



COMUNE DI SEGRATE

MILANO 4 YOU
2018

Vegagest
Sgr
(prof. Sido Bonfatti)

SEI OLTRE SRL
(dott. Angelo Turi – Procuratore)

RED srl
(dott. Angelo Turi)

SAGNELLI DEVELOPMENT SRL
SAGNELLI ASSOCIATI
(arch. Marco M. Sagnelli)

Soggetto attuatore:	VEGAGEST SGR (IN NOME E PER CONTO DEL FONDO ASTER)	via della Posta, 10 20123 MILANO
Soggetto proprietario:	SEI OLTRE SRL	S.S. 11 Padana Superiore, 2/B 20063 CERNUSCO S/N (MI)
General Contractor e Project Manager:	RED SRL	via Victor Hugo, 3 20149 MILANO
Progetto:	SAGNELLI DEVELOPMENT SRL SAGNELLI ASSOCIATI	via Alberto Mario, 16 20149 MILANO tel. +39 0243998590 www.sagnelliassociati.it
Titolo:	<i>PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) "MILANO 4 YOU 2018" PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, STANDARD PRIVATI ED OPERE PUBBLICHE CONNESSE.</i>	
Documento:	RELAZIONE ECONOMICA E CRONOPROGRAMMA	DOC. 07
Comune:	SEGRATE (MI) TR CASCINA BOFFALORA	Data: LUGLIO 2018 Aggiorn.: SETTEMBRE 2018
File:	... \Doc.07-Relazione economica e cronoprogramma	
Note:	–	Rif.: C/474

1 VALUTAZIONE INVESTIMENTO E RICAVI

Superficie ambito di P.I.I.

superficie 306 860 mq

Parametri edilizi di riferimento

Destinazione	Slp(mq)	V(mc)
Residenziale	60 308 mq	230 333,80
Direzionale/Uffici	4 000 mq	15 120
Commerciale/funzioni compatibili	5 500 mq	24 750
N. autorimesse interrato per gli edifici residenziali	1 324 autorimesse	

Valorizzazione costi di costruzione

CP = Cf+Cu+Cp+Ca+Ci+U

CP = costo di costruzione

Cf = costo di fabbricazione

(Definito in base al Listino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ing. ed Arch. di Milano ultima edizione)

In particolare sono state assunte le seguenti tipologie

- Residenziale + standard privati	€	900 al mq
- Direzionale/uffici	€	900 al mq
- Commerciale (*)	€	900 al mq
- Parcheggio interrato:	€	9 000 a posto auto

(*) Gli edifici a destinazione commerciale avranno le caratteristiche tipologiche e qualitative di quelli residenziali

Cu = costo urbanizzazione

Oneri di urbanizzazione comunali:

- Residenziale + standard privati	€	112,87 al mq
- direzionale/uffici/commerciale	€	91,70 al mq
- Oneri di costruzione stimati		10% di Cf

note: esclusa edilizia convenzionata; camera= 50 mq

Cp = costo di progettazione (stimato) 10% di Cf

Ca = costi per gli allacciamenti (stimati) 0,50% di Cf

Ci = 8% oneri finanziari sul capitale impiegato 8% di (Cf+Cu+Cp+Ca)

U = utile dell'imprenditore, 17% capitale investito 17% di (Cf+Cu+Cp+Ca+Ci)

COSTI

Costi unitari:

terreno	€	100,00 al mq
Residenziale	€	1 513,00 al mq
Direzionale/Uffici	€	1 444,38 al mq
Commerciale/funzioni compatibili	€	1 486,25 al mq
Parcheggio interrato	€	12 566,50 ad autorimessa

COSTO TOTALE

terreno		30 686 000
Residenziale	€	91 245 807
Direzionale/Uffici	€	5 777 515
Commerciale/funzioni compatibili	€	8 174 355
Parcheggio interrato	€	<u>16 638 049</u>

TOTALE COSTI**€ 152 521 725****RICAVI** (al netto delle spese di commercializzazione)

Ricavi unitari ipotizzati:

Residenziale	€	2 350 mq
Direzionale/Uffici	€	1 810 mq
Commerciale/funzioni compatibili	€	1 400 mq
Parcheggio interrato	€	16 000 ad autorimessa

TOTALE RICAVI

Residenziale	€	141 723 800
Direzionale/Uffici	€	7 240 000
Commerciale/funzioni compatibili	€	7 700 000
Parcheggio interrato	€	<u>21 184 000</u>

TOTALE RICAVI**€ 177 847 800****RICAVO NETTO = ricavo lordo –costi****€ 25 326 075**

2 VERIFICA REPERIMENTO DOTAZIONE STANDARD

VERIFICA DOTAZIONI AREE STANDARD PII PGT VIGENTE

Standard da reperire (Cp) in adeguamento al PGT adottato art.7.3.4 relazione DdP	200 000,00 mq
Detrazione derivante dalla rinuncia alla perequazione di mq. 8.000 di SLP (di cui alla scheda d'ambito del PGT in corso di istruttoria) pari al 10,28% della SLP totale (200 000,00x10,28%=20 560,00)	20 560,00 mq
STANDARD DA REPERIRE (Cp)	179 440,00 mq

Reperiti come segue:

Aree cedute urbanizzazioni secondarie	114 498,75 mq
di cui: parcheggi pubblici a raso	8 596,57 mq
verde pubblico e percorsi	105 902,18 mq
Aree standard asservite ad uso pubblico	39 646,22 mq
di cui: parcheggi pubblici a raso	1 930,37 mq
verde pubblico e percorsi	33 176,39 mq
piazze	4 539,46 mq
Corrispettivo in mq. della monetizzazione di standard qualitativo (€ 3.300.000 / €/mq.126,50) stima al 04.02.2015	26 086,96 mq
(di cui € 1 700 000,00 per interramento elettrodotta e € 1 600 000,00 per attraversamento ciclopedonale)	
Incidenza pari al 10% dello standard privato	
20.000x10%=mq.2.000	2 000,00 mq
TOTALE	182 231,93 mq
	> 179 440,00 mq

VERIFICA DOTAZIONI AREE STANDARD PII PGT VIGENTE E PGT ADOTTATO

Aree cedute urbanizzazioni secondarie	114 498,75 mq
di cui: parcheggi pubblici a raso	8 596,57 mq
verde pubblico e percorsi	105 902,18 mq
Aree asservite ad uso pubblico	39 646,22 mq
di cui: parcheggi pubblici a raso	1 930,37 mq
verde pubblico e percorsi	33 176,39 mq
piazze	4 539,46 mq
Aree standard privati	50 414,13 mq
Corrispettivo in mq. della monetizzazione di standard qualitativo (€ 3.300.000 / €/mq.126,50) stima al 04.02.2015	26 086,96 mq
TOTALE	230 646,06 mq
	> 179 440,00 mq

3 VERIFICA ONERI

Oneri urbanizzazione primaria

Residenziale	230 333,80	x	34,00 =	€	7 831 349,20	
Commerciale	5 500	x	89,00 =	€	489 500,00	
Direzionale/Uffici	4 000	x	89,00 =	€	356 000,00	
Totale						€ 8 676 849,20
Social housing	30 600,00	x	34,00 =	€	1 040 400,00	
Tecnologico	1 000	x	63,00 =	€	63 000,00	
Sport e ricreazione	2 500	x	9,00 =	€	22 500,00	
Residenza per anziani/centro diurno	5 000	x	18,00 =	€	90 000,00	
Cultura, culto, arti e scienze (C.na Boffalora)	3 000	x	18,00 =	€	54 000,00	
Totale						€ 1 269 900,00
Totale oneri di urbanizzazione primaria						€ 9 946 749,20

Oneri urbanizzazione secondaria

Residenziale	230 334	x	33,00 =	€	7 601 015,40	
Commerciale	5 500	x	64,00 =	€	352 000,00	
Direzionale/Uffici	4 000	x	64,00 =	€	256 000,00	
Totale						€ 8 209 015,40
Social housing	30 600,00	x	33,00 =	€	1 009 800,00	
Tecnologico	1 000	x	33,00 =	€	33 000,00	
Sport e ricreazione	2 500	x	6,00 =	€	15 000,00	
Residenza per	5 000	x	13,00 =	€	65 000,00	
Cultura, culto, arti e	3 000	x	13,00 =	€	39 000,00	
Totale						€ 1 161 800,00
Totale oneri di urbanizzazione secondaria						€ 9 370 815,40

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE € **19 317 564,60**

TOTALE ONERI RELATIVI AL COSTO DI COSTRUZIONE STIMATO € **6 282 720,00**

La stima dei costi di costruzione da versare è stata fatta sulla base del costo di fabbricazione medio di 900€/mq

4 VALUTAZIONE INTROITI PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€	19 317 564,60
Costo di costruzione		€	6 282 720,00
Standard qualitativo		€	3 300 000,00
Valore aree cedute	137 143,77 mq x	126,50 €	€ 17 348 686,91
TOTALE		€	46 248 971,51

Dell'importo sopra descritto sarà versato alle casse comunali l'importo totale pari ad € 6.282.720,00; la restante parte verrà tramutata in opere e cessioni.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'analisi dei dati sopra riportati evidenzia alcuni aspetti peculiari del PII.

Come desumibile dalla lettura complessiva del PII medesimo, si distinguono due aspetti importanti.

In primo luogo, la peculiarità o l'eccellenza costruttiva della quota di social housing; occorre sottolineare che tra edilizia libera e social housing, non sono previste differenze costruttive sostanziali. Questo fatto, da un punto di vista meramente finanziario, si traduce sia in un maggior costo di produzione dei fabbricati, sia in un minor introito sulle vendite.

Infatti, a fronte di un costo di costruzione unitario medio per un edificio pluripiano di tipo economico stimabile in €/mq.1.000, l'operatore nella logica della qualità complessiva dell'intervento sosterrà un costo reale per il social housing stimato in €/mq.1.513,00 quindi con un aggravio dei costi rispetto ad una situazione ordinaria di almeno €4.360.500,00. Benché il suddetto importo non costituisca un reale esborso, in quanto dalle vendite si ottiene la copertura integrale dei costi, dall'altro è altrettanto vero che l'offerta di social housing avverrà comunque ad un livello qualitativo elevato e ad un prezzo sicuramente vantaggioso.

In secondo luogo, la scelta di reperire la dotazione di standards sotto forma di infrastrutture se da un lato consente all'operatore di usufruire di una maggiore superficie fondiaria, dall'altro permette all'Amministrazione di dotarsi di opere pubbliche aggiuntive alle normali urbanizzazioni, fruibili non solo dal nuovo insediamento, ma anche dal resto della collettività.

Questa "monetizzazione" degli standards comporta per l'operatore un esborso complessivo di €29.176.726,15

In conclusione, si ritiene l'intervento in oggetto utile anche per gli interessi pubblici a fronte di quanto sopra evidenziato, oltre che a seguito di quanto contenuto nella sua sostanza all'interno dell'intero PII.