



# Comune di Milano

## Piano Attuativo PA6

### Intervento di trasformazione dell'ex Caserma Mameli

**FIV Extra**  
**CDP Investimenti Sgr**  
via Versilia 2  
00187 Roma  
tel 06 42045499  
fax 06 42045480

**CDP Immobiliare**  
via Versilia 2  
00187 Roma  
tel 06 42116111  
fax 06 42116227

PROGETTO

PROJECT MANAGER

## Verifica della Progettazione Preliminare

arch. Anselmo Comito  
CDP Immobiliare  
via Versilia 2 - 00187 Roma  
tel 06 42116111  
fax 06 42116227

PROGETTISTI

CONSULENTI

### PROGETTO ARCHITETTONICO

### CONSULENZA E VALUTAZIONI STRUTTURALI

**onsitestudio**

arch. ANGELO LUNATI  
angelo.lunati@onsitestudio.it

**MILAN INGEGNERIA**

ing. MAURIZIO MILAN  
mameli@buromilan.com

onsitestudio s.r.l.  
via Cesare Cesariano, 14 - 20154 milano  
t +39.02.36754805 - f +39.02.36754804

arch. GIANCARLO FLORIDI  
giancarlo.floridi@onsitestudio.it

via Thaon di Revel 21, 20159 - Milano  
T: +39 02 36 79 88.90 - F: +39 02 36 79 88.92

### STUDIO DEL TRAFFICO E VIABILITA'

### CONSULENZA PROGETTO DI RESTAURO

**MIC mobility in chain**  
SERVIZI INTEGRATI DI  
INGEGNERIA PER LA MOBILITA'  
via Pietro Custodi 16 - 201236 Milano  
t +39.02.49530504 - f +39.02.49530509

arch. FEDERICO CASSANI  
cassani@michain.com

**ARCH. ROSSELLA MOIOLI**  
via Vittorio Emanuele 27 - 20871 Vimercate (MB)  
t +39.039.2913205

arch. ROSSELLA MOIOLI  
rossellamoioi@libero.it

### PROGETTO DEL PARCO

### CONSULENZA GEOLOGIA

**STUDIO GIORGETTA**  
Architetti Paesaggisti

arch. FRANCO GIORGETTA  
fgarch@fastwebnet.it

**STUDIO IDROGEOTECNICO**

geom. EFREM GHEZZI  
stid@fastwebnet.it

Via Fiori Chiari, 8 - 20121 Milano  
t +39 02 86 32 88 - f +39 02 99 98 78 53

Bastioni di Porta Volta, 7 - 20121 Milano  
t. +39.02.6597857 - f.+39.02.6551040

### PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E VAS E CONSULENZA ACUSTICA

### CONSULENZA AGRONOMICA

**DEERNS ITALIA S.p.A.**

ing. GIOVANNI CONSONNI  
giovanni.consonni@deerns.com

dott. agronomo NICOLA NOÈ, PhD

via Guglielmo Silva, 36 - 20149 Milano  
t/f +39 02 36 16 78.88

dott. WALTER TIANO  
walter.tiano@deerns.com

Via Medardo Rosso, 19 - 20159 Milano  
t/f +39 02 606100  
c 333 3936425

TITOLO ELABORATO

ELABORATO N.

RELAZIONE ECONOMICA

**ALL-04**

AGG.	DATA	DESCRIZIONE AGG.	AUTORE
00	04/04/2016	EMISSIONE PER APPROVAZIONE	
01	09/03/2020	EMISSIONE PER APPROVAZIONE	
02			
03			
04			

Documento firmato digitalmente da  
Giancarlo Floridi (Onsitestudio)  
Marco Sangiorgio (CDP Investimenti Sgr)

NOME FILE

DATA

09/03/2020

Comune di Milano - Prot. 07/07/2020.0245109.E. - Si attesta che la presente copia informatica è conforme all'originale digitale conservato negli archivi del Comune di Milano



**QUADRO ONERI TABELLARI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO**

Oneri	Destinazione funzionale	Tipologia di intervento			
Urbanizzazione primaria	Residenza	Nuova costruzione	€/mc	€	35,96
Urbanizzazione primaria	Residenza	Ristrutturazione	€/mc	€	14,38
Urbanizzazione primaria	Residenza ERS	Nuova costruzione	€/mc	€	17,98
Urbanizzazione primaria	Residenza ERS	Ristrutturazione	€/mc	€	7,19
Urbanizzazione primaria	Commercio e terziario	Nuova costruzione	€/mq	€	193,97
Urbanizzazione primaria	Commercio e terziario	Ristrutturazione	€/mq	€	77,59
Urbanizzazione secondaria	Residenza	Nuova costruzione	€/mc	€	38,02
Urbanizzazione secondaria	Residenza	Ristrutturazione	€/mc	€	15,21
Urbanizzazione secondaria	Residenza ERS	Nuova costruzione	€/mc	€	19,01
Urbanizzazione secondaria	Residenza ERS	Ristrutturazione	€/mc	€	7,60
Urbanizzazione secondaria	Commercio e terziario	Nuova costruzione	€/mq	€	152,43
Urbanizzazione secondaria	Commercio e terziario	Ristrutturazione	€/mq	€	60,97

**A Oneri di urbanizzazione primaria (zona C)**

Edifici	Destinazione funzionale	Tipologia di intervento	Funzione	Superficie SL progetto (mq)	Volume V progetto (mc)	Euro/mc-mq	Importo totale
<b>A1 UCF A</b>							
S3	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	5.166	15.498	€	17,98 € 278.854,04
S4	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	4.345	13.036	€	17,98 € 234.387,86
R1	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	15.537	46.612	€	17,98 € 838.086,15
R1	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	1.081		€	193,97 € 209.665,95
R3	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	8.721	26.163	€	17,98 € 470.419,21
R3	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	659		€	193,97 € 127.841,35
	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	33.770	101.310	€	17,98 € 1.821.547,25
	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	1.740		€	193,97 € 337.507,30
<b>Totale A1 - UCF A</b>				<b>35.510</b>			<b>€ 2.159.054,56</b>

<b>A2 UFC B</b>							
S1	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	2.737	8.211	€	35,96 € 295.273,76
S2	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	5.999	17.998	€	35,96 € 647.199,82
S2	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	989	2.966	€	17,98 € 53.337,55
S5	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	4.492	13.476	€	35,96 € 484.583,80
S5	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	763	2.288	€	17,98 € 41.133,76
S6	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	3.605	10.814	€	35,96 € 388.863,04
C4	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	419	1.256	€	35,96 € 45.165,31
C4	Residenza libera	Ristrutturazione	Residenziale	4.052	12.155	€	14,38 € 174.843,35
C4	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	242		€	193,97 € 46.921,34
C5	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	419	1.256	€	35,96 € 45.165,31
C5	Residenza libera	Ristrutturazione	Residenziale	4.052	12.155	€	14,38 € 174.843,35
C5	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	242		€	193,97 € 46.921,34
	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	17.670	53.010	€	35,96 € 1.906.251,04
	Residenza libera	Ristrutturazione	Residenziale	8.104	24.311	€	14,38 € 349.686,70
	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	1.751	5.254	€	17,98 € 94.471,31
	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	484		€	193,97 € 93.842,69
<b>Totale A2 - UFC B</b>				<b>28.009</b>			<b>€ 2.444.251,74</b>

<b>A3 UFC C</b>							
T7	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	2.643	7.930	€	35,96 € 285.155,97
T7	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	458		€	193,97 € 88.752,91
T7	Terziario	Nuova costruzione	Terziario	1.255		€	193,97 € 243.354,76
C6	Commercio	Ristrutturazione	Commerciale	2.292		€	77,59 € 177.823,94
C6	Terziario	Ristrutturazione	Terziario	877		€	77,59 € 68.012,09
	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	2.643	7.930	€	35,96 € 285.155,97
	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	458		€	193,97 € 88.752,91
	Commercio	Ristrutturazione	Commerciale	2.292		€	77,59 € 177.823,94
	Terziario	Nuova costruzione	Terziario	1.255		€	193,97 € 243.354,76
	Terziario	Ristrutturazione	Terziario	877		€	77,59 € 68.012,09
<b>Totale A3 - UFC C</b>				<b>7.524</b>			<b>€ 863.099,67</b>

**Totale A - Oneri di urbanizzazione primaria** 71.043 € 5.466.405,97

**B Oneri di urbanizzazione secondaria (zona C)**

Edifici	Destinazione funzionale	Tipologia di intervento	Funzione	Superficie SL progetto (mq)	Volume V progetto (mc)	Euro/mc-mq	Importo totale
<b>A1 UCF A</b>							
S3	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	5.166	15.498	€	19,01 € 294.616,98
S4	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	4.345	13.036	€	19,01 € 247.814,97
R1	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	15.537	46.612	€	19,01 € 886.096,65
R1	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	1.081		€	152,43 € 164.764,56
R3	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	8.721	26.163	€	19,01 € 497.367,58
R3	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	659		€	152,43 € 100.463,25
	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	33.770	101.310	€	19,01 € 1.925.896,18
	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	1.740		€	152,43 € 265.227,81
<b>Totale A1 - UCF A</b>				<b>35.510</b>			<b>€ 2.191.123,99</b>

<b>A2 UFC B</b>							
S1	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	2.737	8.211	€	38,02 € 312.188,78
S2	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	5.999	17.998	€	38,02 € 684.275,23
S2	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	989	2.966	€	19,01 € 56.393,04
S5	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	4.492	13.476	€	38,02 € 512.343,60
S5	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	763	2.288	€	19,01 € 43.490,14
S6	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	3.605	10.814	€	38,02 € 411.139,40
C4	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	419	1.256	€	38,02 € 47.752,64
C4	Residenza libera	Ristrutturazione	Residenziale	4.052	12.155	€	15,21 € 184.859,41
C4	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	242		€	152,43 € 36.872,82
C5	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	419	1.256	€	38,02 € 47.752,64
C5	Residenza libera	Ristrutturazione	Residenziale	4.052	12.155	€	15,21 € 184.859,41
C5	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	242		€	152,43 € 36.872,82
	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	17.670	53.010	€	38,02 € 2.015.452,29
	Residenza libera	Ristrutturazione	Residenziale	8.104	24.311	€	15,21 € 369.718,81
	ERS	Nuova costruzione	Residenziale	1.751	5.254	€	19,01 € 99.883,19
	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	484		€	152,43 € 73.745,63
<b>Totale A2 - UFC B</b>				<b>28.009</b>			<b>€ 2.558.799,92</b>

<b>A3 UFC C</b>							
T7	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	2.643	7.930	€	38,02 € 301.491,38
T7	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	458		€	152,43 € 69.745,87
T7	Terziario	Nuova costruzione	Terziario	1.255		€	152,43 € 191.238,68
C6	Commercio	Ristrutturazione	Commerciale	2.292		€	60,97 € 139.741,73
C6	Terziario	Ristrutturazione	Terziario	877		€	60,97 € 53.446,84
	Residenza libera	Nuova costruzione	Residenziale	2.643	7.930	€	38,02 € 301.491,38
	Commercio	Nuova costruzione	Commerciale	458		€	152,43 € 69.745,87
	Commercio	Ristrutturazione	Commerciale	2.292		€	60,97 € 139.741,73
	Terziario	Nuova costruzione	Terziario	1.255		€	152,43 € 191.238,68
	Terziario	Ristrutturazione	Terziario	877		€	60,97 € 53.446,84
<b>Totale A3 - UFC C</b>				<b>7.524</b>			<b>€ 755.664,49</b>

**Totale B - Oneri di urbanizzazione secondaria** 71.043 € 5.505.588,40

C Costi di urbanizzazione primaria a scomputo			
	Superficie progetto (mq)	Costo unitario (€/mq)	Importo totale
Viabilità, parcheggi lungo la viabilità interna, sottoservizi, aree verdi di primaria (importo sconto 12% su CME) - V1	9.320	€ 254,60	€ 2.372.872,30
Viabilità, parcheggi (opere fuori comparto) (importo sconto 12% su CME) - OPF1, OPF2, OPF4	3.885	€ 97,20	€ 377.637,74
<b>C</b>			<b>€ 2.750.510,03</b>

D Costi di urbanizzazione secondaria a scomputo			
	Superficie progetto (mq)	Costo unitario (€/mq)	Importo totale
Spazi e servizi interesse pubblico generale (edifici C1-C2-C3) (inclusi parcheggi PK11 e PK12) (importo sconto 12% su CME)			€ 9.603.339,82
Spazio a parco (importo sconto 12% su CME) - P1, P2, P3, P4	30.952	€ 47,52	€ 1.470.702,59
Piazze e verde (importo sconto 12% su CME) - VEP1	3.067	€ 138,03	€ 423.396,36
Spazi a parco, piazze e verde (opere fuori comparto) (importo sconto 12% su CME) - OPF3	1.412	€ 38,17	€ 53.902,76
<b>D</b>			<b>€ 11.551.341,54</b>

A+B+C+D Totale			
A - Totale importi degli oneri di urbanizzazione primaria		€	5.466.405,97
B - Totale importi degli oneri di urbanizzazione secondaria		€	5.505.588,40
C - Totale costi delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo		€	2.750.510,03
D - Totale costi delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo		€	11.551.341,54
A+B - Totale oneri		€	10.971.994,37
C+D - Totale opere		€	14.301.851,57
Differenza oneri-opere e percentuale incremento opere su oneri dovuti complessivi		€	3.329.857,20

E Contributo di costruzione			
		Costo di costruzione	Contributo al costo di costruzione - Classe III
Residenza libera, commerciale, terziario		€ 16.244.233,48	€ 1.137.096,34
<b>Totale E</b>			<b>€ 1.137.096,34</b>

F Oneri per compensazione alberature			
Abbattimenti immediati			€ 8.174,26
Abbattimenti			€ 139.273,30
Monitoraggi			€ 123.289,92
<b>Totale F</b>			<b>€ 270.737,48</b>

G Monetizzazioni per aree in cessione non reperite			
	Valore della monetizzazione *	Aree da monetizzare (mq)	Totale
Monetizzazioni per aree in cessione non reperite	€ 231,28	1.842	€ 425.904,04
<b>Totale G</b>			<b>€ 425.904,04</b>

\* Valorizzazione dei valori di monetizzazione delle aree a standard di cui alla deliberazione del consiglio comunale di Milano 10 febbraio 1997 n. 9 e s.m.i. con decorrenza 1 maggio 2019 - Zona 24 Niguarda

**QUADRI ECONOMICI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

**Opere di urbanizzazione secondaria - Attrezzature pubbliche di interesse generale - Edifici C1-C2-C3**

A Lavori a corpo (IVA esclusa)		Totale	Totale scontato (-12%)	Incidenza sole voci A
Item	Descrizione	Importo	Importo	%
1	Opere civili e architettoniche (MAM-PA-A-02-00)	€ 5.699.789,20	€ 5.015.814,50	52,23%
2	Impianti (I-PGQ001-REV01)	€ 2.463.090,00	€ 2.167.519,20	22,57%
3	Strutture (MAM-PA-Wp001)	€ 1.406.145,00	€ 1.237.407,60	12,89%
4	b2 - Parcheggi pertinenziali (MAM-PA-P26b2-01) inclusa rete smaltimento fognatura mista (MAM-PA-P26e6-02-ALL1)	€ 418.864,96	€ 368.601,16	3,84%
5	Sottoservizi (polifore, reti e impianti) (MAM-PA-P26e6-02-ALL1)	€ 912.149,52	€ 802.691,58	8,36%
6	f - Rete idrica (MAM-PA-P26f-01)	€ 12.847,48	€ 11.305,78	0,12%
<b>A</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 10.912.886,16</b>	<b>€ 9.603.339,82</b>	<b>100,00%</b>

B Somme a disposizione (IVA esclusa)		Totale	Incidenza su Q.E.
Item	Descrizione	Importo	%
1	Imprevisti (5% delle opere)	€ 480.166,99	40,00%
2	Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere)	€ 480.166,99	40,00%
3	Oneri sicurezza (2,5%)	€ 240.083,50	20,00%
<b>B</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 1.200.417,48</b>	<b>100,00%</b>

<b>A+B</b>	<b>Totale A+B</b>	<b>€ 10.803.757,30</b>
------------	-------------------	------------------------

**Opere di urbanizzazione secondaria interno comparto**

A Lavori a corpo (IVA esclusa)		Totale	Totale scontato (-12%)	Incidenza sole voci A
Item	Descrizione	Importo	Importo	%
1	b3 - Piazze (MAM-PA-P26b3-01)	€ 424.189,74	€ 373.286,97	19,71%
2	e6all1 - Piazza - Rete smaltimento fognatura mista (MAM-PA-P26e6-ALL1-02)	€ 56.942,49	€ 50.109,39	2,65%
3	e2 - Parco (MAM-PA-P26e2-01)	€ 1.671.252,94	€ 1.470.702,59	77,65%
<b>A</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 2.152.385,17</b>	<b>€ 1.894.098,95</b>	<b>100%</b>

B Somme a disposizione (IVA esclusa)		Totale	Incidenza su Q.E.
Item	Descrizione	Importo	%
1	Imprevisti (5% delle opere)	€ 94.704,95	40,00%
2	Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere)	€ 94.704,95	40,00%
3	Oneri sicurezza (2,5%)	€ 47.352,47	20,00%
<b>B</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 236.762,37</b>	<b>100,00%</b>

<b>A+B</b>	<b>Totale A+B</b>	<b>€ 2.130.861,32</b>
------------	-------------------	-----------------------

**Opere di urbanizzazione secondaria fuori comparto**

A Lavori a corpo (IVA esclusa)		Totale	Totale scontato (-12%)	Incidenza sole voci A
Item	Descrizione	Importo	Importo	%
1	e4 - Verde - Opere fuori comparto (MAM-PA-P26e4-01)	€ 61.253,14	€ 53.902,76	100,00%
<b>A</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 61.253,14</b>	<b>€ 53.902,76</b>	<b>100%</b>

B Somme a disposizione (IVA esclusa)		Totale	Incidenza su Q.E.
Item	Descrizione	Importo	%
1	Imprevisti (5% delle opere)	€ 2.695,14	40,00%
2	Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere)	€ 2.695,14	40,00%
3	Oneri sicurezza (2,5%)	€ 1.347,57	20,00%
<b>B</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 6.737,85</b>	<b>100,00%</b>

<b>A+B</b>	<b>Totale A+B</b>	<b>€ 60.640,61</b>
------------	-------------------	--------------------

**Opere di urbanizzazione primaria interno comparto**

A Lavori a corpo (IVA esclusa)		Totale	Totale scontato (-12%)	Incidenza sole voci A
Item	Descrizione	Importo	Importo	%
1	a1 - Illuminazione pubblica (MAM-PA-P26a1-01)	€ 60.121,80	€ 52.907,18	2,23%
2	b1 - Viabilità - Opere interno comparto (MAM-PA-P26b1-02)	€ 930.639,10	€ 818.962,41	34,51%
3	c1 - Segnaletica (MAM-PA-P26c1-01)	€ 6.000,00	€ 5.280,00	0,22%
4	d1 - Polifore e d2 - Reti e impianti - Opere interno comparto (MAM-PA-P26d-01)	€ 1.489.741,22	€ 1.310.972,27	55,25%
5	e6 - Verde (MAM-PA-P26e6-01)	€ 92.586,64	€ 81.476,24	3,43%
6	f - Sottoservizi - Rete idrica (MAM-P26f-01)	€ 117.357,03	€ 103.274,19	4,35%
<b>A</b>	<b>Totale</b>	€ <b>2.696.445,79</b>	€ <b>2.372.872,30</b>	<b>100,00%</b>

B Somme a disposizione (IVA esclusa)		Totale	Incidenza su Q.E.
Item	Descrizione	Importo	%
1	Imprevisti (5% delle opere)	€ 118.643,61	40,00%
2	Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere)	€ 118.643,61	40,00%
3	Oneri sicurezza (2,5%)	€ 59.321,81	20,00%
<b>B</b>	<b>Totale</b>	€ <b>296.609,04</b>	<b>100,00%</b>

<b>A+B</b>	<b>Totale A+B</b>	€ <b>2.669.481,33</b>
------------	-------------------	-----------------------

**Opere di urbanizzazione primaria fuori comparto**

A Lavori a corpo (IVA esclusa)		Totale	Totale scontato (-12%)	Incidenza sole voci A
Item	Descrizione	Importo	Importo	%
1	b1 - Viabilità - Opere fuori comparto (MAM-PA-P26b1-02)	€ 364.923,66	€ 321.132,82	85,04%
2	d1 - Polifore e d2 - Reti e impianti - Opere fuori comparto (MAM-PA-P26d-01)	€ 64.210,13	€ 56.504,91	14,96%
<b>A</b>	<b>Totale</b>	€ <b>429.133,79</b>	€ <b>377.637,74</b>	<b>100,00%</b>

B Somme a disposizione (IVA esclusa)		Totale	Incidenza su Q.E.
Item	Descrizione	Importo	%
1	Imprevisti (5% delle opere)	€ 18.881,89	40,00%
2	Spese tecniche progettazione esecutiva e DL (5% delle opere)	€ 18.881,89	40,00%
3	Oneri sicurezza (2,5%)	€ 9.440,94	20,00%
<b>B</b>	<b>Totale</b>	€ <b>47.204,72</b>	<b>100,00%</b>

<b>A+B</b>	<b>Totale A+B</b>	€ <b>424.842,45</b>
------------	-------------------	---------------------

**QUADRI ECONOMICI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

	Edificio C1	Edificio C2	Edificio C3	Opere comuni	Totale	Totale scontato (-12%)	Incidenza sul totale
<b>1 Opere civili e architettoniche (MAM-PA-A-02-00)</b>							
Facciate	€ 361.678,58	€ 363.793,53	€ 363.882,61		€ 1.089.354,72	€ 958.632,15	10,0%
Copertura	€ 352.588,16	€ 352.476,52	€ 352.664,59		€ 1.057.729,27	€ 930.801,76	9,7%
Opere civili e finiture interne	€ 659.392,92	€ 595.370,37	€ 646.438,62		€ 1.901.201,91	€ 1.673.057,68	17,4%
Sistemazioni esterne	€ 114.960,78	€ 290.601,28	€ 89.549,18		€ 495.111,24	€ 435.697,89	4,5%
Impianti e assistenze murarie	€ 290.192,76	€ 339.333,61	€ 282.252,26	€ 244.613,43	€ 1.156.392,06	€ 1.017.625,02	10,6%
<b>1 Totale</b>	<b>€ 1.778.813,20</b>	<b>€ 1.941.575,31</b>	<b>€ 1.734.787,26</b>	<b>€ 244.613,43</b>	<b>€ 5.699.789,20</b>	<b>€ 5.015.814,50</b>	<b>52,2%</b>
<b>2 Impianti (I-PGQ001-REV01)</b>							
Meccanici (core & shell)	€ 436.120,00	€ 471.039,00	€ 413.400,00		€ 1.320.559,00	€ 1.162.091,92	12,1%
Elettrici e speciali (core & shell)	€ 345.120,00	€ 457.521,00	€ 339.890,00		€ 1.142.531,00	€ 1.005.427,28	10,5%
<b>2 Totale</b>	<b>€ 781.240,00</b>	<b>€ 928.560,00</b>	<b>€ 753.290,00</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 2.463.090,00</b>	<b>€ 2.167.519,20</b>	<b>22,6%</b>
<b>3 Strutture (MAM-PA-Wp001)</b>							
Interventi su esistente	€ 366.625,00	€ 366.625,00	€ 366.625,00	€ -	€ 1.099.875,00	€ 967.890,00	10,1%
Nuovi interventi - Corpi aggiunti	€ 86.780,00	€ 86.780,00	€ 86.780,00	€ -	€ 260.340,00	€ 229.099,20	2,4%
Nuovi interventi - Gruppi frigo e vasche antincendio	€ 15.310,00	€ 15.310,00	€ 15.310,00	€ -	€ 45.930,00	€ 40.418,40	0,4%
<b>3 Totale</b>	<b>€ 468.715,00</b>	<b>€ 468.715,00</b>	<b>€ 468.715,00</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 1.406.145,00</b>	<b>€ 1.237.407,60</b>	<b>12,9%</b>
<b>4 Parcheggi pertinenziali ad uso delle attrezzature pubbliche</b>							
Parcheggi PK11 e PK12 (MAM-PA-P26b2-01)					€ 285.638,88	€ 251.362,21	2,6%
Rete smaltimento fognatura mista per Parcheggio PK11 (MAM-PA-P26e6-02-ALL1)					€ 26.483,38	€ 23.305,37	0,2%
Rete smaltimento fognatura mista per Parcheggio PK12 (MAM-PA-P26e6-02-ALL1)					€ 106.742,70	€ 93.933,58	1,0%
<b>4 Totale</b>					<b>€ 418.864,96</b>	<b>€ 368.601,16</b>	<b>3,8%</b>
<b>5 Sottoservizi (polifore, reti e impianti) (MAM-PA-P26e6-02-ALL1)</b>							
Comparto C1-C2-C3					€ 912.149,52	€ 802.691,58	8,4%
<b>5 Totale</b>					<b>€ 912.149,52</b>	<b>€ 802.691,58</b>	<b>8,4%</b>
<b>6 Sottoservizi (rete idrica) (MAM-PA-P26f-01)</b>							
Comparto C1-C2-C3					€ 12.847,48	€ 11.305,78	0,1%
<b>6 Totale</b>					<b>€ 12.847,48</b>	<b>€ 11.305,78</b>	<b>0,1%</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 3.028.768,20</b>	<b>€ 3.338.850,31</b>	<b>€ 2.956.792,26</b>	<b>€ 244.613,43</b>	<b>€ 10.912.886,16</b>	<b>€ 9.603.339,82</b>	<b>100,0%</b>



**TABELLA RIEPILOGATIVA S.L. E DOTAZIONI TERRITORIALI**

**00 DATI URBANISTICI**

**FUNZIONI PRIVATE (s.l.)**

Qualifica da PGT	Mq.
Residenza Libera	28.417
Edilizia residenziale sociale lettera a)	14.209
Edilizia residenziale sociale lettera b)	21.313
Funzioni commerciali- MSV e/o esercizi di vicinato	4.973
Terziario - "Funzioni Compatibili"	2.131
Servizi privati	
Altro (specificare)	
<b>Totale</b>	<b>mq 71.043</b>

**Dotazioni territoriali**

Tipologia			
Cessione aree	mq.		48.903
Asservimento aree	mq.		
Realizzazione attrezzature (specificare)	Valore €	mq. equivalenti	
Monetizzazione	Mq.		1.842
<b>TOTALE</b>		<b>mq</b>	<b>50.745</b>

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COSTI A CARICO DELL'OPERATORE**

**01 COSTO DELL'AREA**

		Costo totale
Costo acquisto area	22.000.000 €	22.000.000 €
<b>Costo dell'area</b>		<b>22.000.000 €</b>

**02 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED OPERE A SCOMPUTO ONERI**

**TABELLA B2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

	slp	h	C.U.	Costo totale
ERS nuova costruzione	35.521	3,00	17,98 €	1.916.018,57 €
Residenza Libera nuova costruzione	20.313	3,00	35,96 €	2.191.407,01 €
Terziario nuova costruzione	1.255		193,97 €	243.354,76 €
Commerciale nuova costruzione	2.681		193,97 €	520.102,90 €
ERS risanamento conservativo	0	3,00	7,19 €	0,00 €
Residenza Libera risanamento conservativo	8.104	3,00	14,38 €	349.686,70 €
Terziario risanamento conservativo	877		77,59 €	68.012,09 €
Commerciale risanamento conservativo	2.292		77,59 €	177.824 €
<b>Totale Tabella B1</b>				<b>5.466.405,97 €</b>

**TABELLA B3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

	slp	h	C.U.	Costo totale
ERS nuova costruzione	35.521	3,00	19,01 €	2.025.779,36 €
Residenza Libera nuova costruzione	20.313	3,00	38,02 €	2.316.943,67 €
Terziario nuova costruzione	1.255		152,43 €	191.238,68 €
Commerciale nuova costruzione	2.681		152,43 €	408.719,31 €
ERS risanamento conservativo	0	3,00	7,60 €	0,00 €
Residenza Libera risanamento conservativo	8.104	3,00	15,21 €	369.718,81 €
Terziario risanamento conservativo	877		60,97 €	53.446,84 €
Commerciale risanamento conservativo	2.292		60,97 €	139.742 €
<b>Totale Tabella B2</b>				<b>5.505.588,40 €</b>

**TABELLA B4 - SMALTIMENTO RIFIUTI**

	slp	h	C.U.	Costo totale
Industria ed artigianato	0,00		45,84 €	0,00 €
<b>Totale Tabella B3</b>				<b>0,00 €</b>

<b>Totale Tabelle B1+B2+B3*</b>				<b>10.971.994,37 €</b>
---------------------------------	--	--	--	------------------------

(\*) Oneri di urbanizzazione zona C



TABELLA B5 - RIEPILOGO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA				
	<i>mc</i> <i>[volume]</i>	<i>euro mc</i> <i>primaria</i>	<i>euro mc</i> <i>secondaria</i>	<i>Costo totale</i>
<i>ERS</i>	106.563,88	1.916.018,57 €	2.025.779,36 €	3.941.797,93 €
<i>Residenziale Libera</i>	85.250,94	2.541.093,71 €	2.686.662,48 €	5.227.756,19 €
	<i>mq</i> <i>[slp]</i>	<i>euro mq</i> <i>primaria</i>	<i>euro mq</i> <i>secondaria</i>	
<i>Terziario</i>	2.131,18	311.366,85 €	244.685,51 €	556.052,36 €
<i>Commerciale</i>	4.973,26	697.926,84 €	548.461,04 €	1.246.387,88 €
		<b>Totale oneri primaria</b>	<b>Totale oneri secondaria</b>	
<b>Totale Tabella B4</b>		<b>5.466.405,97 €</b>	<b>5.505.588,40 €</b>	<b>10.971.994,37 €</b>

  

TABELLA B6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO		<i>Importo stimato</i>
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</i> <i>(ai sensi dell'art. 44.3 L.R. n.° 12/05)</i>		
<i>Viabilità, parcheggi lungo la viabilità interna, sottoservizi, aree verdi di primaria (importo sconto 12% su CME) - V1</i>		2.372.872,30 €
<i>Viabilità, parcheggi (opere fuori comparto) (importo sconto 12% su CME) - OPF1, OPF2, OPF4</i>		377.637,74 €
<b>Totale Tabella B5</b>		<b>2.750.510,03 €</b>

  

TABELLA B7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A SCOMPUTO		<i>Importo stimato</i>
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE</i> <i>(ai sensi dell'art. 44.4 L.R. n.° 12/05)</i>		
<i>Spazi e servizi interesse pubblico generale (edifici C1-C2-C3) (inclusi parcheggi PKI1 e PKI2) (importo sconto 12% su CME)</i>		9.603.339,82 €
<i>Spazio a parco (importo sconto 12% su CME) - P1, P2, P3, P4</i>		1.470.702,59 €
<i>Piazze e verde (importo sconto 12% su CME) - VEP1</i>		423.396,36 €
<i>Spazi a parco, piazze e verde (opere fuori comparto) (importo sconto 12% su CME) - OPF3</i>		53.902,76 €
<i>0</i>		
<b>Totale Tabella B6</b>		<b>11.551.341,54 €</b>

  

TABELLA B8 - ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: CONFRONTO		
<i>Oneri dovuti per urbanizzazioni primarie</i>		5.466.405,97 €
<i>Interventi di urbanizzazione primaria (a scomputo degli oneri)</i>		2.750.510,03 €
<b>Differenza</b>		<b>-2.715.895,94 €</b>

  

TABELLA B9 - ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: CONFRONTO		
<i>Oneri dovuti per urbanizzazioni secondarie</i>		5.505.588,40 €
<i>Interventi di urbanizzazione secondaria (a scomputo degli oneri)</i>		11.551.341,54 €
<b>Differenza</b>		<b>6.045.753,14 €</b>

  

TABELLA B10 - RIEPILOGO ONERI: CONFRONTO		
<i>Totale oneri dovuti per urbanizzazioni</i>		10.971.994,37 €
<i>Totale interventi di urbanizzazione (a scomputo degli oneri)</i>		14.301.851,57 €
<b>Differenza</b>		<b>3.329.857,20 €</b>



### 03 OPERE E CONTRIBUTI AGGIUNTIVI NON A SCOMPUTO ONERI

TABELLA C		Importo stimato
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b> <i>(ai sensi dell'artt. 44.3 e 44.4 L.R. n.° 12/05)</i>		
Rete gas		a carico del gestore
Rete telecomunicazioni		a carico del gestore
Rete elettrica		a carico del gestore
Opere di urbanizzazione primaria su aree asservite all'uso pubblico		0,00 €
Opere di urbanizzazione secondaria su aree asservite all'uso pubblico		0,00 €
Altre opere - compensazione alberature		270.737,48 €
<b>Totale Tabella C</b>		<b>270.737,48 €</b>

### 04 CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA D		Importo
<i>Residenza libera Commerciale e Terziario (come da prospetto art. 11 del DM 10.05.77)</i>		1.137.096,34 €
<b>Totale Tabella D</b>		<b>1.137.096,34 €</b>

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

### 05 STANDARD

TABELLA E.1 - MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD					Importo
	mq	Zona n.°	euro/mq		
Standard da monetizzare	1.841,51	24		231,28 €	425.904,04 €
<b>Totale Tabella E.1</b>					<b>425.904,04 €</b>

TABELLA E.2 - REALIZZAZIONE DIRETTA DI ATTREZZATURE E SERVIZI					
Tipologia delle opere	A Importo delle Opere	Zona n.°	B	euro/mq	C = A/B mq equivalenti*
Standard					
<b>Totale Tabella E.2</b>					-

### 06 COSTI STIMATI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

TABELLA F				Costo totale
	sl	euro/mq		
ERS nuova costruzione	35.521,29	1.220 €		43.351.766,79 €
Residenza Libera nuova costruzione	20.313,38	1.621 €		32.936.176,77 €
Terziario nuova costruzione	1.254,60	1.621 €		2.034.212,69 €
Commerciale nuova costruzione	2.681,36	1.621 €		4.347.562,05 €
ERS risanamento conservativo	0,00			
Residenza Libera risanamento conservativo	8.103,60	1.850 €		14.991.666,64 €
Terziario risanamento conservativo	876,58	1.850 €		1.621.673,00 €
Commerciale risanamento conservativo	2.291,90	1.850 €		4.240.015,00 €
<b>Totale Tabella F</b>	<b>71.043</b>			<b>103.523.072,94 €</b>

### 07 ONERI COMPENSATIVI PER GSV

TABELLA G					Importo
	mq s.v.	euro/mq	% per componente		
GSV	0,00	197,00 €		0,00 €	0,00 €
<b>Totale Tabella G</b>					<b>0,00 €</b>



**08 ONERI COSTRUTTIVI ACCESSORI E ULTERIORI SPESE TECNICHE E COMPLEMENTARI**

TABELLA H		Importo
<b>Oneri complementari</b>		
<i>Spese tecniche e generali</i>	<i>Progetto urbanistico</i>	500.000,00 €
	<i>Progetto urbanizzazioni</i>	650.000,00 €
	<i>Progetto edilizio</i>	1.600.000,00 €
	<i>Direzione dei lavori</i>	1.100.000,00 €
	<i>Coordinatore Sicurezza</i>	440.000,00 €
	<i>Gestione appalto - project manager</i>	2.588.076,82 €
	<i>Collaudi e verifiche tecniche</i>	150.000,00 €
	<i>Prospezioni geotecniche ed indagini archeologiche</i>	70.000,00 €
	<i>Accantonamento per imprevisti</i>	2.000.000,00 €
	<i>Oneri della sicurezza</i>	2.000.000,00 €
<b>Ulteriori oneri costruttivi</b>		
	<i>Demolizioni e smaltimento materiali vari</i>	2.000.000,00 €
	<i>Sistemazioni generali</i>	300.000,00 €
	<i>Frazionamento, accattamento ed atti</i>	100.000,00 €
	<i>Bonifica</i>	2.000.000,00 €
	<i>Cantierizzazione</i>	300.000,00 €
	<i>Imposte e tasse</i>	798.000,00 €
	<i>Commercializzazione/pubblicità</i>	6.598.763,25 €
	<i>Imprevisti e varie</i>	5.176.153,6 €
<b>Totale Tabella H</b>		<b>28.370.993,72 €</b>

**09 ALLACCIAMENTI**

TABELLA I		
<i>Fognatura</i>		367.463,79 €
<i>Acqua potabile</i>		220.478,28 €
<i>Luce</i>		220.478,28 €
<i>Gas</i>		146.985,52 €
<i>Telecomunicazioni</i>		146.985,52 €
<i>Teleriscaldamento</i>		0,00 €
<b>Totale Tabella I</b>		<b>1.102.391,38 €</b>

**10 COSTI DI GESTIONE DELLE OPERE A VERDE**

Richiamare la voce indicata nella tabella B6, la durata (minimo 3 anni da verbale di consegna per manutenzione) e il costo annuale della gestione (5% del costo di realizzazione dell'opera):

1.470.702,59 €	*5%	*3 anni =	<b>220.605,39 €</b>	3 anni di gestione
<b>Totale</b>				<b>220.605,39 €</b>

**11 ONERI FINANZIARI**

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

<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>17.992.028,55 €</b>
--------------------------------	------------------------



## 12 TOTALE COSTI DELL'INTERVENTO

TABELLA L	
Costo dell'area	22.000.000,00 €
Opere a scomputo	0,00 €
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scomputo se d'importo maggiore	14.301.851,57 €
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	270.737,48 €
Contributo commisurato al costo di costruzione	1.137.096,34 €
Contributo per autorizzazione commerciale (GSV)	0,00 €
Oneri finanziari	17.992.028,55 €
Monetizzazione standard / standard qualitativo	425.904,04 €
Realizzazione diretta di attrezzature e servizi	0,00 €
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	103.523.072,94 €
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	28.370.993,72 €
Allacciamenti	1.102.391,38 €
Costi di gestione delle opere a verde	220.605,39 €
<b>Totale Tabella L</b>	<b>189.344.681,41 €</b>

## 13 COSTI PER IL CALCOLO DELLA FIDEJUSSIONE A GARANZIA DELL'ATTUAZIONE COMPLESSIVA DEL PIANO ATTUATIVO

TABELLA M	
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio privato	103.523.072,94 €
Oneri finanziari	17.992.028,55 €
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	28.370.993,72 €
Allacciamenti	1.102.391,38 €
Costi di gestione opere a verde	220.605,39 €
<b>Totale Tabella M</b>	<b>151.209.091,98 €</b>

Importo della Fideiussione 1% del totale = **1.512.090,92 €**

### RICAVI PREVISTI

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento. I valori di vendita devono corrispondere al prezzo medio del bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edito della Camera di Commercio Industria Artigianato di Milano (ultimo aggiornamento disponibile), della zona interessata dall'intervento.

TABELLA N			
Destinazione	mq s.comm	euro/mq	
ERS lettera a	15.629,40	2.770,00 €	43.293.427,76 €
ERS lettera b	23.444,03	1.800,00 €	42.199.247,60 €
ERS lettera c	0,00	0,00 €	0,00 €
Residenziale Libera	32.679,53	3.050,00 €	99.672.556,03 €
Terziario - "Funzioni Compatibili"	2.131,18	1.700,00 €	3.623.006,00 €
Commerciale	4.973,26	1.700,00 €	8.454.537,65 €
	numero	euro/cad	
Box libera	561	26.000,00 €	14.586.000,00 €
Posti auto convenzionata	542	15.000,00 €	8.130.000,00 €
<b>Totale Tabella N</b>			<b>219.958.775,05 €</b>

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

TABELLA O	
<b>A - Totale costi dell'intervento</b>	<b>189.770.585,45 €</b>
<b>B - Totale ricavi previsti</b>	<b>219.958.775,05 €</b>
<b>Totale Tabella O: Plusvalenza B-A</b>	<b>30.188.189,60 €</b>

16%

Il convenzionamento della quota di edilizia residenziale convenzionata agevolata avviene in fase di presentazione dei relativi titoli abilitativi, quindi separatamente rispetto alla convenzione attuativa del Piano Attuativo.

Il prezzo d'assegnazione dell'edilizia convenzionata (ricavo) espresso nella presente relazione (fase urbanistica) è pertanto indicativo e suscettibile di variazioni sulla base dei criteri individuati dalla delibera C.C. n. 42/2010. Il prezzo indicato con riferimento all'ers lettera b) fa riferimento al prezzo di vendita di alloggi con vincolo locazione per la durata della convenzione.