

COMUNE DI SEGRATE (MI)

VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art.87 e successivi della Legge Regionale n.12/2005 (e s.m.i.)

CENTRO PARCO LOTTO 5

Via Cassanese

RELAZIONE
Economico-Finanziaria
e cronoprogramma
DEL P.I.I. IN VARIANTE

ALLEGATO C

Revisione 002 Novembre 2023

Sommario

1. Premesse	3
2. Stato di fatto	4
3. Stato di Progetto	6
3.1 Descrizione della variante	6
3.2 Cronoprogramma	8
4. I Mercati di Riferimento	9
5. Approccio di valutazione	11
6. Conclusioni	11

1. Premesse

La presente relazione sostituisce l'Allegato A - RELAZIONE TECNICA del P.I.I. alla Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "Centro Parco Lotto 5" stipulata dal notaio Ovidio De Napoli e registrato a Milano il 15-06-2011 n. 14522 serie 1T in attuazione della Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 09-06-2009 e pubblicata sul BURL serie inserzioni n.29 del giorno 22-07-2009. Essa è redatta dalla Società East Park s.r.l. (già Immobiliare Villa S.r.l.) quale Soggetto attuatore della convenzione che, nel corso del 2021, è stata acquisita da un nuovo operatore che ha dato avvio all'iniziativa, in una prima fase, in conformità al vecchio P.I.I.

In ragione del notevole lasso di tempo trascorso tra la data di approvazione del P.I.I. e l'epoca di subentro del nuovo operatori, la situazione del contesto che ha portato all'approvazione del P.I.I. si è modificata al punto che nel corso del 2022 il Comune e il soggetto attuatore, hanno concordato di modificare alcuni aspetti del P.I.I. originario provvedendo congruamente alle reciproche sopravvenute necessità.

2. Stato di fatto

L'area di intervento, afferente al programma integrato di intervento Centro Parco Lotto 5 è ubicata nel Comune di Segrate lungo la SP103 Via Cassanese nei pressi della Frazione Lavanderie, era originariamente destinata a deposito di materiali edili ormai trasformato in ruderi e ricoperta da vegetazione spontanea a causa dello stato di abbandono in cui versa tutta l'area. Gli immobili esistenti, ormai ridotti a ruderi sono stati oggetto già di parziali demolizioni, anche a livello catastale dalla precedente proprietà in occasione dei frazionamenti per le cessioni delle aree previste in cessione dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione.



Figura 1 Perimetro PII Centro Parco Lotto 5

Nel corso del 2022, il Soggetto Attuatore ha chiesto ed ottenuto i seguenti titoli autorizzativi, conformi al PII Vigente, per dare avvio ad alcuni degli interventi previsti dallo stesso:

- Con PdC n.2/2022 è stato rilasciato il Permesso di Costruire per un primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione;
- Con un PdC n.1/2022 è stata autorizzata l'edificazione di uno degli edifici residenziali previsti dal P.I.I.

Dopo il deposito delle richieste di PdC, nelle more dei tempi di istruttoria, il Soggetto attuatore ha attuato un intervento di Bonifica ex art. 242 bis relativo ad un primo stralcio dell'area (non oggetto di futura variante) al fine di ricondurre le concentrazioni di inquinanti alle soglie limite per la destinazione verde

residenziale, il cui completamento ha dato la possibilità di avviare l'attività edificatoria nei primi mesi del 2023.



Figura 2 Ripresa area dell'area (inizio 2022) ove è evidente lo stato di degrado

3. Stato di Progetto

3.1 Descrizione della variante

Il presente progetto in Variante nasce dall'accordo collaterale alla convenzione stipulato in data 02/05/2022 con il Comune di Segrate. In tale atto il Comune ha rappresentato a East Park Srl il proprio interesse a conformare le previsioni di sviluppo del PII alla sopravvenuta, differente impostazione territoriale impressa alla pianificazione generale dal nuovo PGT con particolare riferimento al carattere imposto al Centroparco attraverso l'approvazione del nuovo masterplan e con l'iniziativa di rigenerazione urbana ed ambientale interessante il tratto urbano della Strada Cassanese denominato "Chilometro Verde".

La presente proposta rivede il progetto in chiave maggiormente "green" in adesione al principio dello sviluppo sostenibile e ripensa l'assetto planivolumetrico secondo uno schema volto a migliorare l'inserimento dei nuovi edifici nel Centroparco, creando coni prospettici che permettano un miglioramento della permeabilità del comparto. Le funzioni commerciali vengono ridimensionate e limitate ai soli esercizi di vicinato. L'intero comparto non verrà recintato, se non in limitate porzioni, in modo che le aree fondiarie possano essere praticabili anche al pubblico.



Figura 3 Vista complessiva dell'intero intervento da Nord (Strada Cassanese)

La variante prevede la realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per attrezzare il Centroparco nelle aree circostanti l'ambito del PII, previo completamento delle verifiche e delle operazioni di bonifica delle aree cedute esterne al PII stesso.

Nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria la variante ha introdotto elementi nuovi (rotatoria) volti a migliorare la difficoltosa accessibilità al limitrofo comparto "Ex Tend"

La variante ripensa la dotazione di parcheggi, con una diminuzione del numero complessivo dei posti auto e l'adozione di soluzioni atte a favorire lo sviluppo di mobilità verde e dolce.

Gli edifici, a prevalente funzione residenziale, avranno al piede funzioni di servizio per i residenti ma anche funzioni commerciali e di servizio per i fruitori del parco: più in particolare essi si articoleranno in vari edifici che svilupperanno 8 piani residenziali più un piano terra che, per garantire migliore qualità dell'abitare, ospita una serie di funzioni comuni condominiali: una grande Hall d'ingresso di ispirazione alberghiera, una concierge, uno spazio ove svolgere le riunioni condominiali o svolgere attività lavorativa (Smart working) completo di servizi igienici, un deposito (locker) per le consegne a domicilio e un deposito con ricarica per ospitare le biciclette elettriche oltre ad una club house con spazi fitness, wellness e piscina condominiale. A tal fine, il classico pilotis aperto, è stato sostituito da spazi ugualmente svuotati da funzioni residenziali ma confinati e trasparenti, per rispettare la concezione originaria del P.I.I.

Attorno agli edifici è prevista la formazione di un parco pensile (sopra gli interrati adibiti a box) privo di recinzioni e perfettamente integrato con le parti pubbliche del centroparco. Il visitatore potrà attraversare gli spazi pubblici e privati senza soluzione di continuità: gli edifici sorgeranno quindi come emergenze all'interno di un parco continuo.

3.2 Cronoprogramma

In allegato alla presente relazione si allega il cronoprogramma dei lavori relativi all'attuazione di tutto il programma integrato di intervento.

Di seguito si riporta la suddivisione indicativa in lotti delle opere di urbanizzazione primarie come identificate nel cronoprogramma

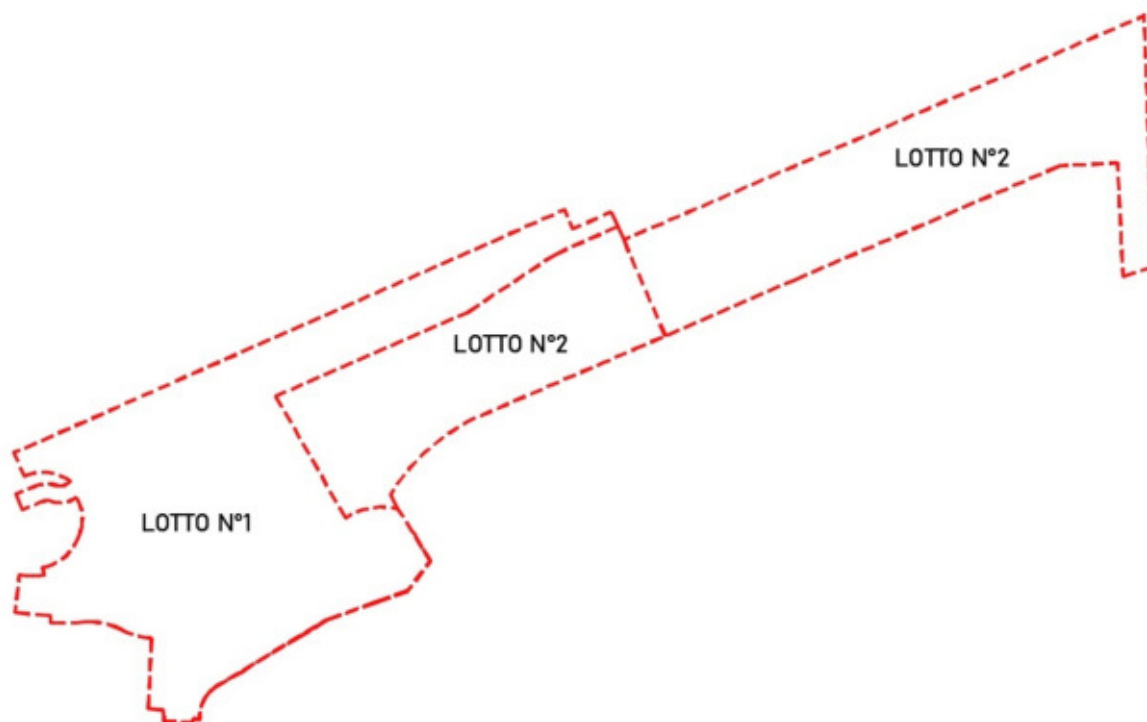


Figura 4 Suddivisione in lotti funzionali delle OO UU primarie

4. I Mercati di Riferimento

Il mercato di riferimento per gli immobili oggetto dell'intervento è quello delle zone di Lavanderie, Rovagnasco e Centro Parco. Da un'indagine effettuata sul sito www.immobiliare.it il prezzo medio di vendita risulta indicativamente collocato sui 3.800€/mq: di seguito si riporta un annuncio per un appartamento ad un piano intermedio presente attualmente sul sito riguardante l'immobile denominato A già oggetto di vendita.



Trilocale via Cassanese 62, Area Lavanderie, Redecesio, Segrate

€ 450.000 3 locali 121 m² superficie 2 bagni 4 piano

Trilocale al quarto piano EAST PARK MILANO

TRILOCALE EAST PARK MILANO Dentro alle bellezze naturali del Centroparco, al centro della realtà urbana di Segrate e con Milano ad un passo: il complesso residenziale di EAST PARK Milano mette in equilibrio la vita cittadina con quella tranquilla di un'oasi immersa nel verde, creando un'eccezionale sintonia tra i due mondi. Il concetto di sostenibilità è il cuore di EAST PARK Milano. Tutto è progettato e costruito per minimizzare l'impatto ambientale e creare spa...

FERRITTE [VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITI](#)

Figura 5 Annuncio Vendita Edificio A

Si può notare che tale prezzo risulta allineato con la media degli immobili del mercato di riferimento, come di seguito illustrata.

INTERVENTO	MQ. App.to	Prezzo	[€/mq]
Corte lavanderie	102	285.000 €	2.794 €
	137	485.000 €	3.540 €
Centroparco Life	95	394.800 €	4.156 €
	95	406.300 €	4.277 €
	97	410.000 €	4.227 €
PREZZO MEDIO DI VENDITA			3.799 €

Attici e Appartamenti di nuova costruzione a Segrate

da € 285.000 2 - 5 locali 54 m² superficie 6 tipologie

CORTE LAVANDERIE
CORTE LAVANDERIE - VIA CASSANESE 10 - NESSUNA COMMISSIONE DI ACQUISTO - In...

Appartamento	€ 285.000	3	102 m ²	2	T
Appartamento	€ 485.000	4	137 m ²	2	2
Attico	prezzo su richiesta	5	145 m ²	2	3

6 tipologie [Vedi tutte](#)

INSOLOCANTIERI MESSAGGIO 🗑️ ❤️

Appartamenti di nuova costruzione a Segrate

da € 394.800 3 - 5 locali 92 m² superficie 9 tipologie

Nuovo esclusivo complesso residenziale a Segrate
Centroparco Life, un'oasi green alle porte di Milano. Una residenza su misura con una...

Appartamento	€ 394.800	3	92 m ²	1	6
Appartamento	€ 408.300	3	95 m ²	1	7
Appartamento	€ 410.000	3	97 m ²	2	2

9 tipologie [Vedi tutte](#)

Abitare co⁺ MESSAGGIO 🗑️ ❤️

Figura 6 Annunci Appartamenti nuovi nelle aree limitrofe

5. Approccio di valutazione

la L.R. 12, all'Art. 90. (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale) comma 1 stabilisce che “ *I programmi integrati di intervento garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'articolo 9, comma 4, anche con la presentazione, da parte del proponente, di una valutazione economico-finanziaria redatta secondo le modalità e i requisiti di cui all'articolo 43 comma 2-quater*”.

Per la valutazione di cui sopra si fa dunque riferimento alla D.g.r. 28 dicembre 2022 - n.XI/7729 “*modalità e requisiti per l'eleborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione ai sensi dell'art. 43, comma 2 quater della legge 12/2002*”. Tale D.g.r. nasce dall'esigenza di definire i criteri da applicare nella valutazione finanziaria da applicare per la valutazione degli ambiti di rigenerazione urbana come da l.R. 26 novembre 2019 - n.18.

Nell'Allegato A di cui alla succitata L.R. viene sancito che “*I procedimenti di valutazione economico-finanziaria calcolano il saldo attualizzato fra i ricavi attesi ed i costi prevedibili, inserendo fra i costi tutti i costi dell'operazione fra cui anche l'insieme dei contributi ordinari (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero costi di urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione). Fra i costi da includere nei procedimenti figurano anche i costi di idoneizzazione del terreno (escluse le bonifiche a carico del proprietario inquinatore) e di costruzione degli edifici, le spese tecniche, gli oneri finanziari, il profitto “ordinario” del promotore ovvero una “ordinaria” remunerazione del capitale investito, ed il valore iniziale dell'immobile di intervento.*”

Dal momento che l'iniziativa è, di fatto, già in corso si è scelto il procedimento di valutazione mono-periodale assumendo che i valori di vendita del bene realizzabile ed i suoi costi di realizzo si presentino in un unico periodo, senza considerare direttamente il tempo necessario per l'effettiva realizzazione e vendita del bene stesso. Il procedimento, quindi, si basa sulla differenza tra il prezzo ottenibile dalla vendita del bene realizzabile e il totale dei costi da sostenere per realizzarlo.

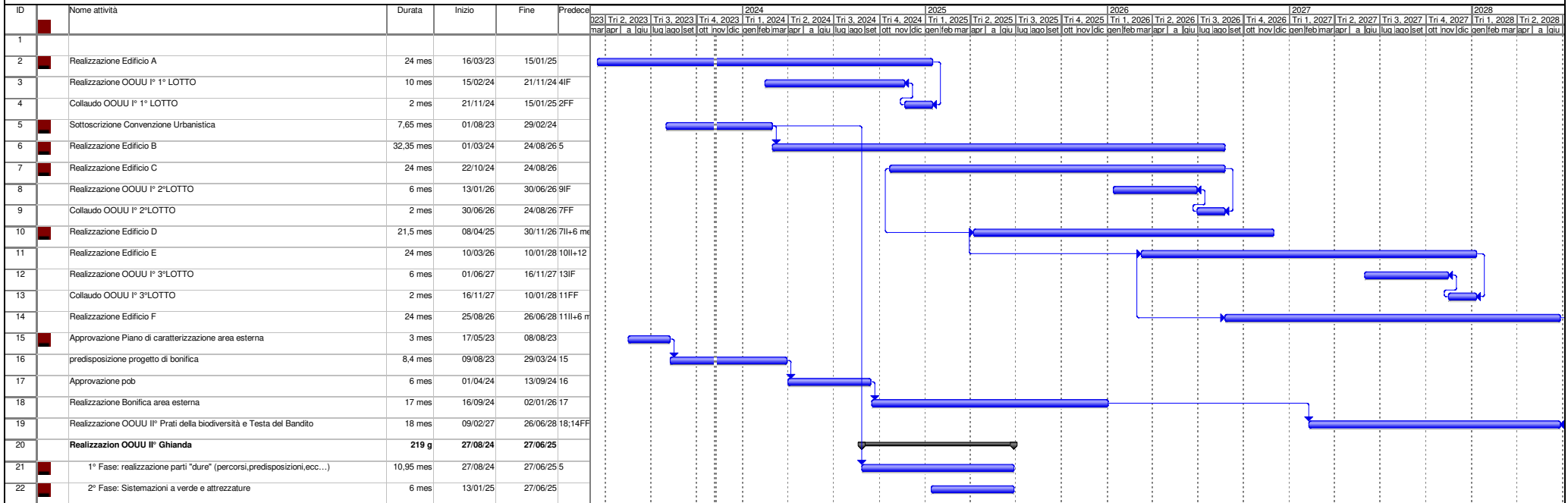
6. Conclusioni

Di seguito si riporta il conto economico generale dell'operazione redatto secondo i principi sopra illustrati

East Park Srl
 COMUNE DI SEGRATE(MI)
 CENTRO PARCO LOTTO 5

CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE

N.B. IL PRESENTE CRONOPROGRAMMA DOVRA' ESSERE COERENZIATO CON L'EFFETTIVA DATA DI APPROVAZIONE



Progetto: Cronoprogramma V05.mpp
 Data: 06/11/23

Attività Avanzamento Riepilogo Attività esterne Scadenza
 Divisione Cardine Riepilogo progetto Cardine esterno

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO SEGRATE "Centro Parco Lotto 5"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO		Aggiornamento	17/05/2023
COSTI AREE			
A.1 Costo dell'area			€ 26.928.900,00
Valore Area	89.763 mc x	300 €/mq =	€ 26.928.900,00
A.2 Rilievi, Due Diligence, Spese notarili, intermediazione immobiliare		3% di A.1	€ 807.867,00
A.3 Contributo Bonifica Ex Art. 424 Aree esterne (come da accordo collaterale 02/05/2022)			€ 1.000.000,00
A.4 Stima Bonifica Ex Art. 242bis delle aree post caratterizzazione e/o demolizione	17.848 mc x	53,42€/mc	€ 953.413,45
A.5			€ 221.380,00
Demolizione edifici Presenti	7206 mc x	20 €/mc =	€ 144.120,00
Demolizione Interrati	1201 mc x	60 €/mc =	€ 72.060,00
Demolizione Piazzali	500 mq x	10 €/mq =	€ 5.200,00
A COSTI AREE			€ 29.911.560,45
COSTI COSTRUZIONE			
B.1 Costi di costruzione edifici (fuori terra)			€ 59.005.580,00
Residenza Libera	mq	29.571 x1,2(Sc/Slp)= 35.485	1.650 €/mq = € 58.550.580,00
Terz./Commerciale	mq	350 x1,0(Sc/Slp)= 350	1.300 €/mq = € 455.000,00
B.2 Costi di costruzione edifici (Interrati)	10.807 mq x	825 €/mq =	€ 8.915.775,00
B COSTI COSTRUZIONE			€ 67.921.355,00
STANDARD QUALITATIVO E OPERE AGGIUNTIVE			
C.1 Somma già corrisposta			€ 2.268.819,50
C.2 Opere di Urbanizzazione Secondaria a scomuto: Riqualficazione Area Parco età 16-25 (Ghianda)			€ 3.637.220,00
		opere	€ 3.162.800,00
		Spese Tecniche (15%)	€ 474.420,00
C.3 Dotazione fotovoltaico Edifici Pubblici			€ 260.000,00
C STANDARD QUALITATIVO			€ 6.166.039,50
URBANIZZAZIONI			
D.1 Realizzazione opere di Urbanizzazione primaria a scomuto (1° lotto in corso di realizzazione)			€ 1.011.505,79
D.2 Realizzazione opere di Urbanizzazione primaria a scomuto (2° lotto)			€ 690.945,89
D.3 Opere di Urbanizzazione Secondaria a scomuto: PRATI DELLA BIODIVERSITA' E PERCORSO DELLA ROGGIA			€ 1.115.845,00
		opere	€ 970.300,00
		Spese Tecniche (15%)	€ 145.545,00
D COSTI URBANIZZAZIONE			€ 2.818.296,68
SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI			
E.1 Progettazione urbanistica per programma integrato/convenzione			
Progettazione architettonica edifici e direzione lavori			
progettazione opere di urbanizzazione e direzione lavori			
progettazione strutture in c.a. e direzione lavori			
Collaudi			
Coordinamento per la sicurezza			
indagini geognostiche			
Contabilità lavori			
Consulenze legali e amministrative, spese notarili			
frazionamenti		3 % di (B.1+B.2+D.1+D.2+A.4)	€ 2.117.316,60
E.2 Variante Urbanistica e VAS			€ 150.000,00

E SPESE TECNICHE E PROFESSIONALI					€ 2.267.316,60
ONERI					
F.1 ONERI					
Stima costo di costruzione (Bucalossi)		29.921 mq x	50 €/mq =	€ 1.496.050,00	€ 1.719.316,22
Fondo Aree Verdi 5% sul 32,73% del PII Costo Costr				€ 24.531,82	
Fondo Aree Verdi 20% sul 32,73% del PII Costo Costr				€ 98.127,30	
Fondo Aree Verdi 5% sul 32,73% del PII 00UU				€ 100.607,10	
F ONERI					€ 1.719.316,22
G IMPREVISTI (B+D.1+E)					
			2,50% di	€ 78.078.981,73	€ 1.951.974,54
H COMMERCIALIZZAZIONE E MARKETING J					
			2,50% di	€ 143.293.760,00	€ 3.582.344,00
I ONERI FINANZIARI (A+B+C+D+E+F)					
			9,50% di	€ 110.803.884,45	€ 10.526.369,02
TOTALE COSTI					€ 126.864.572,02
J RICAVI					
J.1 Vendita edilizia libera*					
1,2 (SC/SLU)*		29.571 mq x	3.800 €/mq =	€ 134.843.760,00	
Box Edilizia Libera		296 x	25.000 €/cad =	€ 7.400.000,00	
J.2 Vendita commerciale					
1 (SC/SLU)*		350 mq x	3.000 €/mq =	€ 1.050.000,00	
J RICAVI					€ 143.293.760,00

margine lordo 12,95%