

COMMITTENTE



arexpo

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

LEGALE RAPPRESENTANTE:
Dott. Marco Carabelli

Arexpo S.p.A.

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Aree

IN COLLABORAZIONE CON



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

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

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

A. A. PIANIFICAZIONE
TEMATICA E

PROGETTISTA:
Arch. Daniela De Pascalis
DANIELA
architetto
11214

Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi

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

**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
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D.C.

OFFICE OF THE
DIRECTOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D.C.

OFFICE OF THE
DIRECTOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D.C.




	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA UTILIZZATA PER L'ESPOSIZIONE UNIVERSALE 2015 - PROPOSTA DEFINITIVA DOC 5.A - Quadro economico di sintesi Tabella Mix funzionale			16/09/19
A	SLP destinata a funzioni Private (derivante dall'applicazione dell'Indice territoriale AdP pari a 0,52 mq SLP/mq ST)	mq SLP		
	Direzionale avanzato, terziario, uffici,	305.000		
	Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living	90.000		
	Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	35.000		
	Riceattività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home	15.000		
	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	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		
	Housing sociale, Student Housing	30.000		
tot B1	Totale Housing Sociale	30.000		
B2	Le Ancore pubbliche (attrezzature e servizi di interesse generale)	mq SLPP		
	Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS	94.615		
	Nuovo Campus Università degli Studi di Milano	187.000		
	Fondazione Human Technopole (edifici esistenti + nuovi edifici)	35.000		
tot B2	Totale Ancore pubbliche	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		
	Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale (incubatori, laboratori di ricerca, servizi avanzati alle imprese)	30.000		
	Leisure/spettacolo, entertainment/svago, cultura/espositivo/museale, edutainment	40.000		
	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)	58.635		
tot B3	Totale altri servizi	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

Nella tabella sono riportati i costi inerenti l'area in misura pari al valore definito in occasione del trasferimento di proprietà.

	Euro
1.1 Costo di acquisto / valore conferimento delle aree	180.026.728
1.2 Oneri accessori alle acquisizioni (imposte e spese notari)	4.305.914
1.3 Oneri sviluppo (perizie, agenzie, entrate - supporto tecnico in realtà virtuale e ambientale)	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	38.672.581
tot 1	310.236.418

Tabella 2: Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti

Nella tabella è riportato il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria dovuti

	m2 SLP	€/m2	Euro
Tabella 2a - Oneri di Urbanizzazione primaria opere private (nota #)	305.000	194	59.160.850
2a.1 Direzione avanzata, terziario, uffici	90.000	108	9.720.000
2a.2 Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living	35.000	194	6.788.950
2a.3 Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	15.000	125	1.867.500
2a.4 Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home	30.250	89	2.689.225
2a.5 Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata			
tot 2a	475.250		80.215.725

Tabella 2b - Oneri di Urbanizzazione secondaria opere private (nota #)

	m2 SLP	€/m2	Euro
2b.1 Direzione avanzata, terziario, uffici	305.000	152	46.491.150
2b.2 Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living	90.000	114	10.265.400
2b.3 Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona	35.000	152	5.335.050
2b.4 Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Suite Apartments, temporary home	15.000	101	1.521.600
2b.5 Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata	30.250	97	2.939.695
tot 2b	475.250		64.552.895

Tabella 2c - Oneri di Urbanizzazione primaria opere pubbliche o di interesse pubblico o generale (nota # e nota *)

	m2 SLP o SLPP	€/m2	Euro
2c.1 Housing sociale, Student Housing	30.000	0	0
2c.2 Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS	94.615	0	0
2c.3 Nuovo Campus Università degli Studi di Milano	187.000	0	0
2c.4 Fondazione Human Technopole (edifici esistenti + nuovi edifici)	35.000	0	0
2c.5 Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale		0	0
2c.6 Leisure/spettacolo, entertainment/svago, cultura/espositivo/museale, education	128.635	0	0
2c.7 Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico		0	0
tot 2c	475.250		-

Tabella 2d - Oneri di Urbanizzazione secondaria opere pubbliche o di interesse pubblico o generale (nota # e nota *)

	m2 SLP o SLPP	€/m2	Euro
2d.1 Housing sociale, Student Housing	30.000	0	0
2d.2 Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS	94.615	0	0
2d.3 Nuovo Campus Università degli Studi di Milano	187.000	0	0
2d.4 Fondazione Human Technopole (edifici esistenti + nuovi edifici)	35.000	0	0
2d.5 Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale		0	0
2d.6 Leisure/spettacolo, entertainment/svago, cultura/espositivo/museale, education	128.635	0	0
2d.7 Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (strutture/formazione/specializzazione, istituzioni/enti, sanità/assistenza, servizi di base alle persone, sport)		0	0
tot 2d	475.250		-

Riepilogo tabella 2 (2a+2b+2c+2d)

	Euro
tot 2a	80.215.725
tot 2b	64.552.895
tot 2c	0
tot 2d	0
tot 2	144.768.620

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 #)

	riduzione e 20%	117.414.896
--	-----------------	-------------

nota #
Il calcolo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria è determinato sulla base dei valori massimi tra i 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 (A1U), come determinato dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 1098 del 24/05/2013.

nota *
Per le funzioni pubbliche e di interesse pubblico, nonché per la funzione ERS, housing Sociale e residente 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.

note:



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

Tabella 3a: Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scomputo dagli oneri) - IN CESSIONE

ID	Opere	Descrizione	valore opere euro	oneri sicurezza	valore totale Euro	Indice velocità %	valore decurtato Euro
3a.1 3a.3b 3c+5	Viabilità perimetrale	3a - viabilità perimetrale e allacci alla viabilità pubblica (pacchetto stradale completo di drenaggi)	17.198.552	3%	17.171.408	-4%	17.005.928
		3a.1 - viabilità perimetrale (loop nord 1)	14.763.628	4%	15.334.173	-4%	14.740.006
		3c - illuminazione pubblica viabilità e parcheggi	1.200.000	0	1.200.000	-4%	1.152.000
		5 - verde di arredo stradale (lato recinzioni, rotatorie, spartitraffico, parcheggi)	9.615.508	2%	192.310	9.807.818	10.200.131
		7a - Spazi verdi perimetrali di anello stradale (tra la viabilità sud e il canale)	1.694.910	2%	33.898	1.728.808	1.797.940
3a.2	4 - Parcheggi	parcheggi est e parcheggi perimetrali (complessi di drenaggi e fognature)	4.610.128	3%	138.304	4.748.432	4.558.494
3a.3	Accesso ovest (livello interrato)	Spazio pubblico di accesso alla stazione RFI/M1 Rho-Fieramilano (escluso spazi per funicoli privati)	4.343.217	5%	217.161	4.560.378	4.377.963
3a.4	Accesso ovest (piazza inclinata)	Spazio pubblico di accesso alla stazione RFI/M1 Rho-Fieramilano	1.062.000	5%	53.100	1.115.100	1.070.496
3a.5	Spazi verdi perimetrali	verde lungo il canale e children park	2.001.512	2%	40.030	2.041.543	2.123.204
3a.6	9 - Collina Meditteranea	collina (manulato) con aree verdi attrezzate e percorsi	5.200.803	3%	156.074	5.356.877	5.571.100
3a.7	MIR - Passerella Mind-Rho (ex PEF)	passerella pedonale di connessione ferroviaria (suddivisa in due porzioni in cessione in due fasi differenti)	9.316.573	5%	465.829	9.782.402	9.391.106
3a.8		passerella pedonale in cessione al Comune di Rho di connessione Rho-Mind	3.496.991	5%	174.850	3.671.841	3.524.967
3a.9	12 - MIC - Passerella Mind-Casina Medata (ex PEM)	passerella pedonale in cessione al Comune di Milano	9.663.698	5%	483.185	10.146.883	9.741.008
3a.10	13 - Casina Trutta	manufatti Casina (residenza, fiere, stalla) e area di pertinenza (Valore edifici ristrutturati)	12.000.000		83.138	12.000.000	12.000.000
3a.11	18 - Ponti	ponti carrabili e pedonali di accesso ad aree pubbliche	1.662.753	5%	1.745.890	-4%	1.676.065
3a.12	20 - Percorso Lungoacque	percorso pedonale, spazi verdi e spazi aperti attrezzati (cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale) (nota 8.4)	9.888.717	3%	296.662	10.185.379	9.777.944
tot 3.a	Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scomputo dagli oneri) - IN CESSIONE		107.718.990		3.440.991	111.159.981	108.708.382

note:
I valori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate, sono stati computati con la metodologia condivisa con le amministrazioni comunali, come riportata in convenzione.

Il valore effettivo delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo differente agli oneri di urbanizzazione, sarà determinato con il metodologo condiviso con le amministrazioni comunali, come riportato in convenzione, considerando i valori espressi ad esito del collaudo tecnico-amministrativo.

Dati i valori vengono decurtati dal valore di usura/velutata intercorra tra il momento della fine lavori (consegna a 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 dalle 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 dalle amministrazioni comunali di Milano e Rho.

Tale coefficiente non si applica agli immobili di Casina Trutta che sono invece stati oggetto di valutazione allo stato di fatto.

note:

Lo scomputo 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 al Parco Tematico anche in relazione allo sviluppo del Progetto di Stralcio Funzionale.

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 scomputo.

Ulteriori 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 scomputo.

note:
Ulteriori 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 scomputo.

Tabella 3b: Valore opere di completamento e adeguamento (a scomputo 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					
8.1.2	Adeguamento Porta Est	Adeguamento per allaccio viabilità pubblica e tunnel IPT, accesso parcheggio Roserio	AL53	400.000	20.000	420.000
8.1.4	Adeguamento loop nord	Adeguamento per tunnel IPT, accesso ponti, fermate bus, ciclabili, illuminazione, etc.	ALN1+ALN2+ALN3	1.020.000	51.000	1.071.000
		A LN1 Viabilità perimetrale (loop nord 1)	ALN1	510.000	25.500	535.500
		A LN2 Viabilità perimetrale (loop nord 2)	A LN2	1.020.000	51.000	1.071.000
		A LN3 Viabilità perimetrale (loop nord 3)	A LN3	500.000	25.000	525.000
8.1.5	Adeguamento Parcheggio Roserio	Adeguamento per stadi, illuminazione, verde	APR	300.000	15.000	315.000
8.1.6	Adeguamento Cargo 11	Adeguamento per allaccio viabilità pubblica e tunnel IPT	ALN2	2.100.000	105.000	2.205.000
8.1.7	Adeguamento Porta OVEST	Adeguamento per allaccio viabilità pubblica e tunnel IPT	ALN1	500.000	25.000	525.000
8.1.8	Nuova Rotatoria area Carcere Bollate	Adeguamento per tunnel IPT, accesso ponti, fermate bus, ciclabili, illuminazione, etc. (compreso nuovo accesso Poste CWP)	ALN1+ALN2	1.260.000	60.000	1.320.000
8.1.10	Adeguamento loop sud	Adeguamento per tunnel IPT, accesso ponti, fermate bus, ciclabili, illuminazione, etc. (compreso nuovo accesso Poste CWP)	ALN1+ALN2+ALN3	1.260.000	60.000	1.320.000
		A LS1 Viabilità perimetrale (loop sud 1) e nuovo accesso Poste CWP	A LS1	510.000	25.500	535.500
		A LS2 Viabilità perimetrale (loop sud 2)	A LS2	1.530.000	76.500	1.606.500
		A LS3 Viabilità perimetrale (loop sud 3)	A LS3			
8.4	Opere per il potenziamento dell'accessibilità, della mobilità ciclabile e pedonale e di qualificazione ferroviaria					
8.4.1	Adeguamento Passerella MIR - B connessione Rho-Fiera (ex PEF)	Adeguamento per connessione con spazi pubblici e stazione M1 lato Fiera (e nuovo ascensore lato Fiera)	A11b	285.000	15.000	300.000
8.4.2	Adeguamento Passerella MIC-MIND-Casina Medata (ex PEM)	(eventuale adeguamento della futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale)	A12	1.400.000	70.000	1.470.000
8.4.3	Connessione Rho-Mind-Parco Sport-Lesure	Realizzazione sottovia di Rho-Mind e connessione ciclopedonale tra Mind, Rho-Area	A6a	1.807.348	90.000	1.897.348
8.4.5	Adeguamento Accesso ovest (livello interrato)	Adeguamento dello spazio pubblico di accesso alla stazione RFI/M1 Rho-Fieramilano (impianti, portinerie)	A6a	700.000	35.000	735.000
8.4.7	Riqualificazione Percorso Lungoacque	Adeguamento percorso pedonale, spazi verdi e spazi pubblici (eventuale adeguamento della futura cessione disciplinata nei Progetti di Stralcio Funzionale) (nota 8.4)	A20	2875.000	143.750	3.018.750
8.4.8	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 8.4, 8.1)		5.087.850	254.393	5.342.243
8.4.9	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 8.4, 8.1)		7.134.900	356.745	7.491.645
8.4.10	Opere correlate 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
8.4.11	Interventi per il potenziamento dell'accessibilità e mobilità in Rho	Opere connesse al 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 scomputo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE			30.940.098	1.544.388	32.484.485

note 8.4:

Le opere di queste opere sono disciplinate 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 scomputo.

Ulteriori 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 scomputo.

La realizzazione delle opere potrà essere prevista in differenti fasi che valuteranno l'uso transitorio e l'immediata riqualificazione pubblica, anche in relazione alle funzioni trasversali di contesto. Sarà comunque previsto un intervento di adeguamento e 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 inserita a scomputo dagli oneri coerentemente a quanto previsto per le altre opere di adeguamento.

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

tot 3.a	Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scomputo dagli oneri) - IN CESSIONE					Euro
tot 3.b	Totale costo da sostenere per completamento e adeguamento (a scomputo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE					108.708.382
tot 3	Totale generale Valore opere realizzate a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE					32.484.485

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

ID	Opere	valore totale opere euro	oneri sicurezza euro	valore solo opere euro	coefficiente riduzione	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro	valore opere ridotto + oneri sicurezza euro
Valore opere esistenti di urbanizzazione primaria e secondaria (a scomputo dagli oneri) - IN CESSIONE							
	Tabella 3a (esclusa Casina Trutta)	96.708.382	3.440.991	93.267.390	-12%	82.075.304	85.516.295
	Casina Trutta (nota)	12.000.000	-	12.000.000	-	12.000.000	12.000.000
Valore opere di completamento e adeguamento (a scomputo dagli oneri) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti - IN CESSIONE							
	Tabella 3b	32.484.485	1.544.388	30.940.098	-12%	27.227.286	28.771.673
tot 3.riduz	Totale generale Valore opere realizzate a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE					126.287.968	

Coerentemente a quanto indicato dalle linee guida comunali, vigenti in materia di scomputo 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 sole opere, mentre non viene applicato alle somme relative agli oneri per la sicurezza.

Tale coefficiente non si applica agli immobili di Casina Trutta che sono invece stati oggetto di valutazione estimativa del bene.

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

tot 2	Totale generale Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria dovuti					Euro
tot 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 #)					146.788.620
tot 3.riduz	Totale generale Valore opere realizzate a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE con riduzione applicata dai comuni					117.414.896
tot 3.comp	Valore opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente scomputate su oneri dovuti					126.287.968
tot 3	Differenza tra oneri dovuti e Valore opere realizzate a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - IN CESSIONE (con saldo negativo valore pari a zero)					-117.414.896

Tabella 3.1: Ulteriori opere (senza aggravio economico per i Comuni) disciplinate dall'art. 5 delle NTA e dall'art. 16 della convenzione

ID	Opere	Descrizione	Euro
3.1.a	UO1.1 Parco Sport-Lesure	Interventi di riqualificazione ferroviaria dell'ex Campo Base in Rho, con realizzazione di impianti sportivi e aree verdi, come disciplinato dall'art. 16.4 della convenzione	Euro
3.1.b	UO1.2 Parco ferroviario esterno	Realizzazione del parco ferroviario con caratteri ambientali e opifici e aree dedicate alla fruizione, con attrezzature e servizi, come disciplinato dall'art. 16.5 della convenzione	da definire da definire
tot 3.1	Ulteriori opere (senza aggravio economico per i Comuni)		da definire





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	
8.a1	Istituto Ortopedico Galeazzi IRCCS
8.a2	Università degli Studi Milano
8.a3	Fondazione Human Technopole - nuovi edifici
8.a4	Fondazione Human Technopole - Costi rifunionalizzazione Palazzo Italia - Stecca USA - Cardo NO
Totale Valore dei servizi di interesse pubblico - in capo ad altri soggetti già individuati	
Euro	
	realizzazione a carico IRCCS
	200.000.000
	realizzazione a carico Ateneo
	350.000.000
	realizzazione a carico HT
	95.000.000
	realizzazione a carico HT
	20.940.473
645.940.473	

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

Tabella 8c - Valore degli altri servizi di interesse pubblico e generale - in capo ad altri soggetti già individuati	
8.c1	Altri servizi e attrezzature di interesse generale e locale (incubatori, laboratori di ricerca, servizi avanzati alle imprese)
8.c2	Leisure/spettacolo, entertainment/visogo, cultura/espositivo/museale, educidumeni)
8.c3	Altre funzioni e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (Istituzione/formazione/specializzazione, istituzioni/enti, sanità/assistenza, servizi di base alle persone, sport)
8.c4	Parcheggi e sistemi per la sosta inattiviva di uso pubblico
Totale Valore degli altri servizi di interesse pubblico - In capo ad altri soggetti	
nota 4	
da definire in fase attuativa in relazione alle esigenze funzionali (nota 4)	
minimo	
20.000.000	

note:
L'imporio contempla la possibile 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 dettagliare in sede di redazione dei Progetti di Stralcio Funzionale, che individueranno la puntuale definizione delle opere e il relativo valore.

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

Tabella 9 - Altri costi - Allacciamenti utenze e costi generali supercondominio (intero periodo sviluppo)	
9.1	Acqua potabile
9.2	Luce
9.3	Gas
9.4	Rognatura
9.5	Teleriscaldamento/co-generazione
9.6	Costi di gestione, di conduzione e manutenzione delle infrastrutture esistenti e delle opere realizzate a scampulo oneri (incluso spese tecniche)
9.7	Utilities area/parco di fruizione pubblica (Energia/Guardiana e Vigilanza/Acqua/ Servizi IT)
9.8	Pulizia e manutenzione pubblica
9.9	Altri costi area/parco di fruizione pubblica (Controllo accessi, trasporti, cartellonistica di sito, conduzione albergo della vita)
9.10	Personale addetto alla gestione
Totale generale degli altri costi	
Euro	
	Una tantum
	375.000
	Una tantum
	375.000
	Una tantum
	750.000
	Una tantum
	900.000
	Una tantum
	1.200.000
	10 anni
	24.379.114
	10 anni
	22.120.783
	10 anni
	4.707.429
	10 anni
	5.661.242
	10 anni
	6.749.510
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.

Oneri finanziari nel 10 anni costruzione	
10.1	192.000.000
Totale generale costo degli oneri finanziari	
tot 10	86.400.000
86.400.000	

TABELLA 11: QUADRO DI SINTESI DEI COSTI DELL'INTERVENTO

tot 1	Tabella 1: Costo dell'area e oneri diretti sostenuti sulla area di proprietà	Euro
tot 2 ridaz	Tabella 2: Oneri per la costruzione e oneri indiretti per il periodo di sviluppo	310.236.618
tot 3b	Tabella 3: Costo da sostenere per completamento e adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti (a scampulo dagli oneri) - IN CESSIONE	117.411.896
tot 4a	Tabella 4: Costo da sostenere per completamento e adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti (a scampulo dagli oneri) - IN CESSIONE	32.484.485
tot 5	Totale Valore opere esistenti di urbanizzazione secondaria, degli adeguamenti, rifunionalizzazioni e nuove opere su aree asservite all'uso pubblico	64.028.802
tot 6	Tabella 6: Costi diretti limitati per la realizzazione dell'intervento edilizio - incluso parcheggi nel periodo di sviluppo	71.704.000
tot 7	Tabella 7: Spese tecniche e oneri indiretti e complementari (sui costi diretti per la realizzazione dell'intervento)	937.739.200
tot 8a	Tabella 8a - Valore dei servizi di interesse pubblico e generale - in capo ad altri soggetti già individuati	388.455.967
tot 8b	Copertura economica per la realizzazione dei servizi di interesse pubblico e generale - in capo ad altri soggetti già individuati	645.940.473
tot 8c	Tabella 8b - Valore dei servizi di interesse pubblico e generale - Housing Sociale	51.480.000
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	20.000.000
tot 9	Tabella 9 - Altri costi - Allacciamenti utenze e costi generali supercondominio (intero periodo sviluppo)	67.218.079
tot 10	Tabella 10 - Oneri finanziari in costruzione	86.400.000
tot 11	TOTALE GENERALE COSTI DELL'INTERVENTO	2.029.949.151

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).	
12.1	Direzionale avanzato, terziario, uffici
12.2	Residenziale (in affitto) varie tipologie, senior living
12.3	Retail, ristorazione e commercio diffuso, wellness e servizi alla persona
12.4	Ricettività varie tipologie, Hotel e residence, Aparthotel, Sulle Apartments, temporary home
12.5	Produttivo innovativo, produzione leggera, manifattura tecnologica avanzata
12.6	Parcheggi
12.7	Housing sociale e student housing
12.8	Leisure/spettacolo, entertainment/visogo, cultura/espositivo/museale, educidumeni
12.9	Ricavi vendita Area al Galeazzi
12.10	Ricavi vendita Area Università Statale
12.11	Ricavi vendita Area ad HT
12.12	Rimborsi da Fondazione HT per vendita Palazzo Italia - Cardo NO e USA
12.13	Previsioni di rimborso dei costi di supercondominio (ump up)
Totale generale ricavi previsti	
tot 12	2.184.917.345

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

tot 11	TABELLA 11: QUADRO DI SINTESI DEI COSTI DELL'INTERVENTO	Euro
tot 12	Tabella 12 - RICAVI PREVISTI	2.029.949.151
tot 13	MARGINE DI SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO (TAB 11 - TAB 10)	156.948.194
		7.18%

