	previsione 2005	aggiornamento 2020
Spese tecniche e complementari	165.538.817	179.612.478
TOTALE	165.538.817	179.612.478

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 2020
Totale costi dell'intervento	1.208.729.358	1.803.599.243
Oneri finanziari	0,0%	7,6%
TOTALE	-	136.701.428

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 2020
Totale costi costruzione edifici	607.146.911	963.583.470
Allacciamenti	0,0%	1,2%
TOTALE	-	11.563.002

12. Costi di manutenzione

Con riferimento ai costi di manutenzione si è considerato:

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

- 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 (2020)	2,57 €/mq anno
Costo unitario manutenzione aree verdi (2005)	2,12 €/mq anno
superficie parco Macro 1	163.006 mq
costo annuo	346.355 €/anno

	n. anni	costo unitario 2005	costo totale
Costo manutenzione verde periodo convenzione	10	346.355,01	3.463.550

- 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	45,41 €/mq
costo unitario anno 2005	38,44 €/mq
totale superficie messe in sicurezza	119.682 mq
costo manutenzione straordinaria 2005	4.600.509 €
ipotesi manutenzione ordinaria annua	3,0% manutenzione straordinaria
costo manutenzione ordinaria annua	138.015 €
durata del periodo	10 anni
Costo della manutenzione delle MIS	5.980.662 €

- 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:

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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	146.512 €/anno

	n. anni	costo unitario 2005	costo totale
Costo manutenzione barriera idraulica	5	146.512,08	732.560

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 2020
Manutenzione del verde	-	3.463.550
Manutenzione delle messe in sicurezza	-	5.980.662
Manutenzione della barriera idraulica	-	732.560
TOTALE	-	10.176.772

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 2020.

Con riferimento alle previsioni 2020 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.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 27: COSTI TOTALI DELL'INTERVENTO (€)

	previsione 2005	aggiornamento 2020
Opere preliminari	25.822.845	191.409.491
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	58.648.946
Standard qualitativo	2.018.000	2.477.330
Costi di costruzione	607.146.911	913.019.701
Spese tecniche e complementari	165.538.817	179.612.478
Oneri finanziari	-	136.701.428
Allacciamenti	-	11.563.002
Spese di manutenzione	-	10.176.772
TOTALE	1.208.729.358	1.940.300.671

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
totale	601.235		1.270.921.204
	mq	€/mq	ricavo
Parcheggi pertinenziali residenza	57.397	451,31	25.904.058
Parcheggi pertinenziali non residenza	268.293	310,96	83.429.093
totale parcheggi pertinenziali	325.690		109.333.151
TOTALE FUNZIONI PRIVATE			1.380.254.355

Riguardo la stima dei ricavi attesi dalla realizzazione dell'intervento aggiornata 2020, 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:

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

- 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.

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	10%	36.823,60
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.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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

Nella seguente tabella si riporta la stima dei ricavi attesi dalla realizzazione degli interventi secondo l'aggiornamento 2019.

tabella 31: RICAVI DELLA VENDITA DELLE FUNZIONI PRIVATE AGGIORNAMENTO 2020 (€)

	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
totale	653.552		2.096.970.365
	cad	€/cad	ricavo
Parcheggi pertinenziali residenza	1.640	36.823,60	60.387.548
Parcheggi pertinenziali non residenza	8.384	18.493,65	155.053.651
totale parcheggi pertinenziali	10.024		215.441.199
TOTALE FUNZIONI PRIVATE			2.312.411.564

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.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Nella seguente tabella, per semplicità di lettura, si riporta il confronto tra i risultati delle previsioni 2005 e dell'aggiornamento 2020.

tabella 32: RICAVI PREVISTI (€)		
	previsione 2005	aggiornamento 2020
Ricavi derivanti dalla vendita della SL	1.380.254.355	2.312.411.564
TOTALE	1.380.254.355	2.312.411.564

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 2020.

tabella 33: CONTO ECONOMICO DELL'OPERAZIONE (€)		
	previsione 2005	aggiornamento 2020
Ricavi	1.380.254.355	2.312.411.564
Costi dell'intervento	- 1.208.729.358	- 1.803.599.243
Oneri finanziari	-	- 136.701.428
Margine	171.524.997	372.110.893
Margine % sui ricavi	12,4%	16,1%

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.

PII Montecity - Rogoredo

Aggiornamento della proposta definitiva di Variante – marzo 2020

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

SECONDA PARTE: LA VARIANTE 2020

PII Montecity - Rogoredo

Aggiornamento della proposta definitiva di Variante – marzo 2020

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.

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	249.942	49.252	200.690
Edilizia residenziale convenzionata	112.704	99.704	13.000
Terziario direzionale	189.006	60.681	128.325
Ricettivo	25.000	-	25.000
Commercio	70.000	-	70.000
Esercizi di vicinato	11.728	4.306	7.422
Edilizia residenziale sociale	13.665	-	13.665
TOTALE	672.045	213.943	458.102

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" nelle precedenti e 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	124.971	29.993
Edilizia residenziale convenzionata	37.568	13.524
Terziario direzionale	63.002	17.389
Ricettivo	8.333	2.300
Commercio	70.237	6.440
Esercizi di vicinato	3.909	1.079
Edilizia residenziale sociale	4.555	1.640
TOTALE	312.576	72.365

La Variante prevede il seguente azionamento.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 36: AZZONAMENTO DELL'AMBITO DI VARIANTE (mq ST)

Superfici di concentrazione fondiaria	306.318
Aree per servizi privati di interesse generale	58.984
Aree private per servizi	-
Piazze private di uso pubblico	15.088
Aree per servizi	47.720
Piazze e percorsi pedonali	58.838
Aree a verde e parco	361.943
Parcheggi in superficie	23.717
Viabilità	193.157
Paullese	45.808
TOTALE	1.111.573

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:

inflazione 2006	2,10%
inflazione 2007	1,80%
inflazione 2008	3,30%
inflazione 2009	0,80%
inflazione 2010	1,50%
inflazione 2011	2,80%
inflazione 2012	3,00%
inflazione 2013	1,20%
inflazione 2014	0,20%
inflazione 2015	0,10%
inflazione 2016	-0,10%
inflazione 2017	1,20%
inflazione 2018	1,14%
inflazione 2019	0,61%

fattore di conversione al 2020 dal 2006	1,215
fattore di conversione al 2020 dal 2007	1,190
fattore di conversione al 2020 dal 2008	1,169
fattore di conversione al 2020 dal 2009	1,132
fattore di conversione al 2020 dal 2010	1,123
fattore di conversione al 2020 dal 2011	1,106
fattore di conversione al 2020 dal 2012	1,076
fattore di conversione al 2020 dal 2013	1,044
fattore di conversione al 2020 dal 2014	1,032
fattore di conversione al 2020 dal 2015	1,030
fattore di conversione al 2020 dal 2016	1,029
fattore di conversione al 2020 dal 2017	1,030
fattore di conversione al 2020 dal 2018	1,018
fattore di conversione al 2020 dal 2019	1,006

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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 2020 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 2020	8,09 €/mc

	quantità (mc)	costo unitario 2020	costo totale
Demolizione edificio Via Rogoredo 17	26.613	8,09	215.181
Demolizione edifici Via Bonfadini 148	14.505	8,09	117.281
Totale costi di demolizione			332.463

- 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:

1C.02.350.0010.d Rinterro con mista (2019)	19,29 €/mc
--	------------

	quantità (mc)	costo unitario 2020	costo totale
Ripristino ambientale	525.526	19,41	10.199.235

- 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)
totale costo cantierizzazione 2016	614.160 €
costo cantierizzazione 2020	631.851 €

	n. anni	costo unitario 2020	costo totale
Costo di cantierizzazione del decennio Variante	10	631.851,39	6.318.514
	n. anni	costo unitario 2005	costo totale
Costo di cantierizzazione del periodo convenzione	16	520.354,48	8.325.672

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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

tabella 37: COSTO DELLE OPERE PRELIMINARI (€)		
	totale	attuate
Demolizioni	332.463	200.000
Bonifica	193.797.844	116.797.844
Ripristino ambientale	10.199.235	-
Cantierizzazione	14.644.185	8.325.672
TOTALE	218.973.727	125.323.516

18. Costo dell'area

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

Si specifica che il valore indicato considera che tutti gli importi capitalizzati dall'inizio degli interventi sono riportati nelle rispettive voci di costo.

tabella 38: COSTO DELL'AREA (€)	
Area	224.301.542
TOTALE	224.301.542

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 39: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ATTUATE (€)	
Lotto I sud-nord	5.614.811
Lotto II	2.816.776
Lotto III	1.159.327
Strada Rogoredo - Pestagalli	1.372.582
Semaforo Pizzolpasso-Futurismo	68.355
Massicciata SKY	3.551.953
TOTALE	14.583.805

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 2020 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)
totale	8.431.588 € (2005)
superficie stradale	40.401 mq
costo unitario anno 2005	208,70 €/mq
costo unitario anno 2020 strade e sottoservizi	253,67 €/mq

La stima del costo di realizzazione dello svincolo di Mecenate e del prolungamento della SP Paullese è tratta dal progetto definitivo delle già menzionate opere attualizzata all'anno 2020 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

Svincolo Mecenate - competenza Comune 2019	3.021.515 € (2019)
Svincolo Mecenate - competenza Serravalle 2019	11.717.584 € (2019)
Svincolo Mecenate - competenza Comune 2020	3.039.947 € (2020)
Svincolo Mecenate - competenza Serravalle 2020	11.789.061 € (2020)
Paullese lotto I 2019	730.653 € (2019)
Paullese lotto II 2019	20.578.023 € (2019)
Paullese lotto I 2020	735.109 € (2020)
Paullese lotto II 2020	20.703.549 € (2020)

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

tabella 40: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA ATTUARE (€)			
	mq	€/mq	importo
Strade e sottoservizi	139.843	253,67	35.473.455
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
TOTALE			71.741.121

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

tabella 41: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI VARIANTE (€)		
	totale	attuate
Strade e sottoservizi	50.057.260	14.583.805
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	-
TOTALE	86.324.926	14.583.805

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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

tabella 42: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ATTUATE (€)	
Triangolo	68.762
Parco trapezio	6.317.851
Dreni parco trapezio	108.167
Promenade	2.080.779
Promenade - integrazione arredo urbano	10.421
Promenade - inserimento cubetti porfido	83.455
Promenade - vasche	60.340
Parcheggi pubblici in superficie	2.048.746
Aree minori	1.020.422
Contributo scuola materna Via Sordello	1.597.198
totale opere a scomputo	13.396.142
Parcheggio Via Pizzolpasso n. 7	8.134.787
toale parcheggi in struttura	8.134.787
Asilo nido - scuola materna Via Savinio	2.477.330
Chiosco parco trapezio	196.032
totale opere di standard qualitativo	2.673.362
TOTALE	24.204.291

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 2020 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Parco Alberello	720.269 € (2005)
Pavimentazione in cubetti Alberello	19.448 € (2005)
totale	739.717 € (2005)
superficie parco Alberello	8.238 mq
costo unitario anno 2005	89,79 €/mq
costo unitario anno 2020 aree a verde	109,14 €/mq
riduzione per tipologia estensiva	20%
costo unitario obiettivo anno 2020 parco	87,31 €/mq
Promenade	2.234.996 € (2005)
superficie Promenade	11.636 mq
costo unitario anno 2005	192,08 €/mq
costo unitario anno 2020 piazze e percorsi pedonali	233,46 €/mq
Parcheggi in superficie	2.048.746 € (2005)
superficie parcheggi in superficie	28.128 mq
costo unitario anno 2005	72,84 €/mq
costo unitario anno 2020 parcheggi in superficie	88,53 €/mq
Asilo nido - scuola materna Via Savinio	2.477.330 € (2005)
superficie scuola	1.245 mq
costo unitario anno 2005	1.989,82 €/mq
costo unitario anno 2020 attrezzature istruzione	2.418,58 €/mq
Parcheggi in struttura	8.134.787 € (2005)
superficie parcheggi in struttura	19.642 mq
costo unitario anno 2005	414,15 €/mq
costo unitario anno 2020 parcheggi in struttura	503,39 €/mq

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 2020 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
costo unitario anno 2020	601.895,93 €/aula

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

tabella 43: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DA ATTUARE (€)			
	m - mq - cad	€/m - €/mq - €/cad	importo
Aree a verde	56.173	109,14	6.130.797
Parco urbano e verde estensivo	259.622	87,31	22.668.398
Piazze e percorsi pedonali	29.397	233,46	6.863.119
Parcheggi in superficie	12.804	88,53	1.133.549
Contributo per parcheggio sotterraneo Conservatorio	6.400	503,39	3.221.706
Contributo per servizi al quartiere	1	1.500.000,00	1.500.000
Biblioteca	370	1.700,00	629.000
Servizi per il parco	370	1.700,00	629.000
subtotale			42.775.570 a
	m - mq - cad	€/m - €/mq - €/cad	importo
Asilo nido - scuola materna (museo)	1.245	2.418,58	3.011.129
Scuola primaria	25	601.895,93	15.047.398
Scuola secondaria primo grado	9	601.895,93	5.417.063
Scuola secondaria primo grado Merezate	6	601.895,93	3.611.376
subtotale scuole			27.086.966 b
TOTALE			69.862.536 a+b

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

tabella 44: OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI VARIANTE (€)		
	totale	attuate
Aree a verde	13.646.000	7.515.203
Parco urbano e verde estensivo	22.668.398	-
Piazze e percorsi pedonali	9.098.114	2.234.996
Parcheggi in superficie	3.182.295	2.048.746
Parcheggi sotterranei	11.356.493	8.134.787
Contributo per servizi al quartiere	1.500.000	-
Servizi costruiti	32.615.527	4.270.561
TOTALE	94.066.827	24.204.291

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

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 45: 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	9	2.500.000,00	22.500.000
TOTALE			57.591.031

La stima del costo di realizzazione della nuova linea tranviaria è stata tratta dal progetto definitivo della medesima opera attualizzata all'anno 2020 mediante l'applicazione del tasso di inflazione annuo riferito al periodo temporale in oggetto:

Tranvia - armamento e impianti 2018	34.484.905 € (2018)
Tranvia - armamento e impianti 2020	35.091.031 € (2020)

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.

tabella 46: 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
totale SL attuate	213.943		11.748.276
	mq	€/mq SL	oneri
Edilizia residenziale libera	200.690	71,91	14.431.618
Edilizia residenziale convenzionata	13.000	71,91	934.830
Terziario direzionale	128.325	193,97	24.891.200
Ricettivo	25.000	124,50	3.112.500
Commercio	70.000	193,97	13.577.900
Esercizi di vicinato	7.422	193,97	1.439.645
Edilizia residenziale sociale	13.665	-	-
totale SL da attuare	458.102		58.387.693
TOTALE	672.045		70.135.969

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.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 47: 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
totale SL attuate	213.943		14.186.371
	mq	€/mq SL	oneri
Edilizia residenziale libera	200.690	114,06	22.890.701
Edilizia residenziale convenzionata	13.000	114,06	1.482.780
Terziario direzionale	128.325	152,43	19.560.580
Ricettivo	25.000	101,44	2.536.000
Commercio	70.000	152,43	10.670.100
Esercizi di vicinato	7.422	152,43	1.131.335
Edilizia residenziale sociale	13.665	-	-
totale SL da attuare	458.102		58.271.497
TOTALE	672.045		72.457.867

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

tabella 48: ONERI DI URBANIZZAZIONE RESIDUI (€)	
Oneri urbanizzazione primaria tabellari	70.135.969
Opere urbanizzazione primaria eseguite a scomputo	14.583.805
toale oneri di urbanizzazione primaria	55.552.164
Oneri urbanizzazione secondaria tabellari	72.457.867
Opere urbanizzazione secondaria eseguite a scomputo	13.396.142
totale oneri di urbanizzazione secondaria	59.061.725
TOTALE	114.613.890

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.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 49: OPERE DI URBANIZZAZIONE ESEGUITE A SCOMPUTO ONERI (€)

	m - mq - cad	€/m - €/mq - €/cad	importo
Strade e sottoservizi	139.843	253,67	35.473.455
Aree a verde	56.173	109,14	6.130.797
Parco urbano e verde estensivo	259.622	87,31	22.668.398
Piazze e percorsi pedonali	29.397	233,46	6.863.119
Contributo per parcheggio sotterraneo Conservatorio	6.400	503,39	3.221.706
Contributo per servizi al quartiere	1	1.500.000,00	1.500.000
Svincolo Mecenate - competenza Comune Milano	1	3.039.946,58	3.039.947
Paullese lotto II	1	20.703.549,39	20.703.549
Scuola primaria	25	601.895,93	15.047.398
TOTALE			114.648.369

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 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.

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 50: CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE DI VARIANTE (€)

	mq	€/mq SL	contributo	
Edilizia residenziale libera	49.252	50,06	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	
totale SL attuate	213.943		10.523.878	a
	mq	€/mq SL	contributo	
Edilizia residenziale libera	200.690	50,06	10.047.505	
Edilizia residenziale convenzionata	13.000	-	-	
Terziario direzionale	128.325	144,30	18.517.298	
Ricettivo	25.000	166,90	4.172.546	
Commercio	70.000	132,90	9.303.000	
Esercizi di vicinato	7.422	132,90	986.384	
Edilizia residenziale pubblica	13.665	-	-	
totale SL da attuare	458.102		43.026.733	b
TOTALE SL	672.045		53.550.610	a+b
			contributo	
Spark one			4.501.995	
Spark two			1.234.770	
totale contributo SL in attuazione già corrisposto			5.736.765	c
TOTALE CONTRIBUTO RESIDUO			37.289.967	b-c

Al suddetto importo occorre aggiungere il contributo da calcolare sulla quota parte di parcheggi pertinenziali eccedenti le previsioni della L. 122/1989 che saranno realizzati nella UCP 21D (importo stimato nel 10% del costo di costruzione pari Euro 2.248.507) che viene riportato direttamente nella successiva tabella 63 alla voce "Contributo costo di costruzione".

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 51: OPERE ESEGUITE A COMPENSAZIONE DEL CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (€)

	m - mq - cad	€/m - €/mq - €/cad	importo
Tranvia - armamento e impianti	2.939	11.939,58	35.091.031
TOTALE			35.091.031

22. Standard e opere realizzate quale monetizzazione

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

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 52: STANDARD INDOTTO DALLA SL DI VARIANTE (mq)

	totale	di cui parcheggi
Edilizia residenziale libera	199.954	22.495
Edilizia residenziale convenzionata	90.163	10.143
Terziario direzionale	189.006	94.503
Ricettivo	25.000	12.500
Commercio	140.000	70.000
Esercizi di vicinato	11.728	5.864
Edilizia residenziale pubblica	10.932	1.230
TOTALE	666.783	216.735

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
superficie area equivalente attuata	23.387 mq

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

totale dotazioni da reperire con la Variante	758.499 mq -
totale aree a standard reperite (vedi tab. 54)	533.348 mq -
totale parcheggi privati di uso pubblico (vedi tab. 54)	166.111 mq -
totale superficie area equivalente attuata (vedi tab. 54)	23.387 mq =
differenza da monetizzare	35.653 mq
valore delle aree non reperite è pari a €/mq	218,36
valore della monetizzazione è pari a €	7.785.115 €

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

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

tabella 53: OPERE ESEGUITE QUALI MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD (€)

	m - mq - cad	€/m - €/mq - €/cad	importo
Parcheggi in superficie	12.804	88,53	1.133.549
Biblioteca	370	1.700,00	629.000
Servizi per il parco	370	1.700,00	629.000
Asilo nido - scuola materna (museo)	1.245	2.418,58	3.011.129
Scuola secondaria primo grado	9	601.895,93	5.417.063
Scuola secondaria primo grado Merezzate	6	601.895,93	3.611.376
TOTALE			14.431.117

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

tabella 54: DOTAZIONI REPERITE DALLA VARIANTE (mq)

Piazze e percorsi pedonali privati di uso pubblico	15.088	
Aree per servizi	47.720	
Piazze e percorsi pedonali pubblici	58.838	
Aree a verde e parco	361.943	
Parcheggi pubblici	49.759	
totale aree a standard	533.348	a
Parcheggi privati di uso pubblico	166.111	
totale parcheggi privati di uso pubblico	166.111	b
Superficie area equivalente attuata	23.387	
totale superficie area equivalente attuata	23.387	c
Superficie area equivalente da attuare	66.089	d
totale superficie area equivalente da attuare	66.089	
TOTALE	788.935	a+b+c+d

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%
contributo sostenibilità Esselunga	1.674.500 €
superficie di vendita MSG	28.000 mq
valore unitario contributo	219,00 €/mq
% del contributo per opere di urbanizzazione	85%
contributo sostenibilità MSG	5.212.200 €

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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 63 alla voce "Spese tecniche e complementari".

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

tabella 55: OPERE ESEGUITE A SCAMPO 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
TOTALE			12.524.171

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

tabella 56: OPERE PUBBLICHE ESEGUITE DAI PROPONENTI (€)			
	m - mq - cad	€/m - €/mq - €/cad	importo
Strade e sottoservizi	139.843	253,67	35.473.455
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	56.173	109,14	6.130.797
Parco urbano e verde estensivo	259.622	87,31	22.668.398
Piazze e percorsi pedonali	29.397	233,46	6.863.119
Parcheggi in superficie	12.804	88,53	1.133.549
Contributo per parcheggio sotterraneo Conservatorio	6.400	503,39	3.221.706
Contributo per servizi al quartiere	1	1.500.000,00	1.500.000
Biblioteca	370	1.700,00	629.000
Servizi per il parco	370	1.700,00	629.000
Asilo nido - scuola materna (museo)	1.245	2.418,58	3.011.129
Scuola primaria	25	601.895,93	15.047.398
Scuola secondaria primo grado	9	601.895,93	5.417.063
Scuola secondaria primo grado Merezate	6	601.895,93	3.611.376
Tramvia - armamento e impianti	2.939	11.939,58	35.091.031
TOTALE			176.694.688

In appendice viene riportata la suddivisione degli importi della precedente tabella per Unità di Coordinamento Progettuale, affinché sia consolidata anche per le opere infrastrutturali la configurazione iniziale e sia sempre verificabile l'applicazione corretta delle disposizioni di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione della presente Variante.

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.

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

Edilizia residenziale libera	1.495,82	€/mq SL 2020
Edilizia residenziale convenzionata	1.198,00	€/mq SL 2020
Terziario direzionale	1.443,00	€/mq SL 2020
Ricettivo	1.669,02	€/mq SL 2020
Commercio	1.329,00	€/mq SL 2020
Esercizi di vicinato	1.329,00	€/mq SL 2020
Parcheggi pertinenziali residenza	535,03	€/mq SL 2020
Parcheggi pertinenziali non residenza	497,28	€/mq SL 2020

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

tabella 57: COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI PRIVATE DELLA VARIANTE (€)			
	mq SLP	€/mq SLP 2005	costo
Edilizia residenziale libera	49.252	1.400,59	68.981.757
Edilizia residenziale convenzionata	99.704	991,67	98.873.390
Terziario direzionale	60.681	1.194,47	72.481.819
Funzioni compatibili/esercizi di vicinato	4.306	1.100,11	4.737.062
totale SL attuate	213.943		245.074.028
	mq	€/mq 2005	costo
Box	24.626	442,88	10.906.386
Posti auto	54.897	411,63	22.597.517
totale parcheggi pertinenziali attuati	79.523		33.503.903
	mq	€/mq 2005	costo
Spazi accessori	23.854	411,63	9.818.941
totale spazi accessori pertinenziali attuati	23.854		9.818.941
	mq SL	€/mq SL 2020	costo
Edilizia residenziale libera	200.690	1.495,82	300.195.735
Edilizia residenziale convenzionata	13.000	1.198,00	15.574.000
Terziario direzionale	128.325	1.443,00	185.172.975
Ricettivo	25.000	1.669,02	41.725.460
Commercio	70.000	1.329,00	93.030.000
Esercizi di vicinato	7.422	1.329,00	9.863.838
totale SL	444.437		645.562.008
	mq	€/mq 2020	costo
Box	100.345	535,03	53.687.442
Posti auto	128.153	497,28	63.728.084
totale parcheggi pertinenziali	228.498		117.415.526
	mq	€/mq 2020	costo
Spazi accessori	46.872	535,03	25.077.605
totale spazi accessori pertinenziali	46.872		25.077.605
TOTALE FUNZIONI PRIVATE			1.076.452.011

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 58: COSTI DI COSTRUZIONE DELLE FUNZIONI OGGETTO DI GESTIONE (€)

	mq	€/mq 2020	costo
Parcheggi di uso pubblico	166.111	532,61	88.472.836
Piazze di uso pubblico	15.088	234,35	3.535.879
totale funzioni private di uso pubblico			92.008.715
	mq	€/mq 2020	costo
Arena polifunzionale	12.000	10.000,00	120.000.000
Piani terreni smart city	19.253	1.329,00	25.587.237
Palestra parco	1.815	1.329,00	2.412.135
Chiosco lago	249	1.329,00	330.921
Mediateca	1.896	1.329,00	2.519.784
totale attrezzature di interesse generale			150.850.077
TOTALE FUNZIONI OGGETTO DI GESTIONE			242.858.792

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 59: SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI (€)

	€	%	costo
Costi tecnici masterplan (tabb. 37+39+42+56+57)	1.510.908.523	0,335%	5.058.662
Development Management (tabb. 37+39+42+56+57)	1.510.908.523	0,517%	7.805.831
Progettazione opere private (tab. 57)	1.076.452.011	3,951%	42.527.920
Progettazione opere pubbliche (tabb. 39+42+56)	215.482.784	3,951%	8.513.185
Gestione gare pubbliche (tabb. 39+42+56)	215.482.784	4,342%	9.357.304
DL, sicurezza e PM (tabb. 37+39+42+56+57)	1.510.908.523	1,177%	17.779.203
Collaudi (tabb. 37+39+42+56+57)	1.510.908.523	0,537%	8.108.013
Costi tecnici attuazione (tabb. 37+39+42+56+57)	1.510.908.523	0,137%	2.069.945
Costi legali (tabb. 37+39+42+56+57)	1.510.908.523	0,128%	1.931.657
Costi amministrativi (tabb. 37+39+42+56+57)	1.510.908.523	0,173%	2.615.995
Assicurazioni e fidejussioni (tabb. 37+39+42+56+57)	1.510.908.523	0,670%	10.117.323
Marketing residenza (tab. 66)	992.075.914	1,100%	10.912.835
Marketing terziario (tab. 66)	23.909.259	12,000%	2.869.111
Marketing ricettivo (tab. 66)	73.017.000	0,980%	715.567
Marketing commercio (tab. 66)	12.862.500	12,000%	1.543.500
Commercializzazione residenza (tab. 66)	992.075.914	0,900%	8.928.683
Imprevisti (tabb. 37+39+42+56+57)	1.510.908.523	4,000%	60.436.341
TOTALE			201.291.073

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;

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

- 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. A proposito delle fideiussioni, i costi stimati riflettono i contenuti della convenzione che prevede che a garanzia dell'obbligo di realizzazione delle opere a scomputo degli oneri MSG, contestualmente alla stipula della stessa, prestati a favore del Comune fideiussione di importo pari al 10% dell'ammontare complessivo presunto degli impegni stessi e al rilascio o, comunque, alla formazione del primo titolo abilitativo edilizio inerente a ciascuna UCP, MSG consegnerà al Comune ulteriore fideiussione a copertura integrale del valore presunto degli impegni urbanizzativi correlati all'attuazione della UCP stessa (dette garanzie dovranno eventualmente essere integrate all'atto della formazione dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione all'effettivo costo delle opere, come risultante dai relativi computi metrico-estimativi e potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta di MSG e previa autorizzazione comunale);
- 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.

tabella 60: ONERI FINANZIARI (€)	
Totale costi dell'intervento	1.993.452.960
Oneri finanziari	4,7%
TOTALE	93.759.562

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

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 61: ALLACCIAMENTI (€)	
Totale costi costruzione funzioni private	1.087.260.160
Allacciamenti	1,2%
TOTALE	13.047.122

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 (2020)	2,57 €/mq anno
Costo unitario manutenzione aree verdi (2014)	2,50 €/mq anno
Superficie aree a verde realizzate	55.500 mq
durata del periodo	10 anni

Costo della manutenzione aree a verde 1.388.985 €

- 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 2019 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 2020	54,78 €/mq
totale superficie messe in sicurezza	119.682 mq
costo manutenzione straordinaria 2020	6.555.597 €
ipotesi manutenzione ordinaria annua	3,0% manutenzione straordinaria
costo manutenzione ordinaria annua	196.668 €
durata del periodo	10 anni

Costo della manutenzione delle MIS 8.522.276 €

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
costo annuo gestione barriera 2020	180.213 €/anno

Nella seguente tabella si riportano i costi di gestione.

tabella 62: COSTI DI MANUTENZIONE (€)		
	totale	attuate
Manutenzione aree a verde	1.388.985	833.391
Manutenzione messe in sicurezza	18.091.335	9.569.059
Manutenzione della barriera idraulica	2.500.993	879.072
TOTALE	21.981.314	11.281.523

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 63: COSTI TOTALI DELL'INTERVENTO (€)	
Opere preliminari	218.973.727
Costo dell'area	224.301.542
Opere di urbanizzazione	215.482.784
Contributo costo di costruzione*	20.708.087
Costi di costruzione	1.076.452.011
Spese tecniche e complementari**	202.506.373
Oneri finanziari	93.759.562
Allacciamenti	13.047.122
Spese di manutenzione	21.981.314
TOTALE	2.087.212.523

Relazione economica sulla fattibilità del Programma

* l'importo è la somma del totale indicato nella tabella 49 del precedente capito 21 con l'importo dovuto per la quota parte di parcheggi pertinenziali eccedenti le previsioni della L. 122/1989 che saranno realizzati nella UCP 21D.

** l'importo è la somma del totale indicato nella tabella 58 del precedente capito 25 con l'importo dovuto per la quota parte del contributo di sostenibilità in ambito di autorizzazione commerciale non scomputabile in opere.

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 64: PRICE PREMIUM SUI PREZZI DI VENDITA

	€/mq SComm	%	€/mq SComm
Edilizia residenziale libera	2.928	15%	3.367,20
Edilizia residenziale convenzionata	2.489	0%	2.488,80
Terziario direzionale	2.121	15%	2.439,15
Ricettivo	2.782	5%	2.920,68
Commercio	2.641	5%	2.773,05
Esercizi di vicinato	2.641	5%	2.773,05
	€/cad	%	€/cad
Box	28.677	15%	32.978,55
Posti auto	14.402	5%	15.122,35

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 65: SUPERFICIE COMMERCIALE

	mq SL	SComm/SL	mq SComm
Edilizia residenziale libera	249.942	1,15	287.433
Edilizia residenziale convenzionata	112.704	1,10	123.974
Terziario direzionale	189.006	1,10	207.907
Ricettivo	25.000	1,00	25.000
Commercio	70.000	1,00	70.000
Esercizi di vicinato	11.728	1,00	11.728
	mq	mq/cad	cad
Box	100.345	35	2.867
Posti auto	128.153	32	4.005

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 66: RICAIVI 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
totale SL attuate	237.369		726.406.833
	cad	€/cad 2005	ricavo
Box	704	36.823,60	25.909.085
Posti auto	1.716	18.493,65	31.726.435
totale parcheggi pertinenziali attuati	2.419		57.635.519
	mq SComm	€/mq Scomm 2020	ricavo
Edilizia residenziale libera	230.794	3.367,20	777.127.873
Edilizia residenziale convenzionata	14.300	2.488,80	35.589.840
Terziario direzionale	141.158	2.439,15	344.304.316
Ricettivo	25.000	2.920,68	73.017.000
Commercio	70.000	2.773,05	194.113.500
Esercizi di vicinato	7.422	2.773,05	20.581.577
totale SL	488.673		1.444.734.106
	cad	€/cad 2020	ricavo
Box	2.163	32.978,55	71.345.795
Posti auto	2.289	15.122,35	34.618.849
totale parcheggi pertinenziali	4.453		105.964.644
TOTALE			2.334.741.103

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 67: CONTO ECONOMICO DELL'OPERAZIONE (€)	
Ricavi	2.334.741.103
Costi dell'intervento	- 1.993.452.960
Oneri finanziari	- 93.759.562
Margine	247.528.580
Margine % sui ricavi	10,6%

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

APPENDICE

CONTO ECONOMICO PII 2005 - AGGIORNAMENTO 2020

		ANNI																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
tot. periodo		€ / 000.000																
area	224.301.542	224,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
opere preliminari	191.409.491	191,41	31,51	31,51	31,51	31,78	31,51	0,52	0,52	0,52	0,52	-	-	-	-	-	-	
demolizioni	265.605	0,27	-	-	-	0,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
bonifica	176.860.734	176,86	29,48	29,48	29,48	29,48	29,48	29,48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ripristino ambientale	9.079.607	9,08	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
cantierizzazione	5.203.545	5,20	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	
manutenzioni	10.176.772	10,18	0,60	0,60	0,74	0,74	0,74	0,74	1,09	0,94	0,94	0,94	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	
manutenzione MIS	5.980.662	5,98	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	-	-	-	-	-	
manutenzione barriera	732.560	0,73	-	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	-	-	-	-	-	
manutenzione aree a verde	3.463.550	3,46	-	-	-	-	-	-	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	
opere di urbanizzazione	214.867.312	214,87	-	6,59	15,88	53,50	40,18	40,18	19,51	19,51	19,51	-	-	-	-	-	-	
strade e sottoservizi	35.949.605	35,95	-	5,14	5,14	5,14	5,14	5,14	5,14	5,14	5,14	-	-	-	-	-	-	
aree a verde	28.574.646	28,57	-	-	4,76	4,76	4,76	4,76	4,76	4,76	4,76	-	-	-	-	-	-	
piazze e percorsi pedonali	10.394.190	10,39	-	-	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	-	-	-	-	-	-	
parcheggi pubblici in superficie	6.072.162	6,07	-	-	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	-	-	-	-	-	-	
strada Pestagalli - Rogoredo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
contributo Scuola materna Via Sordello	1.597.198	1,60	-	1,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
contributo Sottopasso Toffetti	4.996.721	5,00	-	5,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
contributo Tramvia	10.845.595	10,85	-	-	10,85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
contributo Svincolo Via Mecenate	3.873.427	3,87	-	3,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
parcheggi in struttura	48.086.439	48,09	-	6,87	6,87	6,87	6,87	6,87	6,87	6,87	6,87	-	-	-	-	-	-	
centro congressi	62.000.000	62,00	-	-	20,67	20,67	20,67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
asilo Savinio	2.477.330	2,48	-	-	2,48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
contributo costo costruzione	58.648.946	58,65	-	6,66	6,66	6,66	9,22	5,92	7,78	8,22	5,66	1,85	-	-	-	-	-	
costi costruzione	913.019.701	913,02	-	103,70	103,70	103,70	143,56	92,21	121,08	128,04	88,17	28,87	-	-	-	-	-	
residenza libera	267.968.889	267,97	-	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	-	-	-	-	-	-	
residenza convenzionata	65.345.053	65,35	-	16,34	16,34	16,34	16,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
residenza alberghiera	10.361.733	10,36	-	2,59	2,59	2,59	2,59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
terziario	194.442.296	194,44	-	24,31	24,31	24,31	24,31	-	24,31	24,31	24,31	24,31	-	-	-	-	-	
ricettivo	101.241.043	101,24	-	-	-	25,31	25,31	25,31	25,31	-	-	-	-	-	-	-	-	
commercio	33.003.216	33,00	-	-	-	8,25	8,25	8,25	8,25	-	-	-	-	-	-	-	-	
esercizi di vicinato	63.201.158	63,20	-	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90	-	-	-	-	-	-	
multisala	13.910.484	13,91	-	-	-	-	-	6,96	6,96	-	-	-	-	-	-	-	-	
box	25.420.038	25,42	-	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	3,18	-	-	-	-	-	-	
posti auto	110.438.742	110,44	-	12,71	12,71	12,71	17,75	11,25	14,90	14,90	9,86	3,65	-	-	-	-	-	
spazi accessori	27.687.048	27,69	-	3,19	3,19	3,19	4,45	2,82	3,74	3,74	2,47	0,91	-	-	-	-	-	
soft cost	179.612.478	179,61	2,61	17,71	18,89	23,19	25,90	21,24	22,07	21,35	18,00	5,25	2,84	0,56	-	-	-	
costi tecnici masterplan	4.417.127	4,42	0,11	0,52	0,53	0,58	0,69	0,50	0,49	0,52	0,37	0,11	-	-	-	-	-	
development management	6.815.903	6,82	0,18	0,80	0,82	0,90	1,06	0,77	0,76	0,80	0,57	0,16	-	-	-	-	-	
progettazione opere private	36.071.119	36,07	-	4,10	4,10	4,10	5,67	3,64	4,78	5,06	3,48	1,14	-	-	-	-	-	
progettazione opere pubbliche	8.488.869	8,49	-	0,55	0,75	1,95	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	-	-	-	-	-	-	
gestione gare pubbliche	9.330.577	9,33	-	0,60	0,82	2,14	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	-	-	-	-	-	-	
DL, sicurezza e PM	15.524.461	15,52	0,40	1,83	1,86	2,04	2,42	1,76	1,73	1,82	1,30	0,37	-	-	-	-	-	
collaudi	7.079.762	7,08	0,18	0,83	0,85	0,93	1,10	0,80	0,79	0,83	0,59	0,17	-	-	-	-	-	
costi tecnici attuazione	1.807.436	1,81	0,05	0,21	0,22	0,24	0,28	0,20	0,20	0,21	0,15	0,04	-	-	-	-	-	
costi legali	1.686.686	1,69	0,04	0,20	0,20	0,22	0,26	0,19	0,19	0,20	0,14	0,04	-	-	-	-	-	
costi amministrativi	2.284.237	2,28	0,06	0,27	0,27	0,30	0,36	0,26	0,25	0,27	0,19	0,05	-	-	-	-	-	
assicurazioni e fidejussioni	8.834.254	8,83	0,23	1,04	1,06	1,16	1,38	1,00	0,98	1,03	0,74	0,21	-	-	-	-	-	
marketing residenza	9.849.202	9,85	-	0,31	0,62	0,92	1,23	1,23	1,23	1,23	0,92	0,62	0,31	-	-	-	-	
marketing terziario	3.434.796	3,43	-	-	-	-	1,72	-	-	-	1,72	-	-	-	-	-	-	
marketing ricettivo	2.363.951	2,36	-	-	-	-	-	1,18	-	1,18	-	-	-	-	-	-	-	
marketing commercio	793.800	0,79	-	-	-	-	-	0,40	-	0,40	-	-	-	-	-	-	-	
commercializzazione residenza	8.058.438	8,06	-	0,25	0,50	0,76	1,01	1,01	1,01	1,01	0,76	0,50	0,25	-	-	-	-	
imprevisti	52.771.860	52,77	1,36	6,21	6,31	6,95	8,23	5,97	5,87	6,18	4,43	1,27	-	-	-	-	-	
allacciamenti	11.563.002	11,56	-	1,33	1,33	1,33	1,86	1,18	1,56	1,56	1,03	0,38	-	-	-	-	-	
totale costi intervento	1.803.599.243	1.803,60	259,02	168,10	178,71	220,64	253,24	192,99	173,61	180,15	133,84	37,82	3,18	0,91	0,35	0,35	0,35	0,35

		tot. periodo																
		€ / 000.000																
residenza libera	834.994.496	834,99	-	26,09	52,19	78,28	104,37	104,37	104,37	104,37	104,37	78,28	52,19	26,09	-	-	-	
residenza convenzionata	203.315.937	203,32	-	12,71	25,41	38,12	50,83	38,12	25,41	12,71	-	-	-	-	-	-	-	
residenza alberghiera	25.183.125	25,18	-	1,57	3,15	4,72	6,30	4,72	3,15	1,57	-	-	-	-	-	-	-	
terziario	516.249.024	516,25	-	-	-	-	-	258,12	-	-	-	258,12	-	-	-	-	-	
ricettivo	241.219.440	241,22	-	-	-	-	-	120,61	-	120,61	-	-	-	-	-	-	-	
commercio	92.200.500	92,20	-	-	-	-	-	46,10	-	46,10	-	-	-	-	-	-	-	
esercizi di vicinato	151.845.003	151,85	-	4,75	9,49	14,24	18,98	18,98	18,98	18,98	18,98	14,24	9,49	4,75	-	-	-	
multisala	31.962.840	31,96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,96	-	-	-	-	-	
box	60.387.548	60,39	-	1,89	3,77	5,66	7,55	7,55	7,55	7,55	5,66	3,77	1,89	-	-	-	-	
posti auto	155.053.651	155,05	-	2,40	4,80	7,20	9,59	40,33	27,01	4,19	23,41	1,79	33,74	0,60	-	-	-	
totale ricavi vendite	2.312.411.564	2.312,41	-	49,41	98,81	148,22	197,62	472,20	353,18	149,38	321,02	131,93	357,31	33,32	-	-	-	-

DIFFERENZA RICAVI - COSTI	508,81	-	259,02	-	118,69	-	79,90	-	72,42	-	55,62	279,21	179,57	-	30,77	187,18	94,11	354,13	32,42	-	0,35								
----------------------------------	---------------	----------	---------------	----------	---------------	----------	--------------	----------	--------------	----------	--------------	---------------	---------------	----------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------	----------	-------------	----------	-------------	----------	-------------	----------	-------------	----------	-------------

IMPOSTE	0%	-																											
----------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Costi finanziati a debito	70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equity	30%	541,08	77,71	50,43	53,61	66,19	75,97	57,90	52,08	54,04	40,15	11,35	0,95	0,27	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi passivi	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EROGAZIONI DEBITO	-	181,31	-	117,67	-	125,10	-	154,45	-	177,27	-	135,09	-	121,53	-	126,10	-	93,69	-	26,48	-	2,23	-	0,63	-	0,24	-	0,24	-	0,24	-	0,24
ANDAMENTO DEBITO	-	181,31	-	303,52	-	391,33	-	464,34	-	514,78	-	476,73	-	150,84	-</																	

UCP	1B	1C	21D	21E	21F	21G	21H	31I	31L	31M	31N	AE	totale
Residenza libera	-	-	-	-	-	60.750	-	46.460	53.685	39.795	-	-	200.690
Residenza convenzionata	-	-	-	-	-	-	-	-	13.000	-	-	-	13.000
Terziario direzionale	42.216	58.500	-	-	9.000	-	18.609	-	-	-	-	-	128.325
Ricettivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.000	-	-	25.000
Commercio	-	-	15.000	-	-	2.500	52.500	-	-	-	-	-	70.000
Esercizi di vicinato	2.130	1.500	-	-	-	1.800	-	-	-	1.992	-	-	7.422
totale SL (mq)	44.346	60.000	15.000	-	9.000	65.050	71.109	46.460	66.685	66.787	-	-	444.437

UCP	1B	1C	21D	21E	21F	21G	21H	31I	31L	31M	31N	AE	totale
Box	-	-	-	-	-	30.375	-	23.230	26.843	19.898	-	-	100.345
Posti auto	14.782	20.000	51.904	-	3.000	1.433	23.703	-	4.333	8.997	-	-	128.153
Spazi accessori	4.080	5.520	1.380	-	828	7.686	6.542	5.575	8.002	7.259	-	-	46.872
totale (mq)	18.862	25.520	53.284	-	3.828	39.494	30.245	28.805	39.178	36.153	-	-	275.370

UCP	1B	1C	21D	21E	21F	21G	21H	31I	31L	31M	31N	AE	totale
Strade e sottoservizi	4,30		0,45	11,12	0,99	4,99	2,13	4,96	2,18	3,66	0,69		35,47
Mecenate - competenza Comune												3,04	3,04
Mecenate - competenza Serravalle												11,79	11,79
Paullese lotto I												0,74	0,74
Paullese lotto II						6,90		6,90				6,90	20,70
Aree a verde			0,70	2,23	0,59	0,62		1,60		0,38			6,13
Parco urbano e verde estensivo						16,15		6,52					22,67
Piazze e percorsi pedonali	1,62					2,81				2,43			6,86
Parcheggi in superficie	0,66							0,48					1,13
Contributo parcheggio Conservatorio		3,22											3,22
Contributo per servizi al quartiere		1,50											1,50
Biblioteca						0,63							0,63
Servizi per il parco						0,63							0,63
Asilo nido - scuola materna (museo)								3,01					3,01
Scuola primaria											15,05		15,05
Scuola secondaria I grado											5,42		5,42
Scuola secondaria I grado Merezate												3,61	3,61
Tramvia - armamento e impianti												35,09	35,09
totale €/000.000	6,58	4,72	1,15	13,35	1,58	32,73	2,13	23,47	2,18	6,48	21,15	61,17	176,69

UCP	1B	1C	21D	21E	21F	21G	21H	31I	31L	31M	31N	AE	totale
Parcheggi di uso pubblico	-	-	-	46,87	-	-	47,41	-	-	-	-	-	94,27
Piazze di uso pubblico	-	-	-	1,66	-	0,24	1,63	-	-	-	-	-	3,54
Arena polifunzionale	-	-	-	120,00	-	-	-	-	-	-	-	-	120,00
Piani terreni smart city	-	-	-	-	-	-	-	7,46	7,31	10,82	-	-	25,59
Palestra parco	-	-	-	-	-	2,41	-	-	-	-	-	-	2,41
Chiosco lago	-	-	-	-	-	0,33	-	-	-	-	-	-	0,33
Mediateca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,52	-	-	2,52
totale €/000.000	-	-	-	168,53	-	2,99	49,03	7,46	7,31	13,34	-	-	248,66