

COMUNE DI SEGRATE  
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - CASCINA BOFFALORA



MILANO 4 YOU

VARIANTE AL PII-MILANO4YOU 2018

COMMITTENTE

Sagitta SGR

Via Lanzone, 31 - 20123 - Milano, IT

Sei Oltre srl

S.S 11 Padana superiore, 2/b - 20063 - Cernusco S/N



PROJECT MANAGEMENT

R.E.D srl - Real estate Direction

Via Victo Hugo, 3- 20123 - Milano, IT

Drees & Sommers

Corso Garibaldi, 86- 20121 - Milano, IT



PROGETTO URBANISTICO

MAB S.T.P S.r.l.

Via Nirone, 19- 20123 - Milano, IT



PROGETTO PAESAGGISTICO E URB. SECONDARIE

RTI : AG&P + MAB

AG&P greenscape S.r.l.

Via Savona, 50 - 20144 - Milano, IT

MAB S.T.P S.r.l.

Via Nirone, 19- 20123 - Milano, IT



PROGETTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Alpina

Via Ripamonti, 2 - 20136 - Milano, IT



PROGETTO IMPIANTO GEOTERMIA

Ariatta ingegneria dei sistemi S.r.l.

Via Elba, 12 - 20144 - Milano, IT

Tekser

Via Enrico Caviglia, 3/a - 20139 - Milano, IT



DISEGNO INFRASTRUTTURA DI RETE

Laboratori Guglielmo Marconi S.p.A.

Via Porrettana, 123 - 40037 - Pontecchio Marconi(BO) , IT



Tav. Relazione economica e cronoprogramma

Scala

Data DICEMBRE 2019

DOC

Codice M4Y - PII- DOC

06

REV	DATA	OGGETTO



## INDICE

1	VALUTAZIONE INVESTIMENTI E RICAVI.....	3
2	VERIFICA REPERIMENTO DOTAZIONI STANDARD.....	5
3	VERIFICA ONERI.....	6
4	VALUTAZIONE INTROITI PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNCALE.....	8
5	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	9
6	CRONOPROGRAMMA.....	10

## 1 VALUTAZIONE INVESTIMENTI E RICAVI

### Superficie ambito PII

Superficie	306,806 mq
------------	------------

### Parametri edilizi di riferimento

<b>Destinazione</b>	<b>SLP</b>
Residenziale	60.308 mq
Terziario	4.000 mq
Commerciale	5.500 mq
Posti auto pertinenziali privati residenziale	773 p.auto (+235 parcheggi a raso)

### **COSTO DI COSTRUZIONE**

#### Valorizzazione costo di costruzione

- **CP = Cf+Cu+Cp+Ca+Ci+U**
- **CP = costo di costruzione**
- **Cf = costo di fabbricazione**

<b>Destinazione</b>	
Residenziale	900 €/mq
Terziario	900 €/mq
Commerciale	900 €/mq
Autorimesse interrata Residenziale	9.000 €/p.auto

- **Cu = costo di urbanizzazione**

<b>Oneri comunali</b>	
Residenziale	216,40 €/mq
Terziario/Commerciale	153,00 €/mq
Oneri di costruzione stimati	10% Cf

- **Cp = costo di progettazione (stimato)**

Costo progettazione	10% Cf
---------------------	--------

- **Ca = costo per gli allacciamenti (stimato)**

Costo allacciamenti	0,5% Cf
---------------------	---------

- **Ci = oneri finanziari sul capitale impiegato**

Oneri finanziari	8% (Cf+Cu+Cp+Ca)
------------------	------------------

- **U = utile dell'imprenditore 15% sul capitale investito**

Utile dell'imprenditore	15% (Cf+Cu+Cp+Ca+Ci)
-------------------------	----------------------

### **Costi unitari equivalenti**

Terreno	100 €/mq
Residenziale	1.616 €/mq
Terziario	1.537 €/mq
Commerciale	1.537 €/mq
Autorimesse interrato Residenziale	12.352 €/p.auto

### **Costo Totale**

Terreno	30.680.600 €
Residenziale	97.440.689 €
Terziario	6.147.900 €
Commerciale	8.453.363 €
Autorimesse interrato Residenziale	9.547.856 €
<b>TOTALE</b>	<b>  152.270.408 €</b>

### **RICAVI**

#### **Ricavi (al netto delle spese di commercializzazione)**

Residenziale	2.350 €/mq
Terziario	1.810 €/mq
Commerciale	1.400 €/mq
Autorimesse interrato Residenziale	16.000 €/p.auto

### **Ricavo Totale**

Residenziale	141.723.800 €
Terziario	7.240.000 €
Commerciale	7.700.000 €
Autorimesse interrato Residenziale	12.368.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>  169.031.800 €</b>

### **RICAVO NETTO**

Ricavo lordo - costi	16.761.392 €
----------------------	--------------

## 2 VERIFICA REPERIMENTO DOTAZIONI STANDARD

### Verifica dotazioni aree standard PII in variante 2019 – PGT vigente

Standard da reperire (Cp)	200.000,00 mq
Detrazione derivante dalla rinuncia alla perequazione di 8.000 mq di SLP (di cui alla scheda d'ambito del PGT) pari al 10,28% della SLP totale	20.560,00 mq (200.000 x 10,28% = 20.560)
<b>TOTALE Standard da reperire (Cp)</b>	<b>179.440,00 mq</b> (200.000 - 20.560 = 179.440,00)
Reperiti come segue:	
Aree cedute per urbanizzazioni secondarie	114.498,75 mq
Parcheggi a raso	2.000 mq
Percorsi e spazi verdi	112.498,75 mq
Aree standard asservite all'uso pubblico	39.646,22 mq
Parcheggi a raso	13.400 mq
Percorsi e spazi verdi	26.246,22 mq
Aree a standard privati	45.569,00 mq
Corrispettivo in mq della monetizzazione di standard qualitativo (€ 3.300.000 / €/mq 126,50) stima al 04.02.2015	26.086,96 mq
<b>TOTALE Dotazione di servizi</b>	<b>225.800,93 mq &gt; 179.440,00 mq</b>

### 3 VERIFICA ONERI

#### Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

##### Oneri di urbanizzazione primaria

FUNZIONE	ONERI 1^	SLP	ALTEZZA (h)	VOLUME (V)	CALCOLO ONERI 1^
Residenza libera in condominio	34,00 €/mc	55.808 mq	3,20 m	178.586 mc	6.071.910,40 €
Residenza libera ville	34,00 €/mc	4.500 mq	3,60 m	16.200 mc	550.800,00 €
Direzionale - terziario	89,00 €/mq	4.000 mq	-		356.000,00 €
Commerciale	89,00 €/mq	5.500 mq	-		489.500,00 €
Residenza sociale (riduzione 50%)	34,00 €/mc	7.500 mq	3,20 m	24.000 mc	408.000,00 €
Sport e ricreazione	9,00 €/mq	3.500 mq	-		31.500,00 €
Residenza per anziani	18,00 €/mq	7.300 mq	-		131.400,00 €
Cultura, culto, arti e scienze	18,00 €/mq	1.700 mq	-		30.600,00 €
<b>Totale</b>		<b>89.808,00</b>			<b>8.069.710,40 €</b>

##### Oneri di urbanizzazione secondaria

FUNZIONE	ONERI 2^	SLP	ALTEZZA (h)	VOLUME (V)	CALCOLO ONERI 2^
Residenza libera in condominio	33,00 €/mc	55.808 mq	3,20 m	178.586 mc	5.893.324,80 €
Residenza libera ville	33,00 €/mc	4.500 mq	3,60 m	16.200 mc	534.600,00 €
Direzionale - terziario	64,00 €/mq	4.000 mq	-		256.000,00 €
Commerciale	64,00 €/mq	5.500 mq	-		352.000,00 €
Residenza sociale (riduzione 50%)	33,00 €/mc	7.500 mq	3,20 m	24.000 mc	396.000,00 €
Sport e ricreazione	6,00 €/mq	3.500 mq	-		21.000,00 €
Residenza per anziani	13,00 €/mq	7.300 mq	-		94.900,00 €
Cultura, culto, arti e scienze	13,00 €/mq	1.700 mq	-		22.100,00 €
<b>Totale</b>		<b>89.808,00</b>			<b>7.569.924,80 €</b>

##### **Totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

**15.639.635,20 €**

##### **Maggiorazione del 5% ai sensi dell'articolo 43, com. 2bis della LR 12/2005**

**781.981,76 €**

**Monetizzazione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e opere aggiuntive**

<b>Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria</b>	
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	15.639.635,20 €
Maggiorazione LR 12/2005	781.981,76 €
<b>Totale oneri</b>	<b>16.421.616,96 €</b>
<b>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</b>	
Opere di urbanizzazione primaria	6.571.002,41 €
Opere di urbanizzazione secondaria	10.333.832,97 €
<b>Totale opere scomputabili</b>	<b>16.904.835,38 €</b>
<b>Importo da versare all'Amministrazione Comunale (ai sensi dell'atto integrativo e modificativo art. 9.5)</b>	<b>9.351.487,34 €</b>



#### 4 VALUTAZIONE INTROITI PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNCALE

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	16.904.835,38 €
Importo da versare all'Amministrazione Comunale	9.351.487,34 €
Anticipo contributo costo di costruzione già versato 2019 [*]	1.000.000,00 €
Anticipo contributo costo di costruzione da versare 2020/2021 [*]	2.000.000,00 €
Standard qualitativo interrimento elettrodotta (già realizzato)	1.700.000,00 €
Standard qualitativo contributo per opere e/o manutenzione parco	1.600.000,00 €
Valore aree cedute (136,898.75 mq x 126,50 €)	17.317.691,88 €
<b>TOTALE</b>	<b>49.874.014,59 €</b>
IMU, stima nuove entrate annue a sviluppo completato	857.415 €

[\*] Il conguaglio del contributo costo di costruzione verrà determinato secondo i criteri ordinariamente adottati dal Comune in connessione con la richiesta dei titoli edilizi.

## 5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente Variante PII prevede, in aggiunta agli introiti per l'Amministrazione Comunale, meglio specificati al paragrafo 4, pari a 9.351.487,34 €, al contributo costo di costruzione, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite negli elaborati, nonché al valore delle aree cedute, la ristrutturazione della Cascina Boffalora per un valore pari a 5.000.000 €. Tale intervento, a carico del soggetto attuatore, contempla la ristrutturazione di un immobile con un evidente valore storico-culturale, così come anche evidenziato dal PGT vigente, in un Centro Culturale e ricreativo fruibile dal nuovo insediamento, così come dal resto della collettività.

Inoltre, lo sviluppo prevede la realizzazione di 18,300 mq da destinarsi a servizi privati di interesse pubblico, quali social housing, RSA e/o residenze per studenti e centro sportivo. Tali servizi, i cui costi di sviluppo e gestione sono a carico di soggetti privati, rappresentano un evidente opportunità per la comunità di vicinato e delle aree limitrofe.

In aggiunta, il soggetto attuatore, si fa carico della realizzazione di una autorimessa interrata ex-novo da cedere al Condominio Cascina Boffalora – Lotto 1.

In conclusione, la presente Variante PII comporta un maggior introito per l'Amministrazione Comunale in termini di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a parità di monetizzazioni e di valore delle aree cedute.

	anni trimestri	2019		2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026			
		III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
<b> Variante PII</b>																															
Istanza Variante PII																															
Stipula atto integrativo convenzione urbanistica																															
<b> Urbanizzazioni primarie e secondarie</b>																															
Richiesta titoli abilitativi																															
Rilascio titoli abilitativi																															
Progetto esecutivo, Validazione, Gara di Appalto																															
Lavori																															
<b> UCP4</b>																															
Richiesta titoli abilitativi																															
Rilascio titoli abilitativi																															
Progetto esecutivo, Validazione, Gara di Appalto																															
Lavori																															
<b> UCP1</b>																															
<b> U.M.I. 1 - U.M.I. 2 - U.M.I. 3 - U.M.I. 4 Residenze Libere</b>																															
Progetto paesistico e preliminare																															
Approvazione																															
Richiesta titoli abilitativi																															
Rilascio titoli abilitativi																															
Progetto esecutivo e aggiudicazione lavori																															
Lavori																															
<b> U.M.I. 5 Social Housing/Studentato</b>																															
Progetto paesistico e preliminare																															
Approvazione																															
Richiesta titoli abilitativi																															
Rilascio titoli abilitativi																															
Progetto esecutivo e aggiudicazione lavori																															
Lavori																															
<b> U.M.I. 7 Centro Culturale</b>																															
Progetto paesistico e preliminare																															
Approvazione																															
Richiesta titoli abilitativi																															
Rilascio titoli abilitativi																															
Progetto esecutivo e aggiudicazione lavori																															
Lavori																															
<b> UCP2</b>																															
<b> U.M.I. 2 Residenze Libere - Ville</b>																															
Progetto paesistico e preliminare																															
Approvazione																															
Richiesta titoli abilitativi																															
Rilascio titoli abilitativi																															
Progetto esecutivo e aggiudicazione lavori																															
Lavori																															
<b> U.M.I. 10 RSA/Studentato</b>																															
Progetto paesistico e preliminare																															
Approvazione																															
Richiesta titoli abilitativi																															
Rilascio titoli abilitativi																															
Progetto esecutivo e aggiudicazione lavori																															
Lavori																															
<b> UCP3</b>																															
Progetto paesistico e preliminare																															
Approvazione																															
Richiesta titoli abilitativi																															
Rilascio titoli abilitativi																															
Progetto esecutivo e aggiudicazione lavori																															
Lavori																															