

## 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              |
| <b>Indice di progetto / S.I.p. massima</b>    | <b>1,53</b>         | <b>5.200</b>       | <b>1,00</b>         | <b>13.300</b>      | <b>1,00</b>         | <b>23.500</b>      |
| 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              |
| <b>Totale</b>                                 |                     | <b>6.500</b>       |                     | <b>16.858</b>      |                     | <b>29.786</b>      |
| - Box (park Tognoli) = (Sup. Comm. / 80)*110% |                     | 90                 |                     | 230                |                     | 410                |
| <b>Ricavi</b>                                 | <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> |
| <b>Totale - Euro</b>                          |                     | <b>4.440</b>       | <b>23.100.000</b>   | <b>3.970</b>       | <b>52.800.000</b>   | <b>3.970</b>       |
| - 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<br>< 5.000 mq |                   | Caso 2<br>5.000 - 15.000 mq |                   | Caso 3<br>> 15.000 mq |                   |
|--|----------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| <i>Stato di progetto (PGT)</i>                                       |                      |                   |                             |                   |                       |                   |
| <b>Mix di progetto - S.I.p.</b>                                      | 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             |
| <b>Indice di progetto / S.I.p. massima</b>                           | <b>1,53</b>          | <b>5.200</b>      | <b>1,00</b>                 | <b>13.300</b>     | <b>1,00</b>           | <b>23.500</b>     |
| <b>Costi diretti</b>   | €/mq S.I.p. - Euro - |                   | €/mq S.I.p. - Euro -        |                   | €/mq S.I.p. - Euro -  |                   |
| <b>Totale - Euro</b>   | <b>2.020</b>         | <b>10.500.000</b> | <b>1.900</b>                | <b>25.600.000</b> | <b>1.900</b>          | <b>45.200.000</b> |
| - 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                            |                      |                   |                             |                   |                       |                   |
| <b>Costo dell'Area (stima indicativa REAG su sviluppo ordinario)</b> | 750                  | 3.900.000         | 610                         | 8.100.000         | 600                   | 14.100.000        |
|  |                      | 16,9%             |                             | 15,3%             |                       | 15,1%             |
| <b>Demolizioni (Volume x Euro/mc)</b>                                | 10                   | 210.000           | 10                          | 590.000           | 10                    | 470.000           |
| <b>Costo acquisizione Diritti perequati</b>                          | 400                  | -                 | 400                         | -                 | 400                   | 1.430.000         |
| <b>Costo Monetizzazione Res. Canone Sociale</b>                      | 500                  | -                 | 500                         | 330.000           | 500                   | 590.000           |
| <b>Spese tecniche</b>  | 10%                  | 1.100.000         | 10%                         | 2.600.000         | 10%                   | 4.500.000         |
| <b>Oneri di Urbanizzazione</b>                                       | 187                  | 970.000           | 153                         | 2.040.000         | 154                   | 3.610.000         |
| <b>Contributo sul Costo di Costruzione</b>                           | 45                   | 230.000           | 45                          | 390.000           | 45                    | 690.000           |
| <b>Monetizzazioni</b>  | 222                  | 1.160.000         | 210                         | 2.160.000         | 213                   | 1.380.000         |
| <b>Imprevisti</b>  | 2%                   | 210.000           | 2%                          | 510.000           | 2%                    | 900.000           |
| <b>Commissioni</b>   | 2%                   | 460.000           | 2%                          | 1.060.000         | 2%                    | 1.870.000         |
| <b>Sub Totale costi (area + costi di sviluppo)</b>                   |                      | <b>18.740.000</b> |                             | <b>43.380.000</b> |                       | <b>74.740.000</b> |

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