

Cambio di destinazione d'uso da PRODUTTIVO a MIX URBANO (residenza)

PGT Milano - approvato con D.C.C. n° 45 del 22 maggio 2012

Nota bene : aree prive di Passività Ambientali

Soglie (area di intervento)

	Caso 1		Caso 2		Caso 3	
	< 5.000 mq		5.000 - 15.000 mq		> 15.000 mq	
<i>Stato di fatto</i>						
Area Fondiaria	mq	3.400	mq	13.300	mq	23.500
S.I.p. esistente	mq	5.200	mq	14.800	mq	11.700
Indice	mq/mq	1,53	mq/mq	1,11	mq/mq	0,50
<i>Stato di progetto (PGT)</i>						
Mix di progetto - S.I.p.	Indice - mq/mq	mq S.I.p.	Indice - mq/mq	mq S.I.p.	Indice - mq/mq	mq S.I.p.
- S.I.p. Residenza libera		5.200	0,65	8.645	0,65	15.275
- S.I.p. ers (social housing)			0,35	4.655	0,35	8.225
Indice di progetto / S.I.p. massima	1,53	5.200	1,00	13.300	1,00	23.500
Mix di progetto - Superfici commerciali	Sup. Comm. / S.I.p.	mq Sup. Comm.	Sup. Comm. / S.I.p.	mq Sup. Comm.	Sup. Comm. / S.I.p.	mq Sup. Comm.
- Residenza libera	125%	6.500	125%	10.806	125%	19.094
- Resid. convenz. agevolata / a riscatto	130%		130%	3.458	130%	6.110
- Resid. a canone moderato/convenzionato	130%		130%	1.729	130%	3.055
- Residenza a canone sociale (monelizzata)	130%		130%	865	130%	1.528
Totale		6.500		16.858		29.786
- Box (park Tognoli) = (Sup. Comm. / 80)*110%		90		230		410
Ricavi	<i>€/mq Comm.</i>	<i>€/mq S.I.p.</i>	<i>- Euro -</i>	<i>€/mq S.I.p.</i>	<i>- Euro -</i>	<i>€/mq S.I.p.</i>
Totale - Euro		4.440	23.100.000	3.970	52.800.000	3.970
- Residenza libera	3.200		20.800.000		34.600.000	61.100.000
- Resid. convenz. agevolata / a riscatto	2.150		-		9.290.000	16.420.000
- Resid. a canone moderato/convenzionato	1.800		-		3.100.000	5.500.000
- Residenza a canone sociale (monelizzata)	-		-		-	-
- Box (park Tognoli)	25.000		2.300.000		5.800.000	10.300.000

Soglie (area di intervento)

	Caso 1 < 5.000 mq		Caso 2 5.000 - 15.000 mq		Caso 3 > 15.000 mq	
<i>Stato di progetto (PGT)</i>						
Mix di progetto - S.I.p.	Indice - mq/mq	mq S.I.p.	Indice - mq/mq	mq S.I.p.	Indice - mq/mq	mq S.I.p.
- S.I.p. Residenza libera		5.200	0,65	8.645	0,65	15.275
- S.I.p. ers (social housing)			0,35	4.655	0,35	8.225
Indice di progetto / S.I.p. massima	1,53	5.200	1,00	13.300	1,00	23.500
Costi diretti	€/mq S.I.p. - Euro -		€/mq S.I.p. - Euro -		€/mq S.I.p. - Euro -	
Totale - Euro	2.020	10.500.000	1.900	25.600.000	1.900	45.200.000
- Residenza libera	1.750	9.100.000	1.750	15.100.000	1.750	26.700.000
- Edilizia Residenziale Sociale	1.500	-	1.500	7.000.000	1.500	12.300.000
- Box (park Tognoli)	15.000	1.400.000	15.000	3.500.000	15.000	6.200.000
* comprensivi del margine del costruttore						
Costo dell'Area (stima indicativa REAG su sviluppo ordinario)	750	3.900.000	610	8.100.000	600	14.100.000
		16,9%		15,3%		15,1%
Demolizioni (Volume x Euro/mc)	10	210.000	10	590.000	10	470.000
Costo acquisizione Diritti perequati	400	-	400	-	400	1.430.000
Costo Monetizzazione Res. Canone Sociale	500	-	500	330.000	500	590.000
Spese tecniche	10%	1.100.000	10%	2.600.000	10%	4.500.000
Oneri di Urbanizzazione	187	970.000	153	2.040.000	154	3.610.000
Contributo sul Costo di Costruzione	45	230.000	45	390.000	45	690.000
Monetizzazioni	222	1.160.000	210	2.160.000	213	1.380.000
Imprevisti	2%	210.000	2%	510.000	2%	900.000
Commissioni	2%	460.000	2%	1.060.000	2%	1.870.000
Sub Totale costi (area + costi di sviluppo)		18.740.000		43.380.000		74.740.000

Cambio di destinazione d'uso da PRODUTTIVO a MIX URBANO (residenza)

PGT Milano - approvato con D.C.C. n° 45 del 22 maggio 2012

Nota bene : aree prive di Passività Ambientali

Soglie (area di intervento)

	Caso 1 < 5.000 mq		Caso 2 5.000 - 15.000 mq		Caso 3 > 15.000 mq	
<i>Stato di progetto (PGT)</i>						
Mix di progetto - S.I.p.	Indice - mq/mq	mq S.I.p.	Indice - mq/mq	mq S.I.p.	Indice - mq/mq	mq S.I.p.
- S.I.p. Residenza libera		5.200	0,65	8.645	0,65	15.275
- S.I.p. ers (social housing)			0,35	4.655	0,35	8.225
Indice di progetto / S.I.p. massima	1,53	5.200	1,00	13.300	1,00	23.500
Ricavi	<i>€/mq S.I.p.</i>	<i>- Euro -</i>	<i>€/mq S.I.p.</i>	<i>- Euro -</i>	<i>€/mq S.I.p.</i>	<i>- Euro -</i>
Totale - Euro	4.440	23.100.000	3.970	52.800.000	3.970	93.300.000
Sub Totale costi (area + costi di sviluppo)		18.740.000		43.380.000		74.740.000
Timing (anni)		3,5		5,0		7,0
- iter		0,5		1,0		2,0
- costruzioni		1,5		2,0		2,5
- take up		1,5		2,0		2,5
Oneri Finanziari (stima indicativa REAG su sviluppo ordinario)		820.000		2.710.000		6.540.000
Costi totali (area + costi di sviluppo + costo del debito)		19.560.000		46.090.000		81.280.000
Utile (al lordo delle imposte) Promotore Imm. + Ritorno mezzi propri		3.540.000		6.710.000		12.020.000
% Utile su ricavi		15%		13%		13%