

COMMITTENTE



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

Comune di Milano
DIR. URBANISTICA
AREXPO S.P.A.
PG 0430755 / 2019
Del 30/09/2019 11:23:38

A. A. PIANIFICAZIONE
TEMATICA E

ALLEGATO

LEGALE RAPPRESENTANTE:
Dott. Marco Carabelli

PROGETTISTA:
Arch. Daniela De Pascalis
DANIELA
see
architetto
11214

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Aree

Arexpo S.p.A.

Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi

IN COLLABORAZIONE CON



ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
PS N. 3007 DEL 30/09/2019
COMPLETO DA PAG. 6

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

lendlease s.r.l.
Via della Moscova, 3
20121 Milano
C.F./P.IVA 13183270159

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



Office of the
Director
of the
Department of
Research

1974
1974
1974



1974
1974



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

16/09/19

SLP destinata a funzioni Private (derivante dall'applicazione dell'Indice territoriale AdP pari a 0,52 mq SLP/mq ST)		mq SLP
A	Direzionale avanzato, terziario, uffici, Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona Ricevibilità varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	305.000 90.000 35.000 15.000 30.250
tot A	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
tot B1	Housing sociale, Student Housing, Totale Housing Sociale	30.000 30.000
B2	Le Ancore pubbliche (attrezzature e servizi di interesse generale)	mq SLPP
tot B2	Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS Nuovo Campus Università degli Studi di Milano Fondazione Human Technopole (edifici esistenti + nuovi edifici) Totale Ancore pubbliche	94.615 187.000 35.000 316.615
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
tot B3	Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale (incubatori, laboratori di ricerca, servizi avanzati alle imprese) Leisure/spettacolo, entertainment/svago, cultura/espositivo/museale, edutainment 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) Totale altri servizi	30.000 40.000 58.635 128.635
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 (imposta e spese notari)	4.305.914
1.3	Oneri sviluppo (perizie, agenzie, sopralluoghi, tecnico, in cantiere, progettazione e amministrativa)	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	38.672.381
tot 1	Totale generale Costo dell'area e oneri diretti sostenuti sulle aree di proprietà	310.236.618

Tabella 2: Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti		Euro
Nella tabella è riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria dovuti		
Tabella 2a - Oneri di Urbanizzazione primaria opere private (nota #)		
2a.1	Direzionale avanzato, terziario, uffici	194
2a.2	Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living	305.000
2a.3	Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	90.000
2a.4	Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, Temporary home	35.000
2a.5	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	15.000
tot 2a	Totale generale Oneri di Urbanizzazione primaria opere private	475.250

Tabella 2b - Oneri di Urbanizzazione secondaria opere private (nota #)		Euro
2b.1	Direzionale avanzato, terziario, uffici	152
2b.2	Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living	114
2b.3	Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	114
2b.4	Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, Temporary home	152
2b.5	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	101
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 *)		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/spettacolo, entertainment/visivo, cultura/repositivo/museale, edutainment	128.635
2c.7	Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	0
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 e generale (nota # e nota *)		Euro
2d.1	Housing sociale, Student Housing	0
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/spettacolo, entertainment/visivo, cultura/repositivo/museale, edutainment	128.635
2d.7	Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (situazione/formazione/specializzazione, istituzioni/enti, sanità/assistenza, servizi di base alle persone, sport)	0
tot 2d	Totale generale oneri di Urbanizzazione secondaria opere pubbliche o di Interesse pubblico e generale	475.250

Riepilogo tabella 2 (2a+2b+2c+2d)		Euro
tot 2a	Oneri di Urbanizzazione Primaria opere private	475.250
tot 2b	Oneri di Urbanizzazione Secondaria opere private	475.250
tot 2c	Oneri di Urbanizzazione primaria opere pubbliche o di Interesse pubblico	475.250
tot 2d	Oneri di Urbanizzazione secondaria opere pubbliche o di Interesse pubblico	475.250
tot 2	Totale generale Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti	1.465.750

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 #)		Euro
tot 2	riduzione 20%	117.414,896

nota #
Il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria è determinato sulla base dei valori massimi (toti comuni di Milano e Rho) 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 (A.T.U.) come determinato dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 1008 del 24/05/2013.

nota *
Per le funzioni pubbliche e di interesse pubblico, nonché per le funzioni ERS, Housing Sociale e residenze per studenti convenzionate potrà essere esclusa/ridotta l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto previsto da L.12/2005 e PGT 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 valutate in fase di rilascio dei titoli edilizi.



Tabella 3: Valore opere realizzate a scampo 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 scampo dagli oneri dovuti per la trasformazione urbanistica.

ID	Opere	Descrizione	valore opere euro	oneri sicurezza	valore totale Euro	Indice velocità %	valore decurtato Euro
3a.1	Viabilità perimetrale	3a - viabilità perimetrale e allacci alla viabilità pubblica (pacchetto stradale completo di drenaggi) (3a.1a - viabilità perimetrale (fogliatura, acqua, energia, gas...)) (3a.1b - illuminazione pubblica viabilità e parcheggi)	17.198.550	3%	17.171.409	-4%	17.005.928
3a.2		3c - verde di verde stradale (lato recinzioni, rotonde, spartitraffico, parcheggi)	1.763.628	4%	1.751.934	-4%	1.740.006
3a.3		5 - verde di verde stradale (lato recinzioni, rotonde, spartitraffico, parcheggi)	1.200.000	0%	1.200.000	-4%	1.152.000
3a.4		7a - Spazi verdi perimetrali di anello stradale (tra la viabilità sud e il canale)	9.615.508	2%	9.607.818	4%	10.200.131
3a.5		Parcheggi est e parcheggi perimetrali (complessi di drenaggi e fogliature)	4.610.128	3%	4.595.494	4%	4.558.494
3a.6		Accesso ovest (piazza radicata)	4.343.217	5%	4.338.874	-4%	4.377.963
3a.7		Spazio pubblico di accesso alla stazione RFI/MI Rho-Fieravento (escluso spazi per funtori privati)	1.062.000	5%	1.056.925	-4%	1.070.496
3a.8		Spazi verdi perimetrali (verde lungo il canale e children park)	2.001.512	2%	2.001.512	4%	2.123.204
3a.9		Collina Medioriana	5.200.803	3%	5.158.827	4%	5.571.100
3a.10		MIR - A: passerella pedonale di connessione ferroviaria (sudovest in due parti in cessione in due fasi differenti)	9.316.573	5%	9.223.402	-4%	9.391.106
3a.11		MIR - B: passerella pedonale di connessione Mind-Rho-Fiera (cessione futura condonata alla connessione funzionale allo spazio pubblico e alle funtori di interesse pubblico lato Fieravento)	3.496.991	5%	3.491.841	-4%	3.524.967
3a.12		MIR - C: Parcheggio Meridionale (ex PEM)	9.663.698	5%	9.654.000	0%	9.741.008
3a.13		13 - Cascina Trulza (ex PEM)	12.000.000	0%	12.000.000	0%	12.000.000
3a.14		18 - Ponti	1.662.753	5%	1.646.055	-4%	1.677.965
3a.15		20 - Percorso Lungoanale	9.888.717	3%	9.888.717	-4%	9.777.964
tot 3 a		Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scampo dagli oneri) - IN CESSIONE	107.718.990		111.159.981		108.708.382

note:
I valori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate, sono stati compilati 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 scampo dalla quota di contributo differente dagli oneri di urbanizzazione, sarà determinato con il metodologo condiviso con le amministrazioni comunali, come riportato in convenzione.

Nota 8.1:
La cessione di queste opere sarà disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale ove sarà possibile procedere con cessioni di ulteriori opere da dettagliarsi in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale. In alternativa, la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampo. Oltre alle opere sopra descritte sarà sempre possibile procedere con cessioni di ulteriori opere da dettagliarsi in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampo.

Nota 8.2:
I valori vengono decurtati dal valore di valorizzazione intercorrente tra il momento della fine lavori (consegna o Expo 2015) e la data di cessione/consegna/resa in carico delle amministrazioni comunali. Il coefficiente di decurtazione è stato stimato nella misura del 1% del valore dell'opera per ogni anno intercorso 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 intercorso tra la data di consegna ad Expo e la data di consegna prevista alle amministrazioni comunali di Milano e Rho.

Nota 8.3:
Tale coefficiente non si applica agli immobili di Cascina Trulza che sono invece stati oggetto di valutazione allo stato di fatto.

note:

Lo scampo del valore di questa opera è inserito a titolo indicativo in relazione alla cessione futura alle amministrazioni che sarà definita solo in relazione alla verifica della funzionalità pubblica dell'opera e alla connessione di Parco Tematico anche in relazione allo sviluppo dei Progetti di Stralcio Funzionale.

note:

La cessione di queste opere sarà disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale ove sarà possibile procedere con cessioni di ulteriori opere da dettagliarsi in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampo. Oltre alle opere sopra descritte sarà sempre possibile procedere con cessioni di ulteriori opere da dettagliarsi in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampo.

note:

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

Tabella 3b: Valore opere di completamento e adeguamento (a scampo 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
8.1	Opere di adeguamento infrastrutturale per il potenziamento dell'accessibilità e della mobilità veicolare					
8.1.1	Adeguamento Porto Est	Adeguamento per allacci viabilità pubblica e tronconi IPT, accesso parcheggio Roserio	ALS3	400.000	20.000	420.000
8.1.2	Adeguamento loop nord	Adeguamento per tronconi IPT, accesso punti fermate bus, ciclabili, illuminazione, etc.	ALN1-ALN2-ALN3	1.020.000	51.000	1.071.000
8.1.3	Adeguamento Parcheggio Roserio	ALN1 Viabilità perimetrale (loop nord 1)	ALN1	510.000	25.500	535.500
8.1.4	Adeguamento Parcheggio Carga 11	ALN2 Viabilità perimetrale (loop nord 2)	ALN2	1.020.000	51.000	1.071.000
8.1.5	Adeguamento Parcheggio Carga 11	ALN3 Viabilità perimetrale (loop nord 3)	ALN3	500.000	25.000	525.000
8.1.6	Adeguamento Porto OVEST	Adeguamento per stadi, illuminazione, verde	APR	300.000	15.000	315.000
8.1.7	Adeguamento Porto OVEST	Adeguamento per allacci viabilità pubblica e tronconi IPT	ALO1	2.100.000	105.000	2.205.000
8.1.8	Nuova Rotatoria area Carcere Bollate	Adeguamento per allacci viabilità pubblica e tronconi IPT	ALN1-ALN2	500.000	25.000	525.000
8.1.9	Adeguamento loop sud	Adeguamento per tronconi IPT, accesso punti fermate bus, ciclabili, illuminazione, etc. (compreso nuovo accesso Poste CMP)	ALS1+ALS2+ALS3	1.260.000	60.000	1.320.000
8.1.10	Adeguamento loop sud	ALN1 Viabilità perimetrale (loop sud 1) e nuovo accesso Poste CMP	ALN1	510.000	25.500	535.500
8.1.11	Adeguamento loop sud 2	ALN2 Viabilità perimetrale (loop sud 2)	ALN2	1.530.000	76.500	1.606.500
8.1.12	Adeguamento loop sud 3	ALN3 Viabilità perimetrale (loop sud 3)	ALN3	1.530.000	76.500	1.606.500
8.4	Opere per il potenziamento dell'accessibilità, della mobilità ciclabile e pedonale e di riqualificazione ferroviaria					
8.4.1	Adeguamento Passarella MIR - B connessione Rho-Fiera (ex PEM)	Adeguamento per connessione con spazi pubblici e stazione M1 lato Fiera (e nuovo ascensore lato Fiera) (eventuale adeguamento della futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale)	A11b	285.000	15.000	300.000
8.4.2	Adeguamento Passarella MIC MIND-Cascina Mediola (ex PEM)	Adeguamento con nuova rampa ciclo-pedonale	A12	1.400.000	70.000	1.470.000
8.4.3	Connessione Rho-Mind-Parco Sport-Lesure	Riqualificazione sottovia Rho-Mind e connessione ciclo-pedonale tra Mind, Rho-Area	A6a	1.807.348	90.000	1.897.348
8.4.4	Nuova Rotatoria area Carcere Bollate	Adeguamento dello spazio pubblico di accesso alla stazione RFI/MI Rho-Fieravento (Impianti, portineria)	A6a	700.000	35.000	735.000
8.4.5	Adeguamento Accesso ovest (livello interrato)	Adeguamento percorso pedonale, spazi verdi e spazi pubblici (eventuale adeguamento della futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale) (nota 8.1)	A20	2.875.000	143.750	3.018.750
8.4.6	Riqualificazione Percorso Lungoanale	realizzazione spazi verdi e spazi pubblici attrezzati, percorsi (opere di adeguamento in futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale) (nota 8.1, 8.2)		5.087.850	254.393	5.342.243
8.4.7	Nuovo Parco del Cibo e della Salute	realizzazione spazi verdi e spazi pubblici attrezzati, percorsi (opere di adeguamento in futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale) (nota 8.1, 8.2)		7.134.900	356.745	7.491.645
8.4.8	Nuovo Parco dello Sport e dell'Intrattenimento	realizzazione spazi verdi e spazi pubblici attrezzati, percorsi e impianti sportivi (opere di adeguamento in futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale) (nota 8.1, 8.2)		1.000.000	50.000	1.050.000
8.4.9	Opere connesse alla fermata ferroviaria MIND-Merlato-Stephenson	Opere di accessibilità alla nuova stazione (connessione ciclo-pedonale e sbarco lato MIND)		1.000.000	50.000	1.050.000
8.4.10	Interventi per il potenziamento dell'accessibilità e mobilità in Rho	Opere connesse di trasporto e alla mobilità pubblica presso l'accesso ovest di MIND (stralcio funzionale A01-A03)		1.000.000	50.000	1.050.000
tot 3 b		Totale Valore opere di completamento e adeguamento (a scampo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE		30.940.098	1.544.388	32.484.485

note:

La cessione di queste opere sarà disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale ove sarà possibile procedere con ulteriori cessioni di opere da dettagliarsi 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 scampo. Oltre alle opere sopra descritte sarà sempre possibile procedere con cessioni di ulteriori opere da dettagliarsi in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore di scampo.

note:

La realizzazione delle opere potrà essere prevista in differenti fasi che valutarlo suo iterazione e in relazione alla disponibilità di bilancio. Sarà comunque previsto un intervento di adeguamento e di riqualificazione preventivo alla cessione, inserito nella presentazione del Progetto di Stralcio Funzionale. Inerente, in quella sede sarà definito dal Soggetto Attuatore se la realizzazione delle suddette opere sarà in corso di scampo, degli oneri coerentemente a quanto previsto per le altre opere di adeguamento.

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

ID	Opere	Descrizione	valore opere euro	oneri sicurezza	valore totale Euro	coefficiente riduzione	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro
tot 3a		Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scampo dagli oneri) - IN CESSIONE	108.708.382		108.708.382		108.708.382	108.708.382
tot 3b		Totale costo da sostenere per completamento e adeguamento (a scampo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE	32.484.485		32.484.485		32.484.485	32.484.485
tot 3		Totale generale Valore opere realizzate a scampo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE						141.192.867

Riduzione e applicata dai comuni di Valore opere realizzate a scampo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE

ID	Opere	Descrizione	valore totale opere euro	oneri sicurezza euro	valore opere ridotto euro	coefficiente riduzione	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro
3 riduz		Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scampo dagli oneri) - IN CESSIONE						
3a.1	Tabella 3a (escluso Cascina Trulza)		96.708.382	3.440.991	93.267.390	-12%	82.075.304	85.516.295
3a.2	Cascina Trulza (nota)		12.000.000	-	12.000.000	-	12.000.000	12.000.000
3a		Valore opere di completamento e adeguamento (a scampo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE	32.484.485	1.544.388	30.940.098	-12%	27.227.266	28.771.673
3a riduz		Totale generale Valore opere realizzate a scampo 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, i valori in materia di scampo 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 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.

Tabella 3: Prospetto di raffronto tra gli oneri dovuti e Valore opere realizzate a scampo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE

ID	Opere	Descrizione	valore opere euro	oneri sicurezza euro	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro
tot 2		Totale generale Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti				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 #1)				117.414.896
tot 3 riduz		Totale generale Valore opere realizzate a scampo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE con riduzione applicata dai comuni				126.287.968
tot 3comp		Valore opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente scampate - oneri dovuti				-117.414.896
tot 3		Differenza tra oneri dovuti e Valore opere realizzate a scampo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE (con saldo negativo valore pari a zero)				

Tabella 3.1: Ulteriori opere (senza aggravio economico per i Comuni) disciplinate dall'art. 5 delle NTA e dall'art. 18 della convenzione

ID	Opere	Descrizione	valore opere euro	oneri sicurezza euro	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro
3.1.a	UO1: Parco Sport-Lesure	Interventi di riqualificazione territoriale dell'ex Campo Base in Rho, con realizzazione di impianti sportivi e aree verdi, come disciplinato dall'art. 16.4 della convenzione				
3.1.b	UO2: Parco territoriale esterno	Realizzazione del parco territoriale con caratteri ambientali e opifici e aree dedicate alla fruizione, con attrezzature e servizi, come disciplinato dall'art. 16.5 della convenzione				
tot 3.1		Ulteriori opere (senza aggravio economico per i Comuni)				da definire da definire da definire



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

Nella tabella sono identificate 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, rifunzionalizzazioni e nuove opere su aree asservite all'uso pubblico		Euro	
ID	Opere	Descrizione	
4.a1	Spazi aperti principali, verde e piazze	Corso, deumano, piazza Italia (impianti tecnici e sottoservizi) e piazze verde con fontane	
4.a2	Spazi aperti accessi ovest e piazze verde	dal termine della piazza inclinata al decumano (impianti tecnici e sottoservizi) e piazze verde con fontane	
4.a3	Spazi aperti accesso est - Percorso Est	Accesso est e connessione al decumano dal ponte a nord della collina mediterranea	
4.a4	Spazi aperti accesso est - Sotto ponte	Area di accesso, sotto caravacca	
4.a5	Accesso ovest	Piazza inclinata e verde arredo	
4.a6	Adeguamenti e rifunzionalizzazioni delle opere di urbanizzazione secondaria esistenti asservite		
4.a7	Opere di realizzazione del Parco: Demolizioni e predisposizioni, interni, piantumazioni, sottoservizi, arredi, sistemazioni e finiture, ...		
4.a8	Opere di realizzazione Aree verdi di arredo: Demolizioni e predisposizioni, interni, piantumazioni, sottoservizi, arredi, sistemazioni e finiture, ...		
4.a9	Opere di realizzazione Impianti sportivi: Demolizioni e predisposizioni, interni, piantumazioni, sottoservizi, arredi, sistemazioni e finiture, ...		
4.a10	Opere per il potenziamento dell'accessibilità e della mobilità interna (ciclabilità, mobilità navale, percorsi)		
4.a11	Altre opere		
tot 4a	Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione secondaria, degli adeguamenti, rifunzionalizzazioni e nuove opere su aree asservite all'uso pubblico		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, firmato su base parametrica.

Tabella 5a - Contributo commisurato al costo di costruzione funzioni private		Superf. Costituita m2		Euro	
		€/m2		€/m2	Euro
5.a1	Residenziale avanzato, terziario, uffici	366,000	150	54,900,000	
5.a2	Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living (residenziale privato 70€/mq; affordable housing 23€/mq)	118,800	70	8,316,000	
5.a3	Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	42,000	140	5,880,000	
5.a4	Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home	18,000	145	2,610,000	
5.a5	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	36,300	0	0	
tot 5a	Totale contributo al costo di costruzione funzioni private	581.100		71.706.000	

note:
Il valore del contributo al costo di costruzione per le funzioni private è pari al 10% dei costi espliciti in tabella 4 (Costi diretti stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio nel periodo di sviluppo), ad eccezione del Residenziale che è calcolato pari a 70 €/mq.
Il contributo al costo di costruzione su produttivo è escluso.

Tabella 5b - Contributo commisurato al costo di costruzione Housing Sociale

Tabella 5b - Contributo commisurato al costo di costruzione Housing Sociale		m2 SLP		Euro	
		€/m2		€/m2	Euro
5.b1	Housing sociale e Student Housing	30,000	0	0	
tot 5b	Totale contributo al costo di costruzione Housing Sociale				

note:
Il contributo al costo di costruzione sul Housing Sociale e sullo 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

Tabella 5c - Contributo commisurato al costo di costruzione opere pubbliche o di interesse pubblico o generale		m2 SL		Euro	
		€/m2		€/m2	Euro
5.c1	Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS	94,615	0	0	
5.c2	Nuovo Campus Università degli Studi di Milano	187,000	0	0	
5.c3	Fondazione Human Technopole (edifici esistenti + nuovi edifici)	35,000	0	0	
5.c4	Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locali (incubatori, laboratori di ricerca, servizi avanzati alle imprese)				
5.c5	Altre attrezzature, enti/interamenti/sviluppo, cultura/responsivo/museale, edifici/edifici				
5.c6	Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (istituzione/formazione/specializzazione, istituzioni/enti, sanità/assistenza, servizi di base alle persone, sport)	128,635			
tot 5c	Totale contributo al costo di costruzione opere pubbliche o di interesse pubblico o generale (nota 51)				

note:
Il contributo al costo di costruzione sulle opere pubbliche o di interesse pubblico o generale è escluso.

Tabella 5: Totale generale Contributo commisurato al costo di costruzione

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 Costituita.

Tabella 6: Costi diretti stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio - Incluso parcheggi nel periodo di sviluppo		Superf. Costituita m2		Euro	
		€/m2		€/m2	Euro
6.1	Residenziale avanzato, terziario, uffici	366,000	1.500	549.000.000	
6.2	Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living	118,800	1.500	178.200.000	
6.3	Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	42,000	1.400	58.800.000	
6.4	Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home	18,000	1.450	26.100.000	
6.5	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	36,300	1.300	47.190.000	
6.6	Parcheggi	131.082	600	78.649.200	
tot 6	Totale generale costi diretti stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio - incluso parcheggi			937.939.200	

Tabella 7: Spese tecniche e oneri indiretti e complementari (su 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.

Tabella 7: Spese tecniche e oneri indiretti e complementari (su costi diretti per la realizzazione dell'intervento)		parametro		Euro	
		%		%	Euro
7.1	Costi di sviluppo Pil, Progetto urbanistico, Project Governance	Costo service	a corpo		3.000.000
7.2	Costi delle demolizioni	Stima delle demolizioni	a misura		10.000.000
7.3	Costi professionali (progettazioni, urbanizzazioni ed edilizie, Direzione Lavori, sicurezza, CSE, CSP e coordinamento generale, collaudi, Frangimento, accatastamento e spese notabili)	Costituzione e demo	10,00%	111.593.249	
7.4	Assicurazioni (Asicurazione All Risk, assicurazione contro i rischi di incendio, furto, responsabilità civile, responsabilità decennale, responsabilità professionale, ecc)	Costi e Prog	5,00%	61.376.207	
7.5	Costi di project management (DM & DP Fee)	Costi/prog/as	4,75%	61.222.846	
7.6	Imprevisti e varie	Costi e Prog	2,50%	32.272.511	
7.7	Contingency - costi generali di sviluppo dell'area (intero periodo) e altri costi di sviluppo	Costi e Prog	2,00%	24.550.515	
7.8	Spese di commercializzazione/promozione/pubblicità	Ricavi	3,00%	65.607.500	
7.9	Altri sui terreni	Periodo sviluppo		18.883.000	
tot 7	Totale generale Spese tecniche e oneri indiretti e complementari			388.455.917	

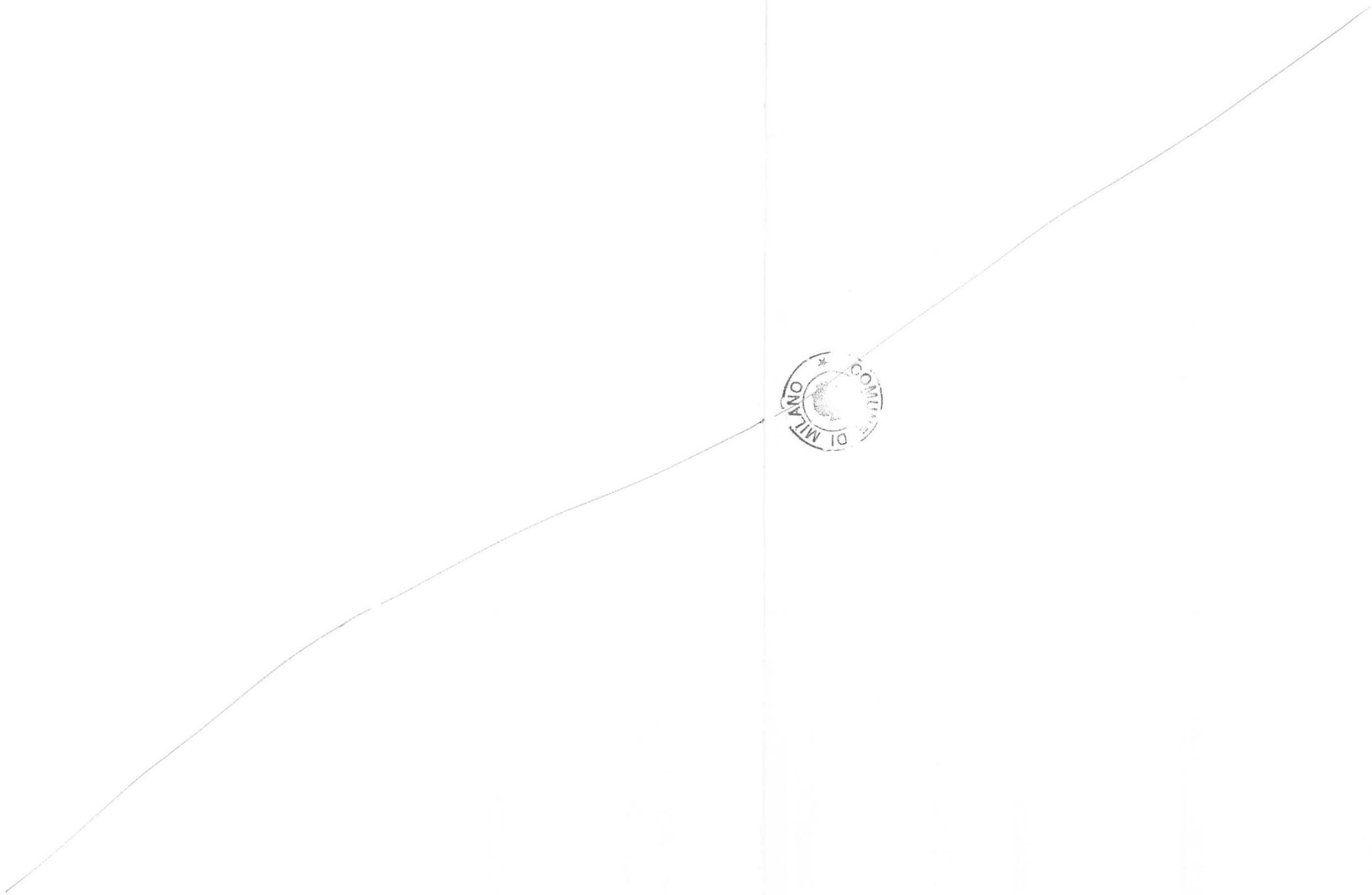


Tabella 8: Valore dei servizi di interesse pubblico e generale

Nella tabella sono indicate 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		Euro
8.a1	Istituto Ortopedico Galeazzi (I.O.C.C.S.)	200.000.000
8.a2	realizzazione a carico I.O.C.C.S. realizzazione a carico Alenao	350.000.000
8.a3	Fondazione Human Technopole - nuovi edifici	95.000.000
8.a4	Fondazione Human Technopole - Costi rifunionalizzazione Palazzo Italia - Stecca USA - Carlo NO	20.940.473
tot 8a	Totale Valore dei servizi di interesse pubblico - in capo ad altri soggetti già individuati	645.940.473

Tabella 8b - Valore dei servizi di interesse pubblico e generale - Housing Sociale		€/m2	Euro
8.b1	Housing sociale e student housing	1.300	51.480.000
tot 8b	Totale Valore dei servizi di interesse pubblico e generale - Housing Sociale	39.600	51.480.000

Tabella 8c - Valore degli altri servizi di interesse pubblico e generale - in capo ad altri soggetti già individuati in relazione alle modalità di convenzionamento		da definire in fase attuativa in relazione alle esigenze funzionali (nota 8)	
8.c1	Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale (Incubatori, laboratori di ricerca, servizi avanzati alle imprese)		
8.c2	Leisure/spettacolo, entertainment/visivo, cultura/repositivo/museale, edulainment		
8.c3	Altre funzioni e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (Istituzione/formazione/specializzazione, istituzioni/enti, sanità/assistenza, servizi di base alle persone, sport)		
8.c4	Parcheggi e sistemi per la sosta innovativa di uso pubblico		
tot 8c	Totale Valore degli altri servizi di interesse pubblico - in capo ad altri soggetti	minimo	20.000.000

nota 8:
L'importo contempla la parziale 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 Stralcio 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 del Progetto di Stralcio Funzionale, che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore.

Riepilogo tabella 8 (8a+7b+7c)		Euro
tot 8a	Totale Valore dei servizi di interesse pubblico - in capo ad altri soggetti già individuati	645.940.473
tot 8b	Totale Valore dei servizi di interesse pubblico e generale - Housing Sociale	51.480.000
tot 8c	Totale Valore degli altri servizi di interesse pubblico - in capo ad altri soggetti	20.000.000
tot 8	Totale generale valore dei servizi di interesse pubblico e generale	737.440.473

Tabella 9 - Altri costi - Allocationsi utenze e costi generali supercondominio (intero periodo sviluppo)

	periodo	Euro
9.1	Acqua potabile	Una tantum 375.000
9.2	Luce	Una tantum 375.000
9.3	Gas	Una tantum 750.000
9.4	Riscaldamento	Una tantum 900.000
9.5	Telecomunicazioni/cooperazione	Una tantum 1.200.000
9.6	Costi di gestione, di conduzione e manutenzione delle infrastrutture esistenti e delle opere realizzate a scampo oneri (incluso spese tecniche)	10 anni 24.379.114
9.7	Utile area/parco a fruizione pubblica (Energia/Guardiana e Vigilanza/Carau/ Servizi IT)	10 anni 22.120.783
9.8	Pratiche amministrative pubbliche 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 albergo 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.

	anni	Indebitamento Medio	Euro
10.1	Oneri finanziari nei 10 anni costruzione	192.000.000	86.400.000
tot 10	Totale generale costo degli oneri finanziari	10	86.400.000

TABELLA 11 - QUADRO DI SINTESI DEI COSTI DELL'INTERVENTO

	Euro
tot 1	Tabella 1: Costo dell'area e oneri diretti sostenuti sulla area di progetto
tot 2 ridaz	Tabella 2: Costi diretti per la realizzazione dell'intervento edilizio - incluso parcheggio nel periodo di sviluppo
tot 3 scorp	Tabella 3: Costo da sostenere per completamento e adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti (a scampo dagli oneri) - IN CESSIONE
tot 4a	Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione secondaria, degli adeguamenti, rifunionalizzazioni e nuove opere su aree asservite all'uso pubblico
tot 5	Tabella 5: Totale generale Contributo complessivo al costo di costruzione
tot 6	Tabella 6: Costi diretti limitati per la realizzazione dell'intervento edilizio - incluso parcheggio nel periodo di sviluppo
tot 7	Tabella 7: Spese tecniche e oneri indiretti e complementari (sui costi diretti per la realizzazione dell'intervento)
tot 8a	Tabella 8a - Valore dei servizi di interesse pubblico e generale - in capo ad altri soggetti già individuati
tot 8b	Capertura economica per la realizzazione dei servizi di interesse pubblico e generale - in capo ad altri soggetti già individuati
tot 8c	Tabella 8b - Valore dei servizi di interesse pubblico e generale - Housing Sociale
tot 8c	Tabella 8c - Valore degli altri servizi di interesse pubblico e generale - in capo ad altri soggetti da individuare in relazione alla modalità di convenzionamento
tot 9	Tabella 9 - Altri costi - Allocationsi utenze e costi generali supercondominio (intero periodo sviluppo)
tot 10	Tabella 10 - Oneri finanziari in costruzione
tot 11	TOTALE GENERALE COSTI DELL'INTERVENTO

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).

	driver	n.	€ x driver	Euro
12.1	Direzionale avanzato, terrazzo, uffici	366.000	3.333	1.219.998.780
12.2	Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living	118.800	3.000	356.400.000
12.3	Reteli, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	42.000	3.500	147.000.000
12.4	Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite, Apartments, temporary home	18.000	2.800	50.400.000
12.5	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	36.300	2.500	90.750.000
12.6	Parcheggi	p.a.	18.000	117.973.800
12.7	Housing sociale e student housing	39.600	1.900	75.240.000
12.8	Leisure/spettacolo, entertainment/visivo, cultura/repositivo/museale, edulainment	15.000	1.900	28.500.000
12.9	Ricavi vendita Area al Galeazzi	50.000	500	25.000.000
12.10	Ricavi vendita Area Università Statale	65.000	179	11.618.750
12.11	Rimborsi da Fondazione HT per vendita Palazzo Italia - Carlo NO e USA	21.920	100%	3.918.200
12.12	Previsioni di rimborso dei costi di supercondominio (lump sum)		60%	38.170.847
tot 12	Totale generale ricavi previsti			2.184.917.345

Tabella 13 - DIFFERENZA TRA COSTI E RICAVI DELL'INTERVENTO (AL LORDO IMPOSTE)

	Euro
tot 11	TABELLA 11: QUADRO DI SINTESI DEI COSTI DELL'INTERVENTO
tot 12	Tabella 12 - RICAVI PREVISTI
tot 13	MARGINE DI SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO (TAB 11 - TAB 10)

