
ITI STUDIO

ITISudio s.r.l
Via Schiaparelli 18
20125 Milano
Tel.: .02.29525265
iti@itistudio.com
www.itistudio.com

COMMITTENTE

R E D O

REDO SGR S.p.A - Società Benefit
in nome e per conto del
Fondo Immobiliare di Lombardia -
Comparto Uno
Viale Vittorio Veneto 2 20142 Milano
Tel.: 02 30372 800
info@redosgr.it

P.I.I.

QUARTIERE DELLA STAZIONE

Commessa:
FIL1.SGR

File: FIL1.SGR.RELAZIONE
ECONOMICA

Data emissione:
12/06/2024

VARIANTE

RELAZIONE ECONOMICA

Cod. elaborato:

FG2 – T19

A norma delle vigenti leggi sui diritti d'autore il presente documento non può essere riprodotto né divulgato a terzi senza il nostro consenso.

RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA' - SEGRATE (MI) QUARTIERE STAZIONE

0. Dati urbanistici

1. Costo dell'area

2. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri

3. Opere di urbanizzazione aggiuntive non a scomputo oneri

4. Contributo commisurato al costo di costruzione

5. Dotazioni territoriali

5.1. Monetizzazione

5.2. Realizzazione diretta di attrezzature e servizi

6. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

7. Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari

8. Allacciamenti

9. Oneri finanziari

10. Totale costi dell'intervento

11. Ricavi previsti

12. Conto economico - Raffronto e conclusioni

0 - Dati urbanistici

Tabella A
Funzioni private (SL)

Qualifica da PGT

Residenza libera	12.608
Residenza convenzionata	8.370
Commerciale	2.200
Terziario	390
Emergenza abitativa	1.470
Ricettivo	0
TOTALE	25.038

Dotazioni territoriali

Tipologia			
Cessione aree	Compresa area di sedime servizio pubblico		mq 24.154
Asservimento aree			mq 4.024
Realizzazione attrezzature* (specificare)	Valore €	600.000,00 €	mq equivalenti 0
Monetizzazione			mq 0
TOTALE			28.178

1 - Costo dell'area

Importo indicato Atto di Compravendita del 18 dic 2020 Repertorio n° 34103 - Raccolta n° 13835

8.072.610

2 - Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri

Calcolo analitico

Tabella B1

Qualifica da PGT	Qualifica per calcolo oneri	mq
Residenza libera	Residenza	12.608
Residenza convenzionata	ERS	8.370
Commerciale	Commerciale/direzionale	2.200
Esercizi di vicinato/direzionale	Commerciale/direzionale	390
Emergenza abitativa		1.470
Ricettivo		0
TOTALE		25.038

Definizione degli interventi edilizi

	mq
Nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione	25.038
Ristrutturazione edilizia	0
TOTALE	25.038

Oneri d'urbanizzazione (tariffe 2024) con abbattimento 70% residenza convenzionata

Tabella B2

Calcolo degli oneri

	Oneri 1° *	Oneri 2° *	TOTALE
Residenza libera	12.608	1.568.561	3.091.355,52 €
Emergenza abitativa	1.470	0	- €
Residenza convenzionata	8.370	312.394	615.672,09 €
Commerciale	2.200	238.832	410.564,00 €
Esercizi di vicinato/direzionale	390	42.338	72.781,80 €
Produttivo	0		- €
Ricettivo	0		- €
TOTALE	25.038	2.162.125	4.190.373,41 €

*Gli oneri sono calcolati con le tariffe della DCC n. 13/2024 - valori unitari €/mq per residenza e €/mq per altre funzioni

Oneri d'urbanizzazione (tariffe 2001) con abbattimento 50% residenza convenzionata

Tabella B3

		Oneri 1° *	Oneri 2° *	TOTALE
Residenziale	20.838	1.312.794	875.196	2.187.990,00 €
Commerciale	2.200	123.200	96.800	220.000,00 €
Direzionale	2.000	112.000	88.000	200.000,00 €
TOTALE	25.038	1.547.994	1.059.996	2.607.990,00 €

*Gli oneri sono calcolati con le tariffe 2001 - valori unitari €/mc per residenza e €/mq per altre funzioni

Differenza oneri

Tabella B4

Oneri tariffe 2024-tariffe 2001		1.582.383,41 €
TOTALE		1.582.383,41 €

Tabella B5

Oneri totali dovuti

	Oneri 1°	Oneri 2°	TOTALE
Oneri dovuti complessivi da Convenzione originaria	3.544.832,00 €	2.528.400,00 €	6.073.232,00 €
Opere realizzate prima della variante 2018			3.444.050,00 €
Opere realizzate già realizzate secondo variante 2019			610.260,00 €
Oneri residui (A-B-C)			2.018.922,00 €
Quota oneri (tariffe 2024-tariffe 2001)			1.582.383,41 €
Totale oneri dovuti			3.601.305,41 €

TABELLA B6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA <i>ai sensi dell'art 44.3 L.R. n°12/05</i>	Importo stimato
TOTALE*	2.403.024,10 €

*Valore Listino prezzi Regione Lombardia (Aggiornamento 2023) con aumento del +10% per imprevisti, sconto gara del -15% e +5,5% per spese tecniche (comprensivi di oneri della sicurezza) come risultante da CME

TABELLA B7

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ai sensi dell'art 44.4 L.R. n°12/05	Importo stimato
TOTALE*	1.368.462,37

**Valore Listino prezzi Regione Lombardia (Aggiornamento 2023) con aumento del +10% per imprevisti, sconto gara del -15% e +5,5% per spese tecniche (comprensivi di oneri della sicurezza) come risultante da CME*

Prospetto di raffronto distinto tra oneri da versare e opere a scomputo da realizzare

TABELLA B8

Totale oneri dovuti per urbanizzazioni	3.601.305,41 €
Totale opere di urbanizzazione	3.771.486,47 €
Differenza	-170.181,06 €

Scomputo indifferenziato delle opere di urbanizzazione dagli oneri

3 – Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri

Descrivere il tipo d'opera da realizzare e l'importo per la realizzazione stimato e calcolato, ove presenti le voci

TABELLA C

ALTRE OPERE	
Rete gas	- €
Rete telecomunicazioni	- €
Rete elettrica	- €
Opere di urbanizzazione primaria su aree asservite all'uso pubblico	- €
Opere di urbanizzazione secondaria su aree asservite all'uso pubblico	- €
Altre opere	- €
TOTALE	- €

4 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Nella tabella D è riportata la stima del contributo al costo di costruzione

TABELLA D	
Stima CCC	1.598.143,00 €
Quota CCC già versata (art. 8.2 Convenzione Modificativa)	300.805,00 €
TOTALE	1.297.338,00 €

5 - Dotazioni territoriali

5.1 - Monetizzazione

TABELLA E1				
	<i>mq*</i>	<i>Zona n°</i>	<i>€/mq*</i>	<i>Importo*</i>
Standard da monetizzare	- €		- €	- €

5.2 - Realizzazione diretta di attrezzature e servizi

TABELLA E2				
<i>Tipologia delle opere</i>	<i>A</i> <i>Importo delle</i> <i>opere</i>	<i>Zona n°</i>	<i>B</i> <i>€/mq</i>	<i>C = A/B</i> <i>mq equivalenti*</i>
asilo	600.000,00 €			

6 - Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella F devono essere riportati i costi di costruzione (compresi adeguamenti tecnici e normativi e oneri della sicurezza) valutati secondo i prezzi parametrici di mercato.

TABELLA F			
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>mq SL</i>	<i>€/mq SL</i>	<i>€ Totale</i>
Residenza libera	12.608	2.800,00	35.302.400,00 €
Residenza convenzionata	8.370	2.400,00	20.088.000,00 €
Commerciale	2.200	2.027,03	4.459.459,46 €
Terziario	390	2.027,03	790.540,54 €
Emergenza abitativa	1.470	2.400,00	3.528.000,00 €
Box, posti auto nei piani interrati*		-	- €
TOTALE			64.168.400,00 €

* il costo di costruzione di box e posti auto è compreso nelle funzioni indicate

7 - Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari**TABELLA H**

Oneri complementari		
Spese tecniche e generali	Progetto urbanistico	37.714,86 €
	Progetto urbanizzazioni	113.144,59 €
	Progetto edilizio	1.905.052,00 €
	Direzione lavori	1.796.715,20 €
	Responsabile lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	64.168,40 €
	Gestione appalto	25.000,00 €
	Collaudi e verifiche tecniche	769.000,00 €
Ulteriori oneri costruttivi		
	Demolizioni e smaltimento materiali vari	799.470,22 €
	Spese legali e garanzie varie	423.445,22 €
	Frazionamento, accatastamento e atti notarili	156.751,53 €
	Deviazione tracciato roggia	- €
Bonifica		
		500.000,00 €
Imposte e tasse		
		1.937.426,43 €
Commercializzazione/pubblicità		
		1.943.586,48 €
Imprevisti e varie		
		2.800.000,00 €
TOTALE		13.271.474,93 €

8 - Allacciamenti**TABELLA I**

Fognatura	- €
Acqua potabile	462.052,00 €
Energia elettrica	160.000,00 €
Gas	- €
Telecomunicazioni	95.000,00 €
Teleriscaldamento	
TOTALE	717.052,00 €

9 - Oneri finanziari

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

9.713.405,26 € **Pari al 10,50 %** del valore dell'intervento (totale costi dell'intervento)

10 - Totale costi dell'intervento

TABELLA L

Costo dell'area	€ 8.072.610,13
Opere a scomputo	€ 0,00
Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria o opere a scomputo se d'importo maggiore	€ 4.381.746,47
Opere e contributi aggiuntivi non a scomputo oneri	€ 0,00
Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 1.297.338,00
Oneri finanziari	€ 9.713.405,26
Monetizzazione dotazioni territoriali/standard qualitativo	€ 0,00
Realizzazione diretta di attrezzature e servizi	€ 600.000,00
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 64.168.400,00
Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari	€ 13.271.474,93
Allacciamenti	€ 717.052,00
TOTALE	€ 102.222.026,79

11 - Ricavi previsti

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento.

TABELLA N

DESTINAZIONE	mq	€/mq	€ Totale
	SV*		
Residenza libera	14.606,50	4.250,00 €	62.077.625,00 €
Residenza convenzionata in vendita	9.413,00	2.550,00 €	24.003.150,00 €
Commerciale	2.950,00	2.750,00 €	8.112.500,00 €
Terziario	485,00	2.750,00 €	1.333.750,00 €
Ricettivo		- €	- €
	numero	€ cad.	
Posti Auto ERS	97,00	17.000,00 €	1.649.000,00 €
Posti Auto Libera	129,00	22.000,00 €	2.838.000,00 €
Box Libera	76,00	30.000,00 €	2.280.000,00 €
TOTALE			102.294.025,00 €

*Superficie Vendibile stimata.

12 - Conto economico - Raffronto e conclusioni

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa **0,07%** (plusvalenza / costi) al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

TABELLA O

Totale costi dell'intervento	102.222.026,79 €
Totale ricavi previsti	102.294.025,00 €
Plusvalenza B-A	71.998,21 €