

Comune di Milano PIANO ATTUATIVO

Proprietà

SANT'ILARIO SOC. COOP. ED

Via Arese, 10 - 20159 MILANO
tel. 02 69008161 - fax 02 36533796

ARONED 2001 SRL

Piazza Della Repubblica 11/A - 20121 MILANO
tel. 02 36707329 - fax 02 26412536

Progettazione Architettonica e Urbana

Caputo Partnership srl

Prof. Arch. Paolo Caputo

Viale Elvezia 18 - 20154 Milano - tel. 023314560 - fax 02347067
e.mail: info@caputopartnership.it - www: caputopartnership.it

Progettazione Strutture e Impianti

GDS 98 engineering

Ing. Sergio Cioccarelli

Piazzale Bertacchi 55 - 23100 Sondrio - tel. 0342218093 - fax. 0342053439
e.mail: sergio@gds98.it

Progettazione Paesaggistica

Arch. Giovanna Longhi

con arch. Agnese Maffioli

Via Plinio 15 - 20129 Milano - tel. 3358273773
e.mail: giovannalonghi@fastwebnet.it

Ambiente

Landshape srl

Ing. Filippo Bernini

Via A. Manzoni 12 - 20900 Monza - tel. 0393900237 - fax 0392314017
e.mail: filippo.bernini@landshape.it

Analisi del Traffico e Viabilità

TRM ENGINEERING

Ing. Michele Rossi

Via della Brianza 30 - 20900 Monza - tel. 0393900237 - fax 0392314017
e.mail: info@trmengineering.it

Responsabile RUP

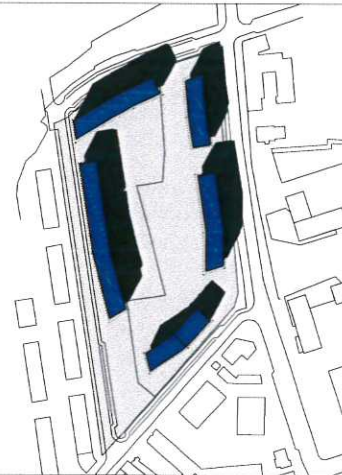
Arch. Alessandro Vadelka

Via Francesco Arese, 10 - 20159 MILANO
tel. 02 69008161 - fax 02 36533796

Ambito

RIQUALIFICAZIONE AREA EX "DE NORA"

VIA CRESPI 25
VIA DEI CANZI 1, 13, 17,
VIA S.FAUSTINO 65
LAMBRATE_MILANO



Oggetto

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'
TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI/OPERE PER UNITA' MINIME DI INTERVENTO
PIANO FINANZIARIO DATI QUANTITATIVI P.A.
Ambito A

File

...

Scala

1:1000

Data

maggio 2014

Numero Tavola

10.1.1

rev	data	redatto	verificato	approvato	oggetto revisione
01	12.12.2014				Variante Planivolumetrica Commissione Paesaggio
02	25.03.2015				Integrazione Commissione Paesaggio
03	07.07.2015				Comitato Intersettoriale Mobilità
04	20.10.2015				Proposta Definitiva Piano Attuativo
05	15.03.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo
06	15.07.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo
07	28.10.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo. Adozione

L'UTILIZZAZIONE E LA RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO SONO RISERVATE A NORMA DI LEGGE

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN ATTI: 4155
IL CONTENUTO TECNICO E GRAFICO DEL PRESENTE ALLEGATO
E' CONFORME A QUELLO DELL'ALLEGATO UNITO ALLA DELIBERA
DI ADOZIONE N. 1394 DEL 04-08-2017
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E' COMPOSTO
DI N. 9 FACCIALE
MILANO, 15 NOV 2017



Comune
di Milano

DIREZIONE URBANISTICA
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA E STRATEGICA

Il Direttore di Area
Arch. Marco Porta

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA

PG 521662/2017

Del 16/11/2017 11:34:18

SANT'ILARIO-ARONED 2

(S) PROT. AREA PIANIFICA

16/11/2017

Presentazione Piano Attuativo CANZI

RIQUALIFICAZIONE AREA "EX - DE NORA" COMPRESA TRA VIA CRESPI 25, VIA DEI CANZI 1, 13, 17 E VIA SAN FAUSTINO 65, MILANO LAMBRATE "AMBITO A"

10 – RELAZIONE ECONOMICA

Le scelte

Le scelte operate dal Soggetto Attuatore per definire il mix funzionale più adeguato, precipuo per quanto all'oggetto sociale della Cooperativa Sant'Ilario, favoriscono l'Edilizia Residenziale Convenzionata rispetto all'Edilizia Residenziale Libera, come obiettivo di pareggio di bilancio.

L'ipotesi proposta può ritenersi modificativa e migliorativa dal punto di vista anche dell'interesse pubblico come meglio si può evincere dalla seguente tabella riepilogativa del programma edificatorio:

DATI QUANTITATIVI P.A. VIA DEI CANZI MILANO			
PROGRAMMA EDIFICATORIO "AMBITO A"			
SLP MAX INSEDIABILE	1		11.300
SLP BASE	65%	della SLP totale	7.345
residenza libera	46%	della SLP base	3.390
residenza libera e convenzionata ordinaria	54%	della SLP base	3.955
TOTALE SLP BASE			7.345
SLP ERS	35%	della SLP totale	3.955
residenza convenzionata agevolata	20%	della SLP totale	2.260
residenza in locazione con patto di futura vendita	10%	della SLP totale	1.130
monetizzazione	5%	della SLP totale	565
TOTALE SLP ERS			3.955
TOTALE SLP AMBITO A			11.300

Costi dell'Intervento

L'intervento prevede costi per € 35.264.552,23;

Le Opere di Urbanizzazione

Le **Opere Primarie** a scomputo Oneri, che saranno realizzate in base al cronoprogramma dell'Intervento, hanno un costo pari a € 262.481,07;

Le **Opere Secondarie** a scomputo Oneri, che saranno realizzate in base al cronoprogramma dell'Intervento, contestualmente alle singole Unità Minime d'Intervento (UMI), hanno un costo totale pari ad € 347.375,91.

AMBITO A	UMI	ONERI DI URBANIZZAZIONE			OPERE DI URBANIZZAZIONE			DIFFERENZA oneri -opere	
		primaria	secondaria	TOTALE	primaria	secondaria	TOTALE		
	UMI A1	€ 127.993,45	€ 191.374,94	€ 319.368,39	€ 213.827,67	€ 136.568,67	€ 350.396,34	-€	31.027,95
	UMI A2	€ 184.521,93	€ 284.487,22	€ 469.009,15	€ 6.383,72	€ 149.349,82	€ 155.733,54	€	313.275,61
	UMI A3	€ 34.180,19	€ 32.950,48	€ 67.130,67	€ 14.983,43	€ -	€ 14.983,43	€	52.147,24
	UMI A4	€ 38.201,43	€ 61.904,07	€ 100.105,50	€ 27.286,25	€ 61.457,42	€ 88.743,67	€	11.361,83
	TOTALE	€ 384.897,00	€ 570.716,71	€ 955.613,71	€ 262.481,07	€ 347.375,91	€ 609.856,98	€	345.756,73

Z:\CANZI\CARTELLA DOCUMENTI CONSEGNATI 2.11.16 PER SOSTITUZIONE GIUGNO 2017\10 - RELAZIONI ECONOMICHE\Copia di 10.1.1 P.F. SANT' ILARIO CANZI DATI QUANTITATIVI AGOSTO 2017 - Copia

I costi che incidono sull'intervento sono quelli di seguito riportati:														
1.	Costo sistemazione dell'area e di cantierizzazione													
2.	Costo dell'area/e													
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													
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, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri													
1.	COSTO SISTEMAZIONE DELL'AREA E DI CANTIERIZZAZIONE													
Tabella A														
Sistemazione e pulizia area - Demolizioni														
Costi di cantierizzazione														
Movimenti terra e riempimenti in loco e scavi														
Bonifica area con progetto e analisi ambientali														
Paratie														
TOTALE COSTI DI CANTIERIZZAZIONE DELL'AREA														
2. COSTO DELL'AREA														
2.1 costo delle aree dirette (funzioni libere)														
2.2 costo delle aree indirette														
2.3 costo edilizia convenzionata di tipo ordinario														
2.4 costo edilizia convenzionata agevolata														
2.5 costo edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita														
TOTALE COSTO AREA														
3.	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA													
OO.UU PRIMARIA														
FUNZIONI LIBERE														
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIO														
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIO con requisiti														
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO														
LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA														
SOCIALE														
COMPATIBILE														
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA														
OO.UU SECONDARIA														
FUNZIONI LIBERE														
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIO														
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIO con requisiti														
EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO														
LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA														
SOCIALE														
COMPATIBILE														
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA														
Smaltimento rifiuti														
INDUSTRIA ARTIGIANATO														
RIEPILOGO ONERI DI URBANIZZAZIONE														
PRIMARIA														
SECONDARIA														
ALTRO														
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA														
PERCENTUALE SU TOTALI OO.UU. Primaria +secondaria														

Z:\CANZI\CARTELLA DOCUMENTI CONSEGNATI 2.11.16 PER SOSTITUZIONE GIUGNO 2017\10 - RELAZIONI ECONOMICHE\Copia di 10.1.1 P.F. SANT' ILARIO CANZI DATI QUANTITATIVI AGOSTO 2017 - Copia

7.										COSTI STIMATI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO										53,81%										28,52%										48,15%										19,96%										46,00%										71,49%										28,37%										51,08%										100,00%										5,29%										1,55%										18,19%										27,41%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Nella tabella G è riportato il costo di costruzione valutato secondo i prezzi parametrici di mercato riferiti alla superficie commerciale, tenendo conto dell'incidenza dei balconi e delle pertinenze (cantine, terrazzi, soffitte, lastrici, solari ecc.)										COMPATIBILE										FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA										FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA										EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO										COMPATIBILE										FUNZIONI LIBERE - RESIDENZA LIBERA										FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA										EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO										LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA										FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA										EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO										FUNZIONI LIBERE - EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO ORDINARIA										EDILIZIA CONVENZIONATA IN VENDITA DI TIPO AGEVOLATO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
DESTINAZIONE										SLP										costo al mq										Tabella G										100,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

Z:\CANZI\CARTELLA DOCUMENTI CONSEGNATI 2.11.16 PER SOSTITUZIONE GIUGNO 2017\10 - RELAZIONI ECONOMICHE\Copia di 10.1.1 P.F. SANT' ILARIO CANZI DATI QUANTITATIVI AGOSTO 2017 - Copia

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----