

COMUNE DI  
**MILANO**  
VIA MACCONAGO 24-36

---

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005**

---



Elaborato:

Oggetto:

**F**

**RELAZIONE ECONOMICA  
COSTI A CARICO DELL'OPERATORE**

IL PROPONENTE

Fondazione  
Leonardo Del Vecchio  
P.zza San Fedele 2  
20121 Milano

IL PROGETTISTA

Gian Primo Doro      Architetto  
Via San Martino 10    20821 Meda (MB)  
tel. 0362 74652      gpdoro@hotmail.it

Data: Maggio 2020

Fondazione  
Leonardo Del Vecchio  
P.zza San Fedele 2  
20121 Milano

COMUNE DI MILANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005  
VIA MACCONAGO 24 - 36

**RELAZIONE ECONOMICA  
COSTI A CARICO DELL'OPERATORE**

## ***COSTI A CARICO DELL' OPERATORE***

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

1. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione
2. Costo dell'area
3. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria
4. Opere di urbanizzazione aggiuntive
5. Contributo commisurato al costo di costruzione
6. Standard
  - 6.1. Monetizzazione dello standard
  - 6.2. Standard qualitativo
7. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio
8. Spese tecniche e complementari
9. Oneri finanziari
10. Allacciamenti
11. Costi di gestione delle opere a verde

### 1 - Costo delle demolizioni, opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione

Nella tabella A andranno riportati gli importi desunti dalla stima da allegare per le demolizioni con smaltimento dei materiali, la bonifica dell'area e della cantierizzazione dell'opera.

Tabella A	
Costi delle demolizioni e smaltimento materiali	€ 638.580,00
Costo delle opere di bonifica dell'area	€ 124.235,71
Costi di cantierizzazione	€ 40.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 802.815,71</b>

### 2 - Costo dell'area

Valore desunto dai listini ufficiali delle transazioni commerciali dell'area milanese 300 €/mc. pari ad un valore di **€. 9.500.000,00**

### 3 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria

Nella tabella B va riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°380/2001 e, sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 73/2007 ed eventualmente secondo i criteri di riduzione e le modalità ivi contenute per la riduzione degli oneri al 50%.

#### Calcolo analitico

Ferma restando la S.l.p. totale dell'edilizia convenzionata, la sua localizzazione non è da intendersi prescrittiva.

#### Oneri d'urbanizzazione primaria

Nella presente stima gli oneri relativi all'edilizia convenzionata sono calcolati al 50%.

Residenza libera ristrutturazione	1.456 mq x 3 x 15,98 € mc	€ 69.800,64
Residenza convenzionata ristrutturazione	730 mq x 3 x 7,99 € mc	€ 17.498,10
Residenza libera	8.099 mq x 3 x 23,97 € mc	€ 582.399,09
Residenza convenzionata	1.828 mq x 3 x 11,985 € mc	€ 65.725,74
Commerciale	676 mq x 193,97 € mq	€ 131.123,72
<b>TOTALE ONERI U.P.</b>		<b>€ 866.547,29</b>

#### Oneri d'urbanizzazione secondaria

Residenza libera ristrutturazione	1.456 mq x 3 x 12,67 € mc	€ 55.342,56
Residenza convenzionata ristrutturazione	730 mq x 3 x 6,335 € mc	€ 13.873,65
Residenza libera	8.099 mq x 3 x 38,02 € mc	€ 923.771,94
Residenza convenzionata	1.828 mq x 3 x 19,01 € mc	€ 104.250,84
Commerciale	676 mq x 152,43 € mq	€ 103.042,68
<b>TOTALE ONERI U.S.</b>		<b>€ 1.200.281,67</b>

Tabella B

DESTINAZIONE	mc volume	€ mc primaria	€ mc secondaria	€ Totale
Residenza libera ristrutturazione	4.368	€ 69.800,64	€ 55.342,56	€ 125.143,20
Residenza libera	24.297	€ 582.399,09	€ 923.771,94	€ 1.506.171,03
Residenza convenzionata ristrutturazione	2.190	€ 17.498,10	€ 13.873,65	€ 31.371,75
Residenza convenzionata	5.484	€ 65.725,74	€ 104.250,84	€ 169.976,58
	<i>mq s.l.p.</i>	€ <i>mq primaria</i>	€ <i>mq secondaria</i>	
Commerciale	676	€ 131.123,72	€ 103.042,68	€ 234.166,40
		<b>Totale oneri Primaria</b> € 866.547,29	<b>Totale oneri Secondaria</b> €1.200.281,67	<b>Importo totale</b> € 2.066.828,96

*In caso di disciplina convenzionale che preveda l'esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione a cura dell'operatore a scomputo totale o parziale, ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°380/2001, dovrà essere considerato il costo effettivo delle opere, stimato e calcolato sulla base dell'ultimo listino prezzi del Comune di Milano.*

TABELLA C1

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA come prescritto dell'art 16.7 e 7 bis D.P.R. n°380/2001</i>	<i>Importo stimato</i>
Viabilità - sede stradale	
Viabilità - marciapiedi	
Viabilità - scarico acque meteroriche	
Opere a verde	
Segnaletica stradale	
Parcheggio pubblico	
Illuminazione pubblica	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 919,121,10</b>

(\*) Opere non riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Rete linea elettrica da disattivare	€ 887,49
Rete elettrica nuova comprese opere edili (*)	€ 1.346,31
Rete gas comprese opere edili (*)	€ 15.317,18
Rete telecomunicazioni comprese opere edili (*)	€ 9.089,27
Predisposizione ulteriori reti sottoservizi (*)	€ 8.483,95
<b>( *) TOTALE</b>	<b>€ 35.124,20</b>

<b>TABELLA C2</b>	
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE come prescritto dell'art 16.8 D.P.R. n°380/2001</i>	<i>Importo stimato</i>
Area attrezzata piazza	
Area attrezzata piazzetta antistante ex chiesetta di San Carlo	
Area a verde attrezzato	
Totale parziale	€ 176.666,26
Restauro ex chiesetta di San Carlo (Stima)	€ 350.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 526.666,26</b>

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

<b>TABELLA D1</b>	
Oneri dovuti per urbanizzazione primaria	€ 866.547,29
Interventi di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri)	€ 919.121,10
<b>Differenza</b>	<b>€. - 52.574,31</b>

<b>TABELLA D2</b>	
Oneri dovuti per urbanizzazione secondaria	€ 1.200.281,67
Interventi di urbanizzazione secondaria (a scomputo degli oneri)	€ 526.666,26
<b>Differenza</b>	<b>€. 673.615,41</b>

#### **4 - Opere d'urbanizzazione aggiuntive**

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

Opere non scomputabili tra cui: costi delle reti e delle opere edili: reti gas e telecomunicazioni (vedi tabella C1) per complessivi €. 35.124,20 interamente a carico dell'Operatore.

#### **5 - Contributo commisurato al costo di costruzione**

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

<b>TABELLA E</b>		
Residenza libera	Come da prospetto art.11 D.M. 10/5/77	€ 1.307.721,65
Terziario/commerciale	Come da stima	€ 75.206,09
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.382.927,74</b>

Il costo base deve essere aggiornato secondo i disposti della determina dirigenziale di aggiornamento annuale. In assenza di progetto edilizio effettuare il calcolo considerando una classe tipologica media (IV-VIII). Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata si richiamano i disposti dell' art. 17 del D.P.R. n°380/2001

## 6 – Standard

Il valore minimo di monetizzazione, riferito alla zona immobiliare di competenza, da utilizzare nelle tabelle seguenti è riportato nella delibera C.C. n. 9/97 del 10-2-1997 e s.m.i. aggiornato al valore maggio 2020.

### 6.1 - Monetizzazione dello standard

TABELLA F1				
	mq	Zona n°	€/mq*	Importo
Standard da monetizzare	13.840	49	244,74	€ 3.387.201,60

\*Il valore dovrà essere rivisto all'atto della stipula della convenzione sulla base dell'ultimo aggiornamento fissato con determinazione dirigenziale e opportunamente maggiorato dell'eventuale aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per i mesi intercorrenti tra l'ultimo aggiornamento e la data di stipula.

6.2 - Standard qualitativo da calcolarsi ai sensi del paragrafo 19 delle "Regole" del Documento di inquadramento, Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 5.6.2000 aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 10.12.2008.

TABELLA F2				
Tipologia delle opere	A Importo delle opere	Zona n°	B €/mq	C = A/B mq equivalenti*
	€			

\* Tale valore viene fissato prima della adozione del Programma a partire da un importo dell'opera (A) come da computo metrico estimativo e dal valore di monetizzazione vigente in quel momento (B). In sede di stipulazione tale valore rimarrà invariato ma, in funzione dell'aggiornamento del valore di monetizzazione da effettuarsi come indicato in nota alla tabella F1, il costo minimo dell'opera varierà di conseguenza.

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

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

TABELLA G			
DESTINAZIONE	mq	€ mq	€ Totale
Residenza libera	13.281,45	1.250,00	€ 16.601.812,50
Residenza convenzionata	3.069,60	1.150,00	€ 3.530.040,00
Commerciale	878,80	1.100,00	€ 966.680,00
Terziario direzionale			€
Industria ed Artigianato			€
Box e piani interrati	11.900	360,00	€ 4.284.000,00
		TOTALE	€ 25.382.532,50

## 8 - Spese tecniche e complementari

TABELLA H	
Progetto urbanizzazioni	€ 80.000,00
Progetto urbanistico	€ 100.000,00
Progetto edilizio	€ 220.000,00
Sicurezza	€ 240.000,00
Direzione lavori	€ 220.000,00
Prove penetrometriche, rilievi ecc.	€ 40.000,00
Frazionamento, accatastamento e spese notarili	€ 50.000,00
Collaudi vari	€ 40.000,00
Imposte e tasse	€ 210.000,00
Commercializzazione/pubblicità	€ 500.000,00
Imprevisti e varie	€ 240.000,00
	TOTALE € 1.940.000,00

## 9 - Oneri finanziari

Indicare gli oneri inerenti all'immobilizzo del capitale già investito, da documentare adeguatamente. L'incidenza degli oneri finanziari, comunque, non potrà essere superiore al 20% del valore dell'intervento.

€ 2.417.774,55 pari al 5,00.% del valore dell'intervento

## 10 - Allacciamenti

TABELLA I	
Fognatura	€ 52.037,60
Acqua potabile	€ 15.000,00
Luce	€ 20.000,00
Gas	€ 25.000,00
Telecomunicazioni	€ 15.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 127.037,60</b>

## 11 - Costi di gestione delle opere a verde

Indicare sommariamente il tipo d'opera da mantenere, il sistema di manutenzione che si intende adottare, la durata, il costo annuale e totale dell'operazione.

Manutenzione piazza e piazzetta mq. 1.112 x 5 anni (stima)	€ 16.000,00
Manutenzione piazzetta mq. 610 x 5 anni (stima)	€ 8.000,00
Manutenzione verde attrezzato mq. 1.689 (a carico operatore)	€
<b>TOTALE</b>	<b>€ 24.000,00</b>

## 12 - Totale costi dell'intervento

TABELLA L	
Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	€ 802.815,71
Costo dell'area	€ 9.500.000,00
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scapito se d'importo maggiore	€ 2.066.828,96
Opere di urbanizzazione aggiuntive a carico dell'Operatore non computabili	€ 35.124,20
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 1.382.927,74
Oneri finanziari	€ 2.417.774,55
Standard **	€ 3.387.201,60
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 25.382.532,50
Spese tecniche e complementari	€ 1.940.000,00
Allacciamenti	€ 127.037,60
Costi di gestione delle opere a verde	€ 24.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 47.066.242,86</b>

\*\* Il valore dovrà essere aggiornato sulla base dei nuovi valori di monetizzazione all'atto della stipula della convenzione.



**13 - Costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del P.I.I.**

*TABELLA M*

Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	€ 802.815,71
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria	€. 2.066.828,96
Opere di urbanizzazione aggiuntive a carico dell'Operatore non scomputabili	€ 35.124,20
Oneri finanziari	€ 2.417.774,55
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 25.382.532,50
Spese tecniche e complementari	€ 1.940.000,00
Allacciamenti	€ 127.037,60
Costi di gestione delle opere a verde	€ 24.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 32.796.113,52</b>

Importo della Fideiussione 1% del totale = €. 327.961,13

## RICAVI PREVISTI

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

I valori di vendita devono essere desunti attraverso indagini di mercato della zona interessata dall'intervento (vedi bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edito della Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano) e riferiti alla superficie commerciale, pertanto si dovrà tenere conto dell'incidenza dei balconi e delle pertinenze (cantine, terrazzi, soffitte, lastrici, solari, ecc.).

<i>Tabella Ricavi</i>			
DESTINAZIONE	mq S.C.	€/mq	€ Totale
Residenza libera	13.281,45	2.750,00	€ 36.523.987,50
Residenza convenzionata	3.069,60	*** 2.000,00	€ 6.139.200,00
Commerciale	878,80	3.500,00	€ 3.075.800,00
Terziario direzionale			€
Industria ed Artigianato			€
	numero	€ cad.	
Box libera	151	28.500,00	€ 4.303.500,00
Box convenzionata	39	20.000,00	€ 780.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 50.822.487,50</b>

\*\*\* Valore degli edifici alla fine del periodo dei 15 anni attualizzato ad oggi compresa la riduzione dovuta alla vetustà alla fine del periodo e compresi i canoni d'affitto percepiti, ai sensi dell'Accordo locale per la città di Milano, nell'arco dei 15 anni. (Locazione ad oggi pari a circa 70,00 €/mq. anno)

## CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa il 7,3% al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

<b>A</b>	<b>Totale costi dell'intervento</b>	€ 47.066.242,86
<b>B</b>	<b>Totale ricavi previsti</b>	€ 50.822.487,50
<b>Plusvalenza B-A</b>		<b>€ 3.756.244,64</b>