

COMMITTENTE



Arexpo S.p.A.  
Sede legale ed uffici: via Cristina Belgioioso 171 - 20157  
codice fiscale/partita IVA: 07468440966  
www.arexpo.it

LEGALE RAPPRESENTANTE:  
Dott. Marco Carabelli

PROGETTISTA:  
Arch. Daniela De Pascalis

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN ATTI: 7720  
IL CONTENUTO TECNICO E GRAFICO DEL PRESENTE ALLEGATO  
E' CONFORME A QUELLO DELL'ALLEGATO UNITO ALLA DELIBERA  
DI ADOZIONE N. 1634 DEL 2/10/2019  
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E' COMPOSTO  
DI N. 6 PAGINE, FACCIALE.  
MILANO, 3/01/2020

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE URBANISTICA  
Area Pianificazione Tematica  
Valorizzazione Area

Il Direttore di Area  
Arch. Giancarlo Tancredi

IN COLLABORAZIONE CON



LendLease  
sede legale ed uffici:  
Via della Moscova 3, 20121, Milano  
www.lendlease.com/it/



lendlease  
Via della Moscova, 3  
20121 Milano  
C.F./P.IVA 1518327015

**LAND**

LAND Italia S.r.l.

Via Varese 16, 20121, Milano  
www.landsrl.com

☐ **Systematica**

Systematica S.r.l.

Via Lovanio 8, 20121 Milano  
www.systematica.net

**CARLO  
RATTI  
ASSOCIATI®**

Carlo Ratti Associati S.r.l.

C.so Quintino Sella 26, 10131 Torino  
www.carloratti.com

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – PROPOSTA DEFINITIVA

### MIND – PROGETTO DI RIGENERAZIONE PER UNO SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE

**TITOLO ELABORATO: QUADRO ECONOMICO DI SINTESI**

**NUMERO ELABORATO: DOC 5.A REV 01**

**DATA:** settembre 2019

Comune di Milano  
A. PIANIFICAZIONE  
Arexpo S.p.A.  
PG 0036380 / 2020  
Del 20/01/2020 13:32:14  
Per ricevuta  
A: A. PIANIFICAZIONE  
TEMATICA E

**ALLEGATO**





PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA UTILIZZATA PER L'ESPOSIZIONE UNIVERSALE 2015 - PROPOSTA DEFINITIVA  
DOC 5.A - Quadro economico di sintesi  
Tabella Mix funzionale

16/09/19

A		SLP destinata a funzioni Private (derivante dall'applicazione dell'indice territoriale AdP pari a 0,52 mq SLP/mq ST)	mq SLP
tot A		Direzionale avanzato, terziario, uffici,	305.000
		Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living	90.000
		Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	35.000
		Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home	15.000
		Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	30.250
Totale generale SLP Funzioni Private			475.250
B		Superfici destinate a funzioni pubbliche e/o ad attrezzature/servizi di interesse generale	
B1	Housing Sociale (previsione dell'AdP)	mq SLPP	
	Housing sociale, Student Housing	30.000	
tot B1		Totale Housing Sociale	30.000
B2	Le Ancore pubbliche (attrezzature e servizi di interesse generale)	mq SLPP	
	Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS	94.615	
	Nuovo Campus Università degli Studi di Milano	187.000	
	Fondazione Human Technopole (edifici esistenti + nuovi edifici)	35.000	
tot B2		Totale Ancore pubbliche	316.615
B3	Altri servizi alle funzioni insediate: alle persone (residenti e utenti), alle attività insediate e alle funzioni pubbliche (attrezzature e servizi di interesse generale)	superficie massima mq SLPP	
	Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale (incubatori, laboratori di ricerca, servizi avanzati alle imprese)	30.000	
	Leisure/spettacolo, entertainment/svago, cultura/espositivo/museale, edutainment	40.000	
	Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (istruzione/formazione/specializzazione, istituzioni/enti, sanità/assistenza, servizi di base alle persone, sport) (compreso complesso Cascina Triulza)	58.635	
tot B3		Totale altri servizi	128.635
tot B		Totale generale funzioni pubbliche e/o attrezzature/servizi di interesse generale	475.250
tot A+B		Totale complessivo funzioni Private e funzioni pubbliche e/o attrezzature/servizi di interesse generale	950.500



Tabella 1 - Costo dell'area e oneri diretti sostenuti sulle aree di proprietà					Euro
Nella tabella sono riportati i costi inerenti l'area in misura pari al valore definito in occasione del trasferimento di proprietà.					
1.1	Costo di acquisto / valore conferimento delle aree				180.026.728
1.2	Oneri accessori alle acquisizioni (imposte e spese notariali)				4.305.914
1.3	Oneri sviluppo [perizia agenzia entrale - supporto tecnico in ambito progettuale e ambientale]				4.723.374
1.4	Oneri di Bonifica dell'area riconosciuti ad Expo 2015 S.p.A.				7.507.821
1.5	Contributo agli oneri di infrastrutturazione riconosciuta ad Expo 2015 S.p.A.				75.000.000
1.6	Oneri finanziari relativi esclusivamente all'acquisto e infrastrutturazione dell'area				38.672.581
tot 1	Totale generale Costo dell'area e oneri diretti sostenuti sulle aree di proprietà				310.236.418

Tabella 2: Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti					
Nella tabella è riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria dovuti					
Tabella 2a - Oneri di Urbanizzazione primaria opere private (nota #)					
	m2 SLP	€/m2	Euro		
2a.1	Direzionale avanzato, terziario, uffici				59.160.850
2a.2	Residenziale (in affitti) varie tipologie, senior living				90.000
2a.3	Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona				108
2a.4	Ricettività varie tipologie, hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home				194
2a.5	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata				125
tot 2a	Totale generale Oneri di Urbanizzazione primaria opere private				89

Tabella 2b - Oneri di Urbanizzazione secondaria opere private (nota #)					
	m2 SLP	€/m2	Euro		
2b.1	Direzionale avanzato, terziario, uffici				152
2b.2	Residenziale (in affitti) varie tipologie, senior living				114
2b.3	Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona				152
2b.4	Ricettività varie tipologie, hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home				101
2b.5	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata				97
tot 2b	Totale generale oneri di Urbanizzazione secondaria funzioni private				475.250

Tabella 2c - Oneri di Urbanizzazione primaria opere pubbliche o di Interesse pubblico o generale (nota # e nota *)					
	m2 SLP o SLPP	€/m2	Euro		
2c.1	Housing sociale, Student Housing				30.000
2c.2	Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS				94.615
2c.3	Nuovo Campus Università degli Studi di Milano				187.000
2c.4	Fondazione Human Technopole (edifici esistenti + nuovi edifici)				35.000
2c.5	Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale				0
2c.6	Leisure/piccolo, entertainment/viaggio, cultural/resortivo/museale, edulcoranti				0
2c.7	Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico				128.635
tot 2c	Totale generale oneri di Urbanizzazione primaria opere pubbliche o di Interesse pubblico o generale				475.250

Tabella 2d - Oneri di Urbanizzazione secondaria opere pubbliche o di Interesse pubblico o generale (nota # e nota *)					
	m2 SLP o SLPP	€/m2	Euro		
2d.1	Housing sociale, Student Housing				30.000
2d.2	Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS				94.615
2d.3	Nuovo Campus Università degli Studi di Milano				187.000
2d.4	Fondazione Human Technopole (edifici esistenti + nuovi edifici)				35.000
2d.5	Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale				0
2d.6	Leisure/piccolo, entertainment/viaggio, cultural/resortivo/museale, edulcoranti				0
2d.7	Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di Interesse pubblico (strutture/formazione/specializzazione, istituzioni/enti, sanità/assistenza, servizi di base alle persone, sport)				128.635
tot 2d	Totale generale oneri di Urbanizzazione secondaria opere pubbliche o di Interesse pubblico o generale				475.250

Riepilogo tabella 2 (2a+2b+2c+2d)					Euro
tot 2a	Oneri di Urbanizzazione Primaria opere private				80.215.725
tot 2b	Oneri di Urbanizzazione Secondaria opere private				66.552.895
tot 2c	Oneri di Urbanizzazione Primaria opere pubbliche o di Interesse pubblico				0
tot 2d	Oneri di Urbanizzazione Secondaria opere pubbliche o di Interesse pubblico				0
tot 2	Totale generale Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti				146.768.620

Tabella 2: Totale generale Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti con riduzione per risparmio energetico, produzione di energia termica ed elettrica da fonte solare e dalla incentivazione delle pompe di calore geotermiche e ad acqua di falda. (nota #)					
tot 2 riduz	riduzione 20%				117.414.896

nota #  
Il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria è determinato sulla base dei valori massimi tra i comuni di Milano e Piro e corrispondono ai valori (tabellari) approvati dal Consiglio Comunale di Milano per la zona omogenea C/E, alla quale vengono ricondotti gli ambiti territoriali oggetto di trasformazione urbanistica (A1U), come determinato dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 1008 del 24/05/2013.

nota \*  
Per le funzioni pubbliche e di Interesse pubblico, nonché per la funzione ERS, housing Sociale e residence per studenti convenzionale potrà essere esclusa / ridotta l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto previsto da L.12/2005 e PCT di riferimento.

nota ##  
In coerenza alle prestazioni energetiche e ambientali degli edifici così come previste nella procedura di VAS, il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stimato ipotizzando l'applicazione della riduzione prevista per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, considerando le ulteriori riduzioni previste dalla incentivazione per la produzione di energia termica da fonte solare, dalla incentivazione della produzione di energia elettrica da fonte solare e dalla incentivazione delle pompe di calore geotermiche e ad acqua di falda. Le riduzioni applicabili dovranno essere validate in fase di rilascio dei titoli edilizi.



Tabella 3: Valore opere realizzate a scampulo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE

Nella tabella sono indicate le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, realizzate per l'infrastrutturazione e allestimento del Sito Espositivo Expo Milano 2015 e le nuove opere di adeguamento. Per ciascuna delle opere è indicato il valore economico per lo scampulo dagli oneri dovuti per la trasformazione urbanistica.

Tabella 3a: Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scampulo dagli oneri) - IN CESSIONE									
ID	Opere	Descrizione		valore opere euro	oneri sicurezza	valore totale Euro	indice vetustà %	valore decurtato Euro	
3a.1 +3c+5	Viabilità perimetrale	3a -	viabilità perimetrale e allacci alla viabilità pubblica (parchetto stradale completo di drenaggi)	17.198.552	3%	515.957	4%	17.005.928	
		3b -	sottoservizi perimetrali sotto viabilità (fognature, acqua, energia, gas, ...)	14.763.628	4%	590.545	4%	14.740.006	
		3c -	illuminazione pubblica viabilità e parcheggi	1.200.000		0		1.150.000	
		5 -	verde di anello stradale (foto recinzioni, rotatorie, spartitraffico, parcheggi)	9.615.508	2%	192.310	5%	10.200.131	
		7a -	Spazi verdi perimetrali di anello stradale (tra la viabilità sud e il canale)	1.894.910	2%	33.898	4%	1.797.960	
3a.2	Parcheggi								
3a.3	6a - Accesso ovest (livello interato)		parcheggio est e parcheggi perimetrali (complessi di drenaggi e fognature)	4.610.128	3%	138.304	4%	4.558.494	
	Accesso ovest (Piazza Fontana)		Piazza pubblica di accesso alla stazione RFI/M1 Rho-Fieramilano (escluso spazi per funaioti private)	4.343.217	5%	217.161	4%	4.377.963	
3a.4	Accesso ovest (Piazza Fontana)		Spazio pubblico di accesso alla stazione RFI/M1 Rho-Fieramilano	1.062.000	5%	53.100	4%	1.070.496	
3a.5	7 - Spazi verdi perimetrali		Verde lungo il canale e children park	2.001.512	2%	40.000	4%	2.123.204	
3a.6	9 - Collina Meditteranea		collina (manufatto) con aree verdi attrezzate e percorsi	5.200.803	3%	156.024	4%	5.571.100	
3a.7	11 - MIR - Passerella Mind-Rho	(ex FEF)	passerella pedonale di connessione ferroviaria suddivisa in due porzioni in cessione in due fasi differenti)						
	MIR - A - Passerella pedonale in cessione di Comune di Rho		passerella pedonale in cessione di Comune di Rho-Mind	9.316.573	5%	465.829	4%	9.391.106	
3a.8			passerella pedonale connessione Mind-Rho/Fiera (cessione futura condizionata alla connessione funzionale allo spazio pubblico	3.496.991	5%	174.850	4%	3.524.967	
3a.9			le aree funzionali di interesse pubblico lato Fieramilano)						
3a.10	12 - MIC - Passerella Mind-Cascina Merlata	(ex PEM)	passerella pedonale in cessione di Comune di Milano	9.663.698	5%	483.185	4%	9.741.008	
3a.11	13 - Cascina Fiera		passerella pedonale in cessione di Comune di Milano	12.000.000			0%	12.000.000	
3a.12	18 - Ponti		ponti carrabili e pedonali di accesso ad aree pubbliche	1.662.753	5%	83.138	4%	1.675.055	
tot 3 a	Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scampulo dagli oneri) - IN CESSIONE			9.888.717	3%	295.662	4%	9.777.964	
				107.718.990		3.440.991		108.708.382	

note:  
I valori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate, sono stati computati con la metodologia condivisa con le amministrazioni comunali, come riportata in convenzione, considerando i valori espressi ad esito del collaudo tecnico-amministrativo.  
Il valore effettivo delle opere ammesse a scampulo dalla quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, sarà determinato con la metodologia condivisa come amministrazioni comunali, come riportata in convenzione, considerando i valori espressi ad esito del collaudo tecnico-amministrativo.

Detti valori vengono decurtati dal valore di usura/vetustà intercorra tra il momento della fine lavori/consegna a Expo2015 (1 maggio 2015) e la data di cessione/consegna/presa in carico delle amministrazioni comunali. Il coefficiente di decurtazione è stato stimato nella misura del 1% del valore dell'opera per ogni anno intercorra tra la data di consegna ad Expo e la data di consegna prevista alle amministrazioni comunali di Milano e Rho. Tale coefficiente non si applica alle aree e alle dotazioni verdi che hanno invece giovato di una valorizzazione e di un accrescimento nel tempo. In virtù del quale si applica un coefficiente di valorizzazione nella misura del 1% del valore dell'opera per ogni anno intercorra tra la data di consegna ad Expo e la data di consegna prevista alle amministrazioni comunali di Milano e Rho.

Tale coefficiente non si applica agli immobili di Cascina Fiera che sono invece stati oggetto di valutazione allo stato di fatto.

note 5:  
Lo scampulo del valore di questa opera è inserito a titolo indicativo in relazione alla cessione futura delle amministrazioni che sarà definita solo in relazione alla verifica della funzionalità pubblica dell'opera e alla connessione al Parco tematico di sviluppo del Progetto di Stralcio Funzionale.

note 6 &:  
La cessione di queste opere sarà disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale ove sarà possibile procedere con ulteriori cessioni di opere da dellagias in materia più completa in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale, che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampulo.  
Oltre alle opere sopra descritte sarà sempre possibile procedere con cessioni di ulteriori opere da dellagias in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale, che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampulo.

note:  
Oltre alle opere sopra descritte, sarà sempre possibile procedere con cessioni di ulteriori opere da dellagias in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale, che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampulo.

Tabella 3b: Valore opere di completamento e adeguamento (a scampulo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE									
ID	Opere	Descrizione		ID Adeg	valore opere euro	oneri sicurezza	valore totale Euro	valore decurtato Euro	
3b.1	B.1.2 Adeguamento Porta Est	Opere per il potenziamento dell'accessibilità e della mobilità veicolare		ALS3	400.000	20.000		420.000	
		Adeguamento per allaccio viabilità pubblica e transito TPL, accesso parcheggio Rosteria		ALN1+ALN2+ALN3					
3b.2	B.1.4 Adeguamento loop nord	Adeguamento per transito TPL, accesso ponti, fermate bus, ciclabili, illuminazione, etc.		ALN1	1.020.000	51.000		1.071.000	
		A LN1 Viabilità perimetrale (loop nord 1)		ALN2	510.000	25.500		535.500	
		A LN2 Viabilità perimetrale (loop nord 2)		ALN3	1.020.000	51.000		1.071.000	
		A LN3 Viabilità perimetrale (loop nord 3)		APR	500.000	25.000		525.000	
3b.3	B.1.5 Adeguamento Parcheggio Rosteria	Adeguamento per allaccio viabilità pubblica e transito		ALN2	300.000	15.000		315.000	
3b.4	B.1.6 Adeguamento Carga 11	Adeguamento per allaccio viabilità pubblica e transito TPL		ALO1	2.100.000	105.000		2.205.000	
3b.5	B.1.7 Adeguamento Porta OVEST	Adeguamento per allaccio viabilità pubblica e transito TPL		ALN1+ALN2	900.000	25.000		925.000	
3b.6	B.1.8 Nuova Rotatoria area Carcere Bollele	Adeguamento per transito TPL, accesso ponti, fermate bus, ciclabili, illuminazione, etc. (compreso nuovo accesso Poste CMP)		ALS1+ALS2+ALS3					
3b.7	B.1.10 Adeguamento loop sud	Adeguamento per transito TPL, accesso ponti, fermate bus, ciclabili, illuminazione, etc.		ALS1	1.260.000	60.000		1.320.000	
		A L51 Viabilità perimetrale (loop sud 1) e nuovo accesso Poste CMP		A L52	510.000	25.500		535.500	
		A L53 Viabilità perimetrale (loop sud 2)		A L53	1.530.000	76.500		1.606.500	
3b.8	B.4 Opere per il potenziamento dell'accessibilità, della mobilità ciclabile e pedonale e di riqualificazione ferroviaria	Adeguamento per connessione con spazi pubblici e stazione M1 lato Fiera (e nuovo ascensore lato Fiera)		AL1b	285.000	15.000		300.000	
		Adeguamento per allaccio viabilità pubblica e transito TPL, accesso parcheggio Rosteria		AL1b	1.400.000	70.000		1.470.000	
3b.9	B.4.2 Adeguamento Porta EST	Adeguamento per allaccio viabilità pubblica e transito TPL, accesso parcheggio Rosteria		AL1b	1.400.000	70.000		1.470.000	
3b.10	B.4.3 Connessione Rho-Mind-Cascina Merlata (ex PEM)	Adeguamento con nuova rampa ciclo-pedonale		A12	1.807.348	90.000		1.897.348	
3b.11	B.4.5 Adeguamento Area ovest (livello interato)	Riqualificazione sottovia dell' Rho-Menza e connessione ciclo-pedonale tra Mind, Rho-Areere		A4a	700.000	35.000		735.000	
3b.12	B.4.7 Riqualificazione Percorso Lungocanale	Adeguamento dello spazio pubblico di accesso alla stazione RFI/M1 Rho-Fieramilano (impianti, parafiumi)		A20	2.875.000	143.750		3.018.750	
3b.13	B.4.8 Nuovo Parco del Cibo e della Salute	Adeguamento percorso pedonale, spazi verdi e spazi pubblici (eventuale adeguamento della futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale (nota 6 &))							
3b.14	B.4.9 Nuovo Parco dello Sport e dell'Intrattenimento	Realizzazione spazi verdi e spazi pubblici attrezzati, percorsi (opere di adeguamento in futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale (nota 6 &))							
3b.15	B.4.10 Opere correlate alla fermata ferroviaria MIND-Merlata-Stephenson	Realizzazione spazi verdi e spazi pubblici attrezzati, percorsi e impianti sportivi (opere di adeguamento in futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale (nota 6 &))							
3b.16	B.4.11 Interventi per il potenziamento dell'accessibilità e mobilità in Rho	Operare di accessibilità alla nuova stazione (connessione ciclo-pedonale e sbarco lato MIND)							
tot 3 b	Totale Valore opere di completamento e adeguamento (a scampulo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE				1.000.000	50.000		1.050.000	
					1.000.000	50.000		1.050.000	

note 6 &:  
La cessione di queste opere sarà disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale ove sarà possibile procedere con ulteriori cessioni di opere da dellagias in materia più completa in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale, che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampulo.  
Oltre alle opere sopra descritte sarà sempre possibile procedere con cessioni di ulteriori opere da dellagias in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale, che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampulo.

note 7 &:  
La realizzazione delle opere potrà essere prevista in differenti fasi che valorizzino l'uso transitorio e l'immediata fruibilità pubblica, anche in relazione alle funzioni inedite di contesto. Sarà comunque previsto un intervento di adeguamento e riqualificazione preventivo alla cessione, inserito nella presentazione del Progetto di Stralcio Funzionale inerente. In quella sede sarà definito dal Soggetto Affiliatore se la realizzazione delle suddette opere sarà intesa a scampulo degli oneri coerentemente a quanto previsto per le altre opere di adeguamento.

Riepilogo Tabella 3: Valore opere realizzate a scampulo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE									
		Euro							
tot 3 a	Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scampulo dagli oneri) - IN CESSIONE	108.708.382							
tot 3 b	Totale costo da sostenere per completamento e adeguamento (a scampulo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE	32.484.485							
tot 3	Totale generale Valore opere realizzate a scampulo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE	141.192.867							

Riduzione applicata dai comuni al Valore opere realizzate a scampolo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE									
ID	Opere	valore totale opere		oneri sicurezza	coefficiente riduzione	valore opere ridotto	valore opere ridotto + oneri sicurezza		
		euro		euro		euro	euro		
Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scampolo dagli oneri) - IN CESSIONE									
	Tabella 3a (escluso Cascina Trulza)	96.708.382	3.440.991		-12%	82.075.304	85.516.295		
	Cascina Trulza (nota)	12.000.000	-		-	12.000.000	12.000.000		
Valore opere di completamento e adeguamento (a scampolo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE									
	Tabella 3b	32.484.485	1.544.388		-12%	27.227.286	28.771.673		
Totale generale Valore opere realizzate a scampolo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE con riduzione applicata dai comuni								126.287.968	
Coerentemente a quanto indicato dalle linee guida comunali vigenti in materia di scampolo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viene applicata una riduzione di un coefficiente pari al 12% del valore delle opere.									
Tale coefficiente viene applicato al valore delle sole opere, mentre non viene applicato alle somme relative agli oneri per la sicurezza.									
Tale coefficiente non si applica agli immobili di Cascina Trulza che sono invece stati oggetto di valutazione estimativa del bene.									
note:									

Tabella 3: Prospetto di confronto tra gli oneri dovuti e Valore opere realizzate a scampulo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE									
tot 2	Totale generale Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti		Euro		146.768.620				
tot 2 riduz	Totale generale Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti con riduzione per risparmio energetico, produzione di energia termica ed elettrica da fonte solare e dalla incentivazione delle pompe di calore geotermiche e ad acqua di falda. (nota #)		Euro		117.414.896				
tot 3 riduz	Totale generale Valore opere realizzate a scampulo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE con riduzione applicata dai comuni		Euro		126.287.948				
tot 3 scamp	Valore opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente scampolate su oneri dovuti		Euro		-117.414.896				
tot 3	Differenza tra oneri dovuti e Valore opere realizzate a scampulo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE (con saldo negativo valore pari a zero)		Euro						

Tabella 3.1: Ulteriori opere (senza aggravio economico per i Comuni) disciplinate dall'art. 5 delle NTA e dall'art. 14 della convenzione									
ID	Opere	Descrizione		Valore totale opere euro	oneri sicurezza euro	coefficiente riduzione	valore opere ridotto euro	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro	
3.1 a	Parco SportLesure	Interventi di riqualificazione ferroviaria dell'ex Campo Base in Rho, con realizzazione di impianti sportivi e aree verdi, come disciplinato dall'art. 14.4 della convenzione							
3.1 b	Parco ferroviario esterno	Realizzazione del parco ferroviario con caratteri ambientali e opifici e aree dedicate alla fruizione, con attrezzature e servizi, come disciplinato dall'art. 14.5 della convenzione							
tot 3.1	Ulteriori opere (senza aggravio economico per i Comuni)		Euro				da definire		



Tabella 4: Valore opere esistenti, adeguamenti, rifunionalizzazioni e nuove opere su aree asservite all'uso pubblico

Nella tabella sono indicate le opere di urbanizzazione realizzate per l'infrastrutturazione e allestimento del Sito Espositivo Expo Milano 2015 e le nuove opere realizzate per la trasformazione urbanistica.

Tabella 4a: Valore opere esistenti di urbanizzazione secondaria, degli adeguamenti, rifunionalizzazioni e nuove opere su aree asservite all'uso pubblico		
ID	Opere	Descrizione
4a1	14	Spazi aperti principali, verde e pali tende
4a2	15	Spazi aperti accessi ovest e pali tende
4a3	16a	Spazi aperti accessi est - Percorso Est
4a4	16b	Spazi aperti accessi est - Sotto ponte
4a5	6b	Accesso ovest
4a6	D.1	Adeguamenti e rifunionalizzazioni delle opere di urbanizzazione secondaria esistenti asservite
4a7	D.2	Opere di realizzazione del Parco: Demolizioni e predisposizioni, interni, piantumazioni, sottoservizi, arredi, sistemazioni e finiture...
4a8	D.3	Opere di realizzazione Aree verdi di arredo: Demolizioni e predisposizioni, interni, piantumazioni, sottoservizi, arredi, sistemazioni e finiture...
4a9	D.4	Opere di realizzazione impianti sportivi: Demolizioni e predisposizioni, interni, piantumazioni, sottoservizi, arredi, sistemazioni e finiture...
4a10	D.5	Opere per il potenziamento dell'accessibilità e della mobilità interna (ciclabilità, mobilità innovativa, percorsi)
4a11	D.6	Altre opere
tot 4a		64.028.802

Tabella 5: Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella è riportato il contributo commisurato al costo di costruzione che dovrà essere riconosciuto al Comune di Milano e Rho, stimato su base parametrica.

Tabella 5a - Contributo commisurato al costo di costruzione funzioni private			
	Superf. Costruita m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Euro
5a1	366.000	150	54.900.000
5a2	118.800	70	8.316.000
5a3	42.000	140	5.880.000
5a4	18.000	145	2.610.000
5a5	36.300	0	0
tot 5a	581.100		71.706.000
nota *			
Il valore del contributo al costo di costruzione per le funzioni private è pari al 10% dei costi esposti in tabella 4 (Costi diretti stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio nel periodo di sviluppo), ad eccezione del Residuale che è calcolato pari a 70 €/mq.			
Il contributo al costo di costruzione sul prodotto è escluso.			
Tabella 5b - Contributo commisurato al costo di costruzione Housing Sociale			
	m <sup>2</sup> SLP	€/m <sup>2</sup>	Euro
5b1	30.000	0	0
tot 5b			-
nota §			
Il contributo al costo di costruzione sull'Housing Sociale e sulla Student Housing è da verificare se dovuto e da determinare in base alla tipologia (riduzione/esclusione).			
Tabella 5c - Contributo commisurato al costo di costruzione opere pubbliche o di interesse pubblico o generale			
	m <sup>2</sup> SL	€/m <sup>2</sup>	Euro
5c1	94.615	0	0
5c2	187.000	0	0
5c3	35.000	0	0
5c4			
5c5			
5c6	128.635	0	0
tot 5c			-
nota §1			
Il contributo al costo di costruzione sulle opere pubbliche o di interesse pubblico o generale è escluso.			
tot 5			71.706.000

Tabella 6: Costi diretti stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio - incluso parcheggi nel periodo di sviluppo

Nella tabella sono riportati i costi di costruzione valutati secondo i prezzi parametrici di mercato. Tali prezzi sono riferiti a tipologie edilizie simili a quelle di progetto e comprendono l'incidenza di tutti gli spazi accessori (confine, terrazze, ecc) nel determinare la Superficie Costruita.

	Superf. Costruita m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Euro
6.1	366.000	1.500	549.000.000
6.2	118.800	1.500	178.200.000
6.3	42.000	1.400	58.800.000
6.4	18.000	1.450	26.100.000
6.5	36.300	1.300	47.190.000
6.6	131.082	600	78.649.200
tot 6			937.939.200

Tabella 7: Spese tecniche e oneri indiretti e complementari (sui costi diretti per la realizzazione dell'intervento)

Nella tabella sono riportati i costi di contingency e le spese accessorie necessarie allo sviluppo sostenute dal Soggetto attuatore.

	parametro	%	Euro
7.1	Costi di sviluppo PIL Progetto urbanistico, Project Governance		3.000.000
7.2	Costi delle demolizioni		10.000.000
7.3	Costi professionali (Progettazione, urbanizzazioni ed edilizia, Direzione Lavori, sicurezza, CSE, C3P e coordinamento generale, collaudi, Razionamento, accollamento e spese notari)		111.593.249
7.4	Assicuratori (polizze All Risk costruzione) e indennizzi su difetti	10,00%	61.376.287
7.5	Costi di project management (DM & DP Fee)	5,00%	61.376.287
7.6	Imprevisti e oneri	4,75%	32.222.515
7.7	Contingency - costi generali di sviluppo dell'area (intero periodo) e altri costi di sviluppo	2,50%	24.550.515
7.8	Spese di commercializzazione/promozione/pubblicità	2,00%	65.607.520
7.9	IMU sui terreni	3,00%	18.883.000
tot 7	Totale generale Spese tecniche e oneri indiretti e complementari		388.455.967



Tabella 8: Valore dei servizi di Interesse pubblico e generale				
Nella tabella sono identificate le attrezzature di interesse pubblico e generale realizzate all'interno del progetto di trasformazione. Per ciascuna delle opere è indicato il valore economico realizzativo e il soggetto a cui è posta in carico.				
Tabella 8a - Valore dei servizi di Interesse pubblico e generale - In capo ad altri soggetti già individuati				
8.a1	Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS	realizzazione a carico IRCCS		Euro
8.a2	Università degli Studi di Milano	realizzazione a carico Ateneo		200.000.000
8.a3	Fondazione Human Technopole - nuovi edifici	realizzazione a carico HT		350.000.000
8.a4	Fondazione Human Technopole - Costi rifunionalizzazione Palazzo Italia - Stacca US6 - Cardo NO	realizzazione a carico HT		95.000.000
Totale Valore dei servizi di Interesse pubblico - In capo ad altri soggetti già individuati				20.960.473
tot 8a				665.960.473
Tabella 8b - Valore dei servizi di Interesse pubblico e generale - Housing Sociale				
8.b1	Housing sociale e student Housing	Superf. Costruita m2	€/m2	Euro
			1.300	51.480.000
tot 8b	Totale Valore dei servizi di Interesse pubblico e generale - Housing Sociale			51.480.000
Tabella 8c - Valore degli altri servizi di Interesse pubblico e generale - In capo ad altri soggetti da individuare in relazione alla modalità di convenzionamento				
8.c1	Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale (incubatori, laboratori di ricerca, servizi avanzati alle imprese)	da definire in fase attuativa in relazione alle esigenze funzionali (nota 8)		
8.c2	Leisure/spettacolo, entertainment/svago, cultura/espositivo/museale, edulainment			
8.c3	Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (istituzione/formazione/specializzazione, istituzioni/enti, sanità/assistenza, servizi di base alle persone, sport)			
8.c4	Parcheggi e sistemi per la sosta inattivata di uso pubblico			
tot 8c	Totale Valore degli altri servizi di Interesse pubblico - In capo ad altri soggetti			minimo 20.000.000
nota 8				
Il presente documento contempla la possibile compartecipazione ai costi di realizzazione delle opere attraverso un contributo degli enti e dei soggetti pubblici competenti. La definizione di queste opere sarà dettagliata e disciplinata in sede di redazione dei Progetti di Strada Funzionale, che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore e il regime di convenzionamento/asservimento secondo la tipologia di servizio.				
Oltre alle opere sopra descritte, sarà sempre possibile procedere alla realizzazione di ulteriori opere da dettagliarsi in sede di redazione dei Progetti di Strada Funzionale, che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore.				
Riepilogo tabella 8 (7a+7b+7c)				
tot 8a	Totale Valore dei servizi di Interesse pubblico - In capo ad altri soggetti già individuati			Euro
tot 8b	Totale Valore dei servizi di Interesse pubblico e generale - Housing Sociale			665.960.473
tot 8c	Totale Valore degli altri servizi di Interesse pubblico - In capo ad altri soggetti			51.480.000
tot 8	Totale generale valore dei servizi di Interesse pubblico e generale			737.440.473

Tabella 9 - Altri costi - Allocations utenti e costi generali supercondominio (intero periodo sviluppo)			periodo	Euro
9.1	Acqua potabile	Una lantum	375.000	
9.2	Luce	Una lantum	375.000	
9.3	Gas	Una lantum	750.000	
9.4	Fognatura	Una lantum	900.000	
9.5	Telefonicamento/cogenerazione	Una lantum	1.200.000	
9.6	Costi di gestione, di cantiere e manutenzione delle infrastrutture esistenti e delle opere realizzate a compimento oneri (incluso spese tecniche)	10 anni	24.379.114	
9.7	Utilità area/parco a fruizione pubblica (Energia/Guardiano e Vigilanza/Acqua/ Servizi IT)	10 anni	22.120.783	
9.8	Pulizia area/parco a fruizione pubblica e cura del verde	10 anni	4.707.429	
9.9	Altri costi area/parco a fruizione pubblica (Controllo accessi, trasporti, cartellonistica di sito, conduzione albero della vita)	10 anni	5.661.242	
9.10	Personale addetto alla gestione	10 anni	6.749.510	
tot 9	Totale generale degli altri costi			67.218.079

Tabella 10 - Oneri finanziari in costruzione				
Nella tabella sono indicati gli Oneri finanziari inerenti all'immobilizzo del capitale già investito. L'incidenza degli oneri finanziari, comunque, non potrà essere superiore al 20% del valore dell' intervento.				
tot 10	Oneri finanziari nel 10 anni costruzione	anni	lasso	Euro
tot 10	Totale generale costo degli oneri finanziari	10	4.50%	86.400.000
86.400.000				

TABELLA 11: QUADRO DI SINTESI DEI COSTI DELL'INTERVENTO				
tot 11	Tabella 11: Costo dell'area e oneri diretti sostenuti sulle aree di proprietà	Euro		
tot 12 ind	Tabella 2: OCQU primaria e secondaria calcolati con riduzione per risparmio energetico, produzione energia termica ed elettrica da fonte solare e incentivazione da pompe di calore geotermiche e ad acqua di lada	310.256.618		
tot 13 comp	Valore opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente scomputato su oneri dovuti	117.414.896		
tot 13.b	Tabella 3: Costo da sostenere per completamento e adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti (a scampito dagli oneri) - IN CESSIONE	117.414.896		
tot 14.a	Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione secondaria, degli adeguamenti, funzionalizzatori e nuove opere su aree asservite all'uso pubblico	32.484.485		
tot 15	Tabella 5: Totale generale Contributo commisurato al costo di costruzione	64.028.802		
tot 16	Tabella 6: Costi diretti stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio - incluso parcheggi nel periodo di sviluppo	71.706.000		
tot 17	Tabella 7: Spese tecniche e oneri indiretti e complementari (sui costi diretti per la realizzazione dell'intervento)	937.939.200		
tot 18.a	Tabella 8a - Valore dei servizi di interesse pubblico e generale - in capo ad altri soggetti già individuati	388.455.967		
tot 18.b	Capex area/parco a fruizione pubblica e gestione - in capo ad altri soggetti già individuati	665.960.473		
tot 18.c	Tabella 8b - Valore dei servizi di interesse pubblico e generale - Housing Sociale	465.960.473		
tot 18.c	Tabella 8c - Valore degli altri servizi di interesse pubblico e generale - in capo ad altri soggetti da individuare in relazione alla modalità di convenzionamento	51.480.000		
tot 9	Tabella 9 - Altri costi - Allocations utenti e costi generali supercondominio (intero periodo sviluppo)	67.218.079		
tot 10	Tabella 10 - Oneri finanziari in costruzione	86.400.000		
tot 11	TOTALE GENERALE COSTI DELL'INTERVENTO	2.029.949.151		

Tabella 12 - RICAVI PREVISTI				
Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento. I valori di vendita sono desunti attraverso indagini di mercato della zona interessata dall'intervento e, ove non diversamente indicato, riferiti alla superficie commerciale, che comprende l'incidenza di tutti gli spazi accessori (cantine, terrazze, ecc).				
12.1	Direzionale avanzato, terziario, uffici,	€/mq comm	n.	€ x driver
12.2	Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living	€/mq comm	366.000	3.333
12.3	Relax, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	€/mq comm	118.800	3.000
12.4	Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home	€/mq comm	42.000	3.500
12.5	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	€/mq comm	18.000	2.800
12.6	Parcheggi	p.a.	36.300	2.500
12.7	Housing sociale e student housing	€/mq comm	6.554	18.000
12.8	Leisure/spettacolo, entertainment/svago, cultura/espositivo/museale, edulainment	€/mq comm	39.600	1.900
12.9	Ricavi vendita Area di Goleazzi	€/mq superficie terrioriale	15.000	500
12.10	Ricavi vendita Area Università Statale	€/mq superficie terrioriale	50.000	25.000.000
12.11	Ricavi vendita Area ad HT	€/mq superficie terrioriale	65.000	179
12.12	Rimborsi da Fondazione HT per vendita Palazzo Italia - Cardo NO e US6	€/mq superficie terrioriale	21.920	3.918.200
12.13	Previsioni di rimborso dei costi di supercondominio (lump up)	a costo	100%	21.946.948
Previsione a terzili (a regime, con igenerazione completata prevista 100% imborso)				60%
tot 12	Totale generale ricavi previsti	2.186.917.345		

Tabella 13 - DIFFERENZA TRA COSTI E RICAVI DELL'INTERVENTO (AL LORDO IMPOSTE)			Euro
tot 11	TABELLA 11: QUADRO DI SINTESI DEI COSTI DELL'INTERVENTO		2.029.949.151
tot 12	Tabella 12 - RICAVI PREVISTI		2.186.917.345
tot 13	MARGINE DI SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO (TAB 11 - TAB 10)		7,18%
			156.968.194