Gruppo Pasini S.p.a.

Programma Integrato di Intervento Ex E.Marelli - Proposta di Variante

doc. 9Av
Relazione economica sulla fattibilità della variante al PII

Progettisti:

Gruppo Pasini S.p.a.
V.le Edison 50 – 2099 Sesto San Giovanni (MI)
Tel. 02.2410401 – Fax. 02.2407380
e-mail: info@gruppopasini.it

StudioMarzoratiArchitettura
V.le Casiraghi 167 – 2099 Sesto San Giovanni (MI)

Il Soggetto Attuatore:

Centro Edilmarelli S.r.l.

I Soggetti Operatori:

Edilfutura S.r.l.

Conbus S.r.l.

Sesto Autoveicoli S.p.a.

Leasint S.p.a.

I Soggetti Proprietari:

Prelios S.G.R. S.p.a.

Maggio 2011
18/04/2011

Sommario

1. QUADRO ECONOMICO GENERALE DELL'INTERVENTO 4

1.1. Gli interventi previsti dalla presente Variante 4

1.1.1. Premesse 4

1.1.2. Previsioni inerenti bonifiche e demolizioni 7

1.1.3. Interventi edilizi previsti dalla Variante 9

1.1.4. Le opere di urbanizzazione previste dalla Variante 11

1.2. Oneri legali, catastali, concessori, convenzionali e finanziari 13

1.3. Ricavi 14

2. PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI 15

2.1. Descrizione temporale di attuazione degli interventi. 15

3. PROSPETTI ANALITICI E CONTO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI 17

3.1. Prospetto analitico dei costi di predisposizione e di attuazione del Programma Integrato di Intervento. 17

3.2. Prospetto analitico dei ricavi derivanti dalla collocazione sul mercato degli immobili privati di nuova realizzazione o degli immobili sottoposti agli interventi di adeguamento, ristrutturazione e ampliamento previsti dalla Variante al Programma Integrato di Intervento.....29

3.3. Conto economico dell'intervento 33

3.4. Prospetto analitico delle ricadute pubbliche del Programma Integrato di Intervento. 35

3.5. Prospetto analitico delle ricadute occupazionali della Variante al Programma Integrato di Intervento. 36

3.5.1. Occupazione in fase di cantiere 37

3.5.2. Occupazione permanente..... 40

1. QUADRO ECONOMICO GENERALE DELL'INTERVENTO

1.1.Gli interventi previsti dalla presente Variante

1.1.1. Premesse

L'ambito ex Ercole Marelli costituisce di fatto un rilevante nodo strategico localizzato alle porte di Milano, in prossimità della metropolitana e delle principali infrastrutture di attraversamento della città. Il Programma Integrato originario relativo a tale ambito prefigurava l'integrazione di funzioni produttive, commerciali, direzionali, ricettive e residenziali, nonché la coordinata realizzazione di spazi pubblici e privati ed attrezzature universitarie, proponendosi, quale obbiettivo primario, la riqualificazione urbanistica e ambientale di un comparto di rilevanza strategica. Prevedeva l'insediamento della sede distaccata dell'Università Statale di Milano, di nuovi insediamenti terziari, del centro direzionale del gruppo ABB, di uno spazio museale-espositivo, di un edificio alberghiero e di uno residenziale, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici, piazze, spazi a verde attrezzato, percorsi ciclo-pedonali in asse est-ovest, funzionali al collegamento delle varie funzioni previste dal progetto; inoltre indicava la localizzazione del sedime della metrotranvia che attraverserà il comparto Edilmarelli in direzione nord-sud .

Analizzando i dati contenuti nei "Quaderni della Provincia di Milano", predisposti in occasione della redazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale , integrati con i dati comunali e con quelli contenuti nella relazione del Centro Studi PIM (Piano Intercomunale Milanese), si rileva che la tensione abitativa del territorio mostra una condizione di problematicità localizzata in particolare nei comuni della prima cintura metropolitana a nord di Milano. La dotazione media di stanze per abitante risulta mediamente bassa nell'area centrale densa con l'esclusione del capoluogo (1,30 stanze per abitante, a fronte di un dato nazionale di 1,50 stanze per abitante), mentre migliora progressivamente per le aree esterne (con frequenti punte oltre 1,70 stanze per abitante). Il dato sestese si attesta a 1,29 stanze per abitante e il disagio è aggravato dalle condizioni dei comuni contermini, Cinisello Balsamo e Cologno Monzese, rispettivamente a 1,22 e 1,23 stanze per abitante. Inoltre, si noti che l'area sestese ha avuto la massima espansione negli anni '60 con la costruzione del 65% del parco abitativo attualmente esistente, mentre nell'ultimo decennio, a causa dell'esaurimento delle aree di espansione sul territorio comunale, l'incremento si è limitato al 4%. Si è quindi evidenziato che

l'analisi dell'evoluzione del sistema abitativo nell'area metropolitana presenta le seguenti principali caratteristiche:

- il tendenziale esaurimento dei tradizionali fattori di alimentazione della domanda legati al soddisfacimento di fabbisogni arretrati derivanti dal patrimonio edilizio degradato, dal sovraffollamento e dalle dinamiche espansive della popolazione (presenza di un patrimonio abitativo che comincia a presentare elementi di obsolescenza, sia fisica che tipologica degli alloggi);
- il permanere di un'elevata richiesta di abitazioni in proprietà alimentata dalle famiglie già strutturate in cerca di più idonee situazioni alloggiative e dalle persone singole che intendono costituire un autonomo nucleo famigliare;
- il peso crescente di soggetti della domanda (anziani, studenti, lavoratori con esigenze di mobilità, ecc.) che alimentano, in particolare, la richiesta di alloggi in affitto a canoni accessibili (il progressivo invecchiamento della popolazione rende emergenti problemi di adeguamento delle abitazioni e dei servizi connessi - dall'ascensore, ai servizi igienici, alla distribuzione interna - mentre la diminuzione del numero medio dei componenti del nucleo famigliare genera, pur rimanendo costante il numero di abitanti, la necessità di un maggior numero di alloggi);
- infine, ma non per questo da sottovalutare, il forte incremento del fenomeno dell'immigrazione da paesi extracomunitari che, in mancanza di adeguata offerta abitativa, vede nascere nelle aree industriali dismesse cittadine alcune vere e proprie baraccopoli che ospitano centinaia di disperati senza tetto.

La principale motivazione che ha spinto gli operatori a richiedere la presente Variante urbanistica è da addebitarsi principalmente alla rinuncia alla collocazione delle loro sedi direzionali in Sesto San Giovanni, del Gruppo bancario "Banca Intesa" e al successivo ad opera del Gruppo Televisivo Sky Italia.

Il loro insediamento avrebbe dovuto avvenire all'interno dell'ambito edilizio denominato A che prevedeva inizialmente per Banca Intesa una superficie pari a 100.000 mq e successivamente per Sky Italia una superficie di circa 54.000 mq.

La collocazione di Banca Intesa rappresentava un elemento estremamente qualificante, in quanto consentiva, allocando attività terziarie di alto pregio e di carattere internazionale, un uso qualitativo del territorio urbano dimesso.

All'interno di quest'ottica strategica infatti, a seguito della rinuncia del Gruppo "Banca Intesa" alla costruzione della propria sede nel complesso edilizio previsto con lettera A dal Programma Integrato d'Intervento, si sono prospettate le possibilità di un diverso insediamento destinato alla produzione di servizi/terziario-direzionale di tipo internazionale, rappresentata dall'opportunità di. collocare la direzione nazionale del gruppo Televisivo Sky Italia. Questa opportunità di notevole rilievo ha comportato la necessaria modifica planivolumetrica, approvata dal Collegio di Vigilanza in data 3 agosto 2005, che ha confermato, nell'insieme, i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal Programma Integrato d'Intervento per l'ambito edilizio A, nonché è risultata nel pieno rispetto delle disposizioni contenute dell'art. 21 delle Norme tecniche d'Attuazione del Programma Integrato d'Intervento stesso.

I circa 46.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria (ambito edilizio Ab), residui rispetto a quanto previsto dall'originario complesso edilizio A, non hanno ad oggi trovato un acquirente interessato. A tale fine la presente Variante urbanistica propone il cambio di destinazione d'uso di 40.000 mq da "categoria funzionale A.1: attività produttive di servizi" a destinazione d'uso residenziale. La diversa composizione del mix funzionale così ottenuta garantisce uno sviluppo urbano rapido e sicuro per tutte le aree urbane che attualmente risultano dimesse, pur mantenendo il livello qualitativo e quantitativo di reperimento degli standard urbanistici e delle aree previste in cessione.

Analizzando l'intervento di Variante, comparto per comparto, limitatamente alle fasi di demolizione si può notare una certa continuità. Infatti l'unica diversa previsione che la Variante pone, rispetto al Programma Integrato originario, riguarda la previsione dell'intervento di risanamento conservativo operata all'edificio denominato 2H .

Per quanto attiene le nuove costruzioni invece, i complessi edilizi previsti dalla Variante, che sostituiscono quello destinato alla sede di Banca Intesa e quello della sede della Biblioteca Universitaria, si presentano come nuclei costituiti da una piazza pedonale pubblica su cui si affacciano edifici terziari, edifici residenziali e strutture destinate al commercio e ai servizi alle persone.

Le nuove piazze saranno separate dal traffico veicolare grazie alla disposizione a cortina dei suddetti edifici rispetto agli assi della viabilità cittadina, e saranno dotate di aree a verde e attrezzature per lo svago.

La nuova viabilità ciclopedonale consentirà un collegamento fitto tra le diverse zone del quartiere facilitando i percorsi nord-sud (V.le Edison – Via Rimembranze) ed est-ovest (tra le nuove vie di piano) ricucendo tra loro le due nuove piazze previste ed il tessuto urbano consolidato.

Sotto alla piazza del nuovo Museo saranno realizzati parcheggi pertinenziali e parcheggi privati di uso pubblico ed in generale sarà aumentata la dotazione di aree pubbliche a verde, aumentandone così la qualità visiva e ambientale dell'ambito urbano.

In ordine al tema degli standard urbanistici, la Variante prevede il soddisfacimento del fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti nell'ambito Marelli, mediante spazi verdi, parcheggi e attrezzature realizzati dall'operatore e ceduti in proprietà al Comune ovvero asserviti ad uso pubblico.

Riprende anche il concetto di "standard qualitativo", che permette anche ad operatori privati di realizzare, mantenere in proprietà e gestire in regime convenzionato, infrastrutture e servizi di interesse generale, equiparati ai servizi pubblici nel bilancio degli standard urbanistici.

Infatti, oltre alla già eseguita costruzione di un polo universitario, è prevista la realizzazione di un asilo nido, di una sala conferenze polivalente pertinenziale alla sede regionale delle Organizzazioni sindacali, attualmente insediati sul Viale Marelli e conferma la ristrutturazione dell'edificio denominato "ex mensa".

Pur configurandosi come "uno standard qualitativo", non concorrono tuttavia al soddisfacimento del fabbisogno generato dall'intervento, ma incrementano la dotazione di attrezzature di interesse generale e di "servizi di eccellenza" a beneficio dell'intera città.

Per quanto riguarda gli standard reperiti si è cercato di soddisfare il fabbisogno indotto, senza tuttavia computare le aree a verde poste in fascia di rispetto e le aree di verde stradale. Si è voluto contenere lo sviluppo di parcheggi a raso, favorendo la costruzione di parcheggi interrati, studiando, tuttavia, una loro posizione strategica in relazione agli edifici con un'utenza più ampia. Tale costruzione comporta un maggior onere per gli operatori a fronte della gestione del "servizio" per un periodo di 60 anni.

1.1.2. Previsioni inerenti bonifiche e demolizioni

Le aree soggette ad interventi di bonifica, ricadenti nel Programma Integrato d'Intervento e nel perimetro del Sito nazionale di Sesto San Giovanni, ammontano nel loro complesso a 178.724 mq.

Relativamente alla bonifica dei suoli le Società Centro Edison 2001 S.p.A e Febbraio 2001 S.r.l. (ora Edilfutura S.r.l.) hanno già ottenuto l'approvazione del Ministero dell'Ambiente di tutti i progetti, sia preliminari che definitivi.

Le operazioni di bonifica, sono avvenute ed hanno portato all'ottenimento dei certificati di avvenuta bonifica.

Riguardo le acque di falda è stata formalizzata la disponibilità dell'operatore a partecipare all'attuazione e gestione degli interventi di bonifica delle acque dì falda sulla base del progetto del Comune di Sesto San Giovanni e secondo un intervento di tipo unitario e coordinato, nonchè a sostenere "pro quota" i costi che deriveranno dalla realizzazione e gestione di tali interventi.

La demolizione degli edifici è avvenuta previa autorizzazione da parte degli Enti preposti alle bonifiche e previo smaltimento delle sostanze pericolose/inquinanti (amianto, olii, solventi, ecc.).

Questa procedura , già autorizzata in precedenza in altri siti inquinati , consente di procedere con maggior facilità alle operazioni di indagine e di vera e propria messa in sicurezza permanente o bonifica che dovranno comunque essere svolte.

Nella tabella 3.5 sono stati indicati i costi per lo smaltimento dei materiali/sostanze inquinanti e delle porzioni di reti di servizi tecnologici presenti lungo le pareti perimetrali di questi edifici.

Nella tabella successiva sono riportati i volumi degli edifici oggetto di demolizione, calcolati vuoto per pieno.

Le demolizioni, di tipo meccanico, sono state divise in due fasi:

- smantellamento con recupero dei materiali ferrosi;
- demolizione vera e propria con abbattimento dei corpi di fabbrica e rimozione delle macerie.

Le macerie saranno costituite nella totalità da materiale inerte detto per consuetudine locale "terra bianca". Quindi, le previsioni sono quelle di smaltire queste macerie attraverso le discariche autorizzate a riceverle.

TABELLA 1.2 Demolizione degli edifici esistenti.

Comp. ZT4 N8 ABB	*Sup. (mq)*	*Altezza (m)*	*Volume (mc)*
Edificio 3B	4.958,00	8,50	42.143,00
Edificio 3C3	1.100,00	8,70	9.570,00
Edificio 3C-3D	5.686,00	6,40	36.390,40
Edificio 3E	1.940,00	10,20	19.788,00
Edificio 3F	3.256,00	10,20	33.211,20
Edificio 3G	3.119,00	14,30	44.601,70
Edificio 3G	3.720,00	7,00	26.040,00
Edificio 3H	3.540,00	20,70	73.278,00
Edificio 4A	329,00	5,90	1.941,10
Edificio 4A	548,00	5,30	2.904,40
Sommano			**289.867,80**
Comp. ZT4 N9 FIREMA TRASP.	*Sup. (mq)*	*Altezza (m)*	*Volume (mc)*
Edificio 2L	578,00	16,90	9.768,20
Edificio 2M	610,00	6,70	4.087,00
Edificio 2Q	5.489,60	8,30	45.563,68
Edificio 2Q	361,00	6,00	2.166,00
Edificio 2Q	1.481,00	4,50	6.664,50
Edificio 3L basso	2.172,00	8,20	17.810,40
Edificio 3L alto	3.840,00	18,60	71.424,00
Edificio 3M	3.164,00	11,10	35.120,40
Edificio 3M	710,00	9,00	6.390,00
Edificio 3Q emt	5.844,00	10,70	62.530,80
Edificio 3Q rs	7.039,00	7,90	55.608,10
Edificio 3Q rs	2.385,00	4,50	10.732,50
Edificio 4P	1.755,00	5,10	8.950,50
Edificio 4R	1.634,00	5,10	8.333,40
Sommano			**345.149,48**
Comp. ZT4 N10 SESTO	*Sup. (mq)*	*Altezza (m)*	*Volume (mc)*
Edificio 3R	9.360,00	10,00	93.600,00
Edificio 3R	324,00	4,20	1.360,80
Edificio 3R	256,00	4,40	1.126,40
Edificio 3V	617,00	6,10	3.763,70
Sommano			**99.850,90**

Alla successiva tabella 3.5 sono indicati i costi delle demolizioni, del conferimento delle macerie alle PP.DD. autorizzate sottratti i ricavi dei recuperi dei materiali ferrosi. La tabella 3.6 invece riporta i costi sostenuti e in previsione, secondo quanto detto, da sostenere per le operazioni di bonifica e di messa in sicurezza permanente dell'ambito.

Ottenuto il nullaosta a procedere degli enti preposti alle bonifiche, gli operatori procederanno all'esecuzione delle costruzioni degli edifici privati e pubblici in progetto.

1.1.3. Interventi edilizi previsti dalla Variante

Intervenendo la presente Variante in piena fase attuativa delle disposizioni previste dal Programma Integrato d'Intervento originario, all'interno delle prossime tabelle si evidenzieranno gli edifici già realizzati (avvenuto ottenimento del certificato di agibilità) rispetto a quelli in corso di esecuzione e/o oggetto della Variante stessa. La situazione

dettagliata dello stato di esecuzione odierno delle previsioni del Programma Integrato originario è meglio esplicitata all'interno del documento ricognitivo allegato alla presente Variante.

TABELLA 1.1 Edifici in progetto nel comparto Edilmarelli.

Comparto Edilmarelli				
Edificio	*destinazione*	*tipologia intervento*	*Consistenza [mq]*	*n° piani*
edificio B*	ricettivo/commerc.	*nuova costruzione*	8.544	11
edificio C	commerciale	*nuova costruzione*	164	1
edificio D*	residenza	*eseguito*	3.500	9
edificio E*	commerciale	*nuova costruzione*	409	1
edificio F*	terziario	*eseguito*	8.484	7
edificio G*	terziario	*eseguito*	16.525	8
edificio H*	commerciale	*eseguito*	817	1
edificio I*	università	*eseguito*	12.165	3/6
edificio L*	commerciale	*nuova costruzione*	912	1
Totale			**51.520**	

** avvenuto l'ottenimento della dichiarazione comunale di agibilità*

TABELLA 1.3 Edifici in progetto nel sub-comparto di mantenimento delle attività Marelli.

Sub comparto di mantenimento delle attività produttive Marelli				
Edificio	*destinazione*	*tipologia intervento*	*Consistenza [mq]*	*n° piani*
edificio 2A	uffici	*ristrutturazione*	1.949	2
edificio 3A	uffici	*ristrutturazione*	3.381	2
edificio 4BU	produttivo	*mantenimento*	1.517	1
edificio 4BU	uffici	*mantenimento*	1.351	1
edificio 4B1	produttivo	*mantenimento*	7.089	1
edificio 4L	produttivo	*mantenimento*	6.648	1
edificio 4L	uffici	*mantenimento*	373	1
edificio 4G	produttivo	*mantenimento*	11.056	1
edificio 4H	produttivo	*mantenimento*		1
Totale			**33.364**	

TABELLA 1.4 Edifici in progetto nel sub-comparto di trasformazione Marelli.

Sub comparto di trasformazione Marelli				
Edificio	*destinazione*	*tipologia intervento*	*Consistenza [mq]*	*n° piani*
edificio 2H	terziario	*risanamento cons.*	7.620	8
edificio A1	terziario	*nuova costruzione*	30.000	9-7-10-8-5
edificio A2	terziario	*nuova costruzione*	12.000	8
edificio N1(a.)	terziario di pert. prod.	*nuova costruzione*	6.500	13
edificio N1(b.)	terziario	*nuova costruzione*	9.580	8
edificio N1 (c.)	terziario di pert. prod.	*nuova costruzione*	2.057	1
edificio A3	residenza	*nuova costruzione*	7.000	14-10
edificio A4	residenza	*nuova costruzione*	6.500	16
edificio A5	residenza	*nuova costruzione*	6.500	16
edificio A6	residenza	*nuova costruzione*	6.500	16
edificio A7	residenza	*nuova costruzione*	7.000	14-10
edificio A8	residenza	*nuova costruzione*	5.000	14
edificio N2	residenza (conv.)	*nuova costruzione*	8.000	13
edificio N2	commerciale	*nuova costruzione*	1.000	1
edificio O1	commerciale	*nuova costruzione*	500	1
edificio O2	commerciale	*nuova costruzione*	1.400	1
edificio O3	residenza (affitto)	*nuova costruzione*	4.000	11
edificio O3	commerciale	*nuova costruzione*	600	1
edificio W	museo universitario	*nuova costruzione*	6.000	4
edificio X	sala polivalente	*nuova costruzione*	2.000	2
edificio Y	asilo nido	*nuova costruzione*	650	1
edificio P	commerciale	*ristrutturazione*	4.373	1
edificio Q1	commerciale	*ristrutturazione*	2.950	2
edificio Q2	produttivo	*ristrutturazione*	4.400	1
edificio R	produttivo	*ristrutturazione*	3.000	1
edificio R	terziario	*ristrutturazione*	300	
edificio S	terziario di pert. prod.	*nuova costruzione*	13.127	6/9/11
Totale			**158.557**	

1.1.4. Le opere di urbanizzazione previste dalla Variante

Come già indicato dal Programma Integrato originario, anche la Variante prevede l'abbandono della viabilità di distribuzione interna dello stabilimento e la realizzazione di strade principali e secondarie che connettono i comparti e interconnettono l'ambito con la città.

Un primo tratto viario è quello che da Viale Edison prosegue a doppia carreggiata verso l'interno dell'ambito deviando ai piedi della torre piezometrica e costeggiando Piazza Montanelli e la recinzione del deposito MM di Precotto. Parallelamente a questo asse viario, sempre a partire dalla connessione con Viale Edison, tra l'edificio A1 e gli edifici P, Q ed R si sviluppa un'altra strada che, secondo le previsioni di PRG, proseguirà nel comparto Elettromeccanica Parizzi fino a raggiungere Via Fosse Ardeatine, mentre secondo le previsioni della presente Variante, costeggia il Cimitero e termina al confine dell'ambito di intervento. In Viale Rimembranze è volontà degli uffici tecnici comunali realizzare una connessione con rotatoria. Da questa, si penetra nell'ambito attraverso una strada a doppia carreggiata con aiuola centrale che si connette con le due direttrici nord-sud a mezzo di rotatoria.

La rete viaria attualmente esistente vede ultimata la sistemazione e il prolungamento di via Adamello, il proseguimento di Via Talete in comune di Milano, la Piazza Montanelli e la limitrofa Via Lama.

Intervenendo la presente Variante in piena fase attuativa delle disposizioni previste dal Programma Integrato d'Intervento originario, la situazione dettagliata dello stato di esecuzione odierno delle previsioni del Programma Integrato originario è meglio esplicitata all'interno del documento ricognitivo allegato alla presente Variante.

E' inoltre prevista una pista ciclabile attraversata Piazza Montanelli si connette al Parco Edilmarelli per ricollegarsi ad analoghi percorsi nel verde previsti in territorio milanese. Questo percorso, che nel parco si prevede in masselli autobloccanti, prosegue, oltre il confine comunale, nel parco previsto del P.I.I. Cascina San Giuseppe in Comune di Milano. Le altre piste ciclabili, che si sviluppano nella aree di verde attrezzato e che collegheranno queste con le piazze, avranno una pavimentazione masselli autobloccanti.

Il progetto di Variante, parimenti al PII originario, sviluppa un sistema di parcheggi pubblici e di uso pubblico, oltre ovviamente ai pertinenziali degli edifici, in superficie e in sottosuolo.

Quelli in sottosuolo sono gestiti dall'operatore privato, che stipulerà apposita convenzione con il Comune, e sono realizzati con una struttura in cemento armato ad elementi prefabbricati. I costi per queste opere di urbanizzazione e dei parcheggi interrati di uso pubblico, sono riportati alle successive tabelle.

Nelle successive tabelle sono riportati i costi da sostenere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria confermate e/o aggiornate dalla presente Variante.

1.2.Oneri legali, catastali, concessori, convenzionali e finanziari

Gli oneri legali relativi all'attuazione della presente Variante al Programma Integrato di Intervento originario si riferiscono specificamente alla redazione e alle stipulazioni delle convenzioni urbanistiche (del P.I.I.) e attuative (ad esempio per la regolamentazione della gestione dei parcheggi di uso pubblico) e alla redazione e registrazione dei contratti di vendita/locazione degli edifici privati e di interesse generale. Tali oneri sono riportati nella tabella 3.3.

Nella medesima tabella sono riportati anche gli oneri catastali dovuti ai frazionamenti e agli accatastamenti necessari all'attuazione del P.I.I.

Gli oneri concessori generali dell'intervento sono riportati nella tabella 3.4, calcolati facendo riferimento alle superfici lorde di pavimento degli edifici in progetto. Come si potrà constatare, rispetto a quanto previsto dal PII originario vi è stato pertanto un aumento proporzionale dovuto alle previsioni di costruzione dell'edificabilità residua del comparto di mantenimento.

Occorre poi definire il bilancio degli oneri convenzionali gravanti sull'intervento considerando una serie di fattori e di obblighi, anche provenienti dalla convenzione stipulata in data 20 maggio 2004. Infatti, come anticipato nel paragrafo 1.1.1 della presente relazione e come meglio precisato nella Relazione Tecnica, la proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di 40.000 mq di superficie lorda di pavimento da categoria funzionale "A.1 – attività produttive di servizi" a "A.A - residenza". Tali 40.000 mq di slp oggetto di cambio di destinazione d'uso possono essere individuati nei realizzandi edifici denominati 'A3'; 'A4'; 'A5'; 'A7'; A8'; 'N2'.

Sono poi previsti, come costi per l'operatore, oneri finanziari quali gli ammortamenti dei capitali anticipati. A questo proposito, si specifica che non si ricorre a risorse pubbliche. L'intervento riguarda solo l'investimento di capitali privati. Questi sono, come detto, anticipati dall'operatore, il quale confida ragionevolmente di poter vendere gli edifici privati, con allegato un contratto di locazione con durata a norma di legge, anche prima che questi siano terminati. In questo caso rischia di incorrere nel pagamento di penali per il ritardo della consegna dell'edificio finito alla società acquirente.

Questi oneri sono riportati nella tabella 3.13.

1.3.Ricavi

Gli edifici privati in progetto verranno venduti o locati a seconda della destinazione d'uso e delle opportunità che il mercato offrirà in quella data. Le previsioni, alla data odierna, sono riportate nelle tabelle della 3.15 alla 3.23.

Da queste tabelle si può ricavare l'utile per l'operatore ad eseguire la trasformazione in progetto dalla Variante, confrontato a quanto previsto precedentemente dall'attuazione del PII originario.

2. PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

2.1.Descrizione temporale di attuazione degli interventi.

Gli interventi in progetto della presente Variante hanno una successione temporale che è funzione di diversi fattori:

- bonifiche;
- interessi privati (società che hanno una programmazione societaria degli investimenti e delle attività);
- interessi alla collettività (museo, asilo, sala polivalente, centro per anziani, opere di urbanizzazione e di adeguamento dei sottoservizi);
- funzionalità dell'ambito o, quanto meno, dei comparti.

Nel tenere conto di tali fattori, il calendario degli interventi riportato nella tabella 2.1 consente un ordinato sviluppo urbanistico dell'ambito Marelli, che procede per fasi attuative e assicura per ognuna di esse la realizzazione contestuale degli edifici privati e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a garantire la loro immediata agibilità e fruibilità.

A tale riguardo l'ambito Marelli, come per il Programma Integrato originario, è stato suddiviso dalla presente Variante in tre unità minime di intervento che verranno realizzate appunto per fasi attuative.

Nella programmazione temporale degli interventi, quindi nell'individuazione delle unità e delle fasi attuative, si è tenuto conto dello stato di fatto delle aree e delle opere in corso di realizzazione, delle procedure di verifica ambientale e di bonifica attualmente in essere, delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale, infine delle previsioni di sviluppo del mercato immobiliare e delle richieste avanzate dalle aziende utilizzatrici dei nuovi stabili a destinazione privata.

La suddivisione dell'ambito Marelli in unità di intervento e in fasi attuative è rappresentata nella planimetria seguente.

3. PROSPETTI ANALITICI E CONTO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI

3.1. Prospetto analitico dei costi di predisposizione e di attuazione del Programma Integrato di Intervento.

Questo prospetto consta delle seguenti tabelle in cui l'operatore ha indicato costi e oneri già sostenuti o che ha previsto di sostenere per l'attuazione della presente Variante.

TABELLA 3.1 Costi di acquisizione delle aree.

COMPARTO		VOCE DI COSTO	COSTO
3.1.1	**ZT4 R1 EDILMARELLI**	*a) Area*	15.493.700,00
		b) Edificabilità	-
		c) Oneri	-
		Totale €	**15.493.700,00**
3.1.2	**ZT4 N8 ABB**	*a) Area*	30.987.400,00
		b) Edificabilità	-
		c) Oneri	6.197.400,00
		Totale €	**37.184.800,00**
3.1.3	**ZT4 N9 FIREMA TRASPORTI**	*a) Area*	13.427.800,00
		b) Edificabilità	-
		c) Oneri	2.065.800,00
		Totale €	**15.493.600,00**
3.1.44	**ZT4 N10 SESTO AUTOVEICOLI**	*a) Area*	15.493.700,00
		b) Edificabilità	-
		c) Oneri	-
		Totale €	**15.493.700,00**
3.1.5	**CONBUS**	*a) Area*	1.291.100,00
		b) Edificabilità	-
		c) Oneri	-
		Totale €	**1.291.100,00**
	TOTALE	**€**	**84.956.900,00**

Per facilitare l'esposizione, nelle tabelle, vengono riportate affiancate le previsioni relative la Variante e quelle già previste in sede di Programma Integrato d'Intervento.

TABELLA 3.2 Costi di progettazione dell'intervento.

PROGETTO		VOCE DI COSTO	PII	Variante
3.2.1	**P.I.I.**	*a) Redazione*	619.700,00	924.600,00
		Totale €	**619.700,00**	**924.600,00**
3.2.2	**BONIFICA**	*a) Piano della caratterizzazione*	51.600,00	51.600,00
		b) Indagine	103.200,00	103.200,00
		c) Progetto esecutivo	51.600,00	51.600,00
		d) Bonifica e messa in sicurezza	51.600,00	51.600,00
		Totale €	**258.000,00**	**258.000,00**
3.2.3	**EDIFICIO A**	*a) Progetto definitivo*	877.900,00	0,00
		b) Progetto esecutivo	6.197.400,00	0,00
		Totale €	**7.075.300,00**	**0,00**
3.2.4	**EDIFICIO B (hotel)***	*a) Progetto definitivo*	103.200,00	145.500,00
		b) Progetto esecutivo	361.500,00	392.000,00
		Totale €	**464.700,00**	**537.500,00**

3.2.5	**EDIFICIO C (commerciale)***	*a) Progetto definitivo*	3.800,00	3.800,00
		b) Progetto esecutivo	21.600,00	21.600,00
		Totale €	**25.400,00**	**25.400,00**
3.2.6	**EDIFICIO D (residenza)***	*a) Progetto definitivo*	30.900,00	30.900,00
		b) Progetto esecutivo	175.500,00	175.500,00
		Totale €	**206.400,00**	**206.400,00**
3.2.7	**EDIFICIO E (commerciale)***	*a) Progetto definitivo*	6.100,00	6.100,00
		b) Progetto esecutivo	34.900,00	34.900,00
		Totale €	**41.000,00**	**41.000,00**
3.2.8	**EDIFICIO F (terziario)***	*a) Progetto definitivo*	54.200,00	54.200,00
		b) Progetto esecutivo	307.200,00	307.200,00
		Totale €	**361.400,00**	**361.400,00**
3.2.9	**EDIFICIO G (terziario)***	*a) Progetto definitivo*	85.200,00	85.200,00
		b) Progetto esecutivo	482.800,00	482.800,00
		Totale €	**568.000,00**	**568.000,00**
3.2.10	**EDIFICIO H (commerciale)***	*a) Progetto definitivo*	7.400,00	7.400,00
		b) Progetto esecutivo	42.200,00	42.200,00
		Totale €	**49.600,00**	**49.600,00**
3.2.11	**EDIFICIO L (commerciale)***	*a) Progetto definitivo*	9.900,00	9.900,00
		b) Progetto esecutivo	56.300,00	56.300,00
		Totale €	**66.200,00**	**66.200,00**
3.2.12	**EDIFICIO P (commerciale)**	*a) Progetto definitivo*	9.200,00	9.200,00
		b) Progetto esecutivo	52.600,00	52.600,00
		Totale €	**61.800,00**	**61.800,00**
3.2.13	**EDIFICIO Q (autoconcessionaria)***	*a) Progetto definitivo*	9.200,00	9.200,00
		b) Progetto esecutivo	52.600,00	52.600,00
		Totale €	**61.800,00**	**61.800,00**
3.2.14	**EDIFICIO R (produttivo)**	*a) Progetto definitivo*	15.400,00	15.400,00
		b) Progetto esecutivo	87.700,00	87.700,00
		Totale €	**103.100,00**	**103.100,00**
3.2.15	**EDIFICIO 2H (sindacati)**	*a) Progetto definitivo*	0	65.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	320.000,00
		Totale €	**0,00**	**385.000,00**
3.2.16	**EDIFICIO A1 (terziario)**	*a) Progetto definitivo*	0	180.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	800.000,00
		Totale €	**0,00**	**980.000,00**
3.2.17	**EDIFICIO A2 (terziario)**	*a) Progetto definitivo*	0	72.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	360.000,00
		Totale €	**0,00**	**432.000,00**
3.2.18	**EDIFICIO N1 (terziario)**	*a) Progetto definitivo*	0	126.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	600.000,00
		Totale €	**0,00**	**726.000,00**
3.2.19	**EDIFICIO A3 (residenza)**	*a) Progetto definitivo*	0	63.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	280.000,00
		Totale €	**0,00**	**343.000,00**
3.2.20	**EDIFICIO A4 (residenza)**	*a) Progetto definitivo*	0	58.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	260.000,00
		Totale €	**0,00**	**318.000,00**
3.2.21	**EDIFICIO A5 (residenza)**	*a) Progetto definitivo*	0	52.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	255.000,00
		Totale €	**0,00**	**307.000,00**
3.2.22	**EDIFICIO A6 (residenza)**	*a) Progetto definitivo*	0	52.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	255.000,00
		Totale €	**0,00**	**307.000,00**

3.2.23	**EDIFICIO A7 (residenza)**	*a) Progetto definitivo*	0	63.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	280.000,00
		Totale €	**0,00**	**343.000,00**
3.2.24	**EDIFICIO A8 (residenza)**	*a) Progetto definitivo*	0	45.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	200.000,00
		Totale €	**0,00**	**245.000,00**
3.2.25	**EDIFICIO N2 (residenza)**	*a) Progetto definitivo*	0	72.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	300.000,00
		Totale €	**0,00**	**372.000,00**
3.2.25	**EDIFICIO N2 (commerciale)**	*a) Progetto definitivo*	0	22.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	120.000,00
		Totale €	**0,00**	**142.000,00**
3.2.26	**EDIFICIO 01 (commerciale)**	*a) Progetto definitivo*	0	15.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	75.000,00
		Totale €	**0,00**	**90.000,00**
3.2.27	**EDIFICIO 02 (commerciale)**	*a) Progetto definitivo*	0	30.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	155.000,00
		Totale €	**0,00**	**185.000,00**
3.2.28	**EDIFICIO 03 (commerciale)**	*a) Progetto definitivo*	0	15.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	75.000,00
		Totale €	**0,00**	**90.000,00**
3.2.29	**EDIFICIO 03 (residenza)**	a) Progetto definitivo	0	36.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	165.000,00
		Totale €	**0,00**	**201.000,00**
3.2.30	**EDIFICIO S (terziario)**	*a) Progetto definitivo*	0	85.000,00
		b) Progetto esecutivo	0	245.000,00
		Totale €	**0,00**	**330.000,00**
3.2.31	**SOTTOSERVIZI**	*a) Progetto definitivo*	34.400,00	54.000,00
		b) Progetto esecutivo	195.100,00	205.000,00
		Totale €	**229.500,00**	**259.000,00**
3.2.32	**VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI**	*a) Progetto definitivo*	65.400,00	95.000,00
		b) Progetto esecutivo	370.700,00	420.000,00
		Totale €	**436.100,00**	**515.000,00**
3.2.33	**PARCHEGGI INTERRATI USO PUBBLICO**	*a) Progetto definitivo*	54.200,00	65.200,00
		b) Progetto esecutivo	307.200,00	307.200,00
		Totale €	**361.400,00**	**372.400,00**
3.2.34	**EDIFICIO I (università)***	*a) Progetto definitivo*	61.900,00	61.900,00
		b) Progetto esecutivo	351.100,00	351.100,00
		Totale €	**413.000,00**	**413.000,00**
3.2.35	**EDIFICIO N (università)**	*a) Progetto definitivo*	30.900,00	0,00
		b) Progetto esecutivo	175.500,00	0,00
		Totale €	**206.400,00**	**0,00**
3.2.36	**EDIFICIO W (museo università)**	*a) Progetto definitivo*	0,00	135.000,00
		b) Progetto esecutivo	0,00	350.000,00
		Totale €	**0,00**	**485.000,00**
3.2.37	**EDIFICIO Y (asilo nido)**	*a) Progetto definitivo*	0,00	52.000,00
		b) Progetto esecutivo	0,00	190.000,00
		Totale €	**0,00**	**242.000,00**
3.2.38	**PIANI DELLA SICUREZZA**	*a) Redazione*	619.700,00	820.000,00
		Totale €	**619.700,00**	**820.000,00**
3.2.39	**DIREZIONE LAVORI**	*a) Esecuzione*	877.900,00	1.200.000,00
		Totale €	**877.900,00**	**1.200.000,00**

3.2.40	**SORVEGLIANZA CANTIERE**	*a) Esecuzione*	929.600,00	1.050.000,00
		Totale €	**929.600,00**	**1.050.000,00**
	TOTALE COSTI PROGETTAZIONE	**€.**	**14.036.000,00**	**14.275.200,00**

TABELLA 3.3 Oneri legali relativi all'attuazione del P.I.I.

OGGETTO		FASE	PII	Variante
3.3.1	CONVENZIONE	*a) Urbanistica*	361.500,00	458.000,00
		b) Attuative	154.900,00	180.000,00
		Totale €	**516.400,00**	**638.000,00**
3.3.2	CONSORZI PER LA REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	*a) Costituzione*		-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.3.3	CATASTO	*a) Frazionamenti*	41.300,00	80.000,00
		b) Accatastamento edifici privati	41.300,00	80.000,00
		c) Accatastamento edifici pubblici	41.300,00	41.300,00
		d) Variazioni catastali	10.300,00	10.300,00
		Totale €	**134.200,00**	**211.600,00**
3.3.4	REGOLAZIONE RAPPORTI	*a) Contratti*	0,00	-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.3.5	EDIFICI PRIVATI	*a) Vendita*	361.500,00	361.500,00
		b) Locazione	-	-
		Totale €	**361.500,00**	**361.500,00**
	TOTALE	**€**	**1.012.100,00**	**1.211.100,00**

TABELLA 3.4 Oneri concessori.

INTERVENTO		TIPO DI ONERI	PII	Variante
3.4.1	Costruzione EDIFICIO A	*a) Oneri di primaria*	13.800.000,00	0,00
		b) Oneri di secondaria	4.500.000,00	0,00
		c) Costo di costruzione	5.700.000,00	0,00
		Totale €	**24.000.000,00**	**0,00**
3.4.2	Costruzione EDIFICIO B (ricettivo - commerciale)	*a) Oneri di primaria*	1.035.000,00	701.762,00
		b) Oneri di secondaria	337.500,00	287.400,00
		c) Costo di costruzione	427.500,00	548.012,16
		Totale €	**1.800.000,00**	**1.537.174,16**
3.4.3	Costruzione EDIFICIO C (commerciale)	*a) Oneri di primaria*	53.130,00	22.632,00
		b) Oneri di secondaria	17.325,00	7.380,00
		c) Costo di costruzione	11.165,00	10.519,00
		Totale €	**81.620,00**	**40.531,00**
3.4.4	Costruzione EDIFICIO D (residenza)	*a) Oneri di primaria*	119.000,00	178.500,00
		b) Oneri di secondaria	178.500,00	178.500,00
		c) Costo di costruzione	99.400,00	176.540,00
		Totale €	**396.900,00**	**533.540,00**
3.4.5	Costruzione EDIFICIO E (commerciale)	*a) Oneri di primaria*	85.560,00	56.442,00
		b) Oneri di secondaria	27.900,00	18.405,00
		c) Costo di costruzione	28.520,00	26.233,26
		Totale €	**141.980,00**	**101.080,26**
3.4.6	Costruzione EDIFICIO F (terziario)*	*a) Oneri di primaria*	1.071.650,00	1.170.792,00
		b) Oneri di secondaria	305.695,73	381.780,00
		c) Costo di costruzione	487.350,00	483.588,00
		Totale €	**1.864.695,73**	**2.036.160,00**
3.4.7	Costruzione EDIFICIO G (terziario)*	*a) Oneri di primaria*	2.155.772,72	2.280.450,00
		b) Oneri di secondaria	614.885,58	743.625,00
		c) Costo di costruzione	991.800,00	941.925,00
		Totale €	**3.762.458,30**	**3.966.000,00**

3.4.8	**Costruzione EDIFICIO H (commerciale)**	*a) Oneri di primaria*	103.500,00	112.746,00
		b) Oneri di secondaria	33.750,00	36.765,00
		c) Costo di costruzione	34.500,00	46.569,00
		Totale €	**171.750,00**	**196.080,00**
3.4.9	**Costruzione EDIFICIO L (commerciale)**	*a) Oneri di primaria*	138.000,00	125.856,00
		b) Oneri di secondaria	45.000,00	41.040,00
		c) Costo di costruzione	46.000,00	51.984,00
		Totale €	**229.000,00**	**218.880,00**
3.4.10	**Costruzione EDIFICIO O (commerciale)**	*a) Oneri di primaria*	157.320,00	0,00
		b) Oneri di secondaria	51.300,00	0,00
		c) Costo di costruzione	52.440,00	0,00
		Totale €	**261.060,00**	**0,00**
3.4.11	**Ristrutturazione EDIFICIO P (commerciale)**	*a) Oneri di primaria*	301.737,00	oneri uniti all'edificio P
		b) Oneri di secondaria	100.579,00	
		c) Costo di costruzione	0,00	
		Totale €	**402.316,00**	
3.4.12	**Ristrutturazione e Ampliamento EDIFICIO Q (autoconcessionaria)**	*a) Oneri di primaria*	272.790,00	
		b) Oneri di secondaria	101.346,00	
		c) Costo di costruzione	0,00	
		Totale €	**374.136,00**	
3.4.13	**Ristrutturazione EDIFICIO R**	*a) Oneri di primaria*	0,00	120.000,00
		b) Oneri di secondaria	0,00	45.000,00
		c) Costo di costruzione	0,00	20.196,00
		Totale €	**0,00**	**185.196,00**
3.4.14	**Risanamento EDIFICIO 2H (terziario)**	*a) Oneri di primaria*	0	0,00
		b) Oneri di secondaria	0	0,00
		c) Costo di costruzione	0	0,00
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.4.15	**Costruzione EDIFICIO A1 (terziario)**	*a) Oneri di primaria*	0	4.140.000,00
		b) Oneri di secondaria	0	1.350.000,00
		c) Costo di costruzione	0	1.924.200,00
		Totale €	**0,00**	**7.414.200,00**
3.4.16	**Costruzione EDIFICIO A2 (terziario)**	*a) Oneri di primaria*	0	1.656.000,00
		b) Oneri di secondaria	0	540.000,00
		c) Costo di costruzione	0	769.680,00
		Totale €	**0,00**	**2.965.680,00**
3.4.17	**Costruzione EDIFICIO A3 (residenza)**	*a) Oneri di primaria*	0	462.000,00
		b) Oneri di secondaria	0	462.000,00
		c) Costo di costruzione	0	4.136.300,00
		Totale €	**0,00**	**5.060.300,00**
3.4.18	**Costruzione EDIFICIO A4 (residenza)**	*a) Oneri di primaria*	0	429.000,00
		b) Oneri di secondaria	0	429.000,00
		c) Costo di costruzione	0	384.085,00
		Totale €	**0,00**	**1.242.085,00**
3.4.19	**Costruzione EDIFICIO A5 (residenza)**	*a) Oneri di primaria*	0	429.000,00
		b) Oneri di secondaria	0	429.000,00
		c) Costo di costruzione	0	384.085,00
		Totale €	**0,00**	**1.242.085,00**
3.4.20	**Costruzione EDIFICIO A6 (residenza)**	*a) Oneri di primaria*	0	429.000,00
		b) Oneri di secondaria	0	429.000,00
		c) Costo di costruzione	0	384.085,00
		Totale €	**0,00**	**1.242.085,00**
3.4.21	**Costruzione EDIFICIO A7 (residenza)**	*a) Oneri di primaria*	0	462.000,00
		b) Oneri di secondaria	0	462.000,00
		c) Costo di costruzione	0	413.630,00
		Totale €	**0,00**	**1.337.630,00**

3.4.22	**Costruzione EDIFICIO A8 (residenza)**	*a) Oneri di primaria*	0	330.000,00
		b) Oneri di secondaria	0	330.000,00
		c) Costo di costruzione	0	295.450,00
		Totale €	**0,00**	**955.450,00**
3.4.23	**Costruzione EDIFICIO N1 (terziario)**	*a) Oneri di primaria*	0	3.246.523,00
		b) Oneri di secondaria	0	1.070.083,00
		c) Costo di costruzione	0	1.339.054,71
		Totale €	**0,00**	**5.655.660,71**
3.4.24	**Costruzione EDIFICIO N2 (residenza - commer.)** edilizia convenzionata	*a) Oneri di primaria*	0	323.000,00
		b) Oneri di secondaria	0	288.000,00
		c) Costo di costruzione	0	546.550,00
		Totale €	**0,00**	**1.157.550,00**
3.4.25	**Costruzione EDIFICIO O1 (commerciale)**	*a) Oneri di primaria*	0	29.500,00
		b) Oneri di secondaria	0	12.000,00
		c) Costo di costruzione	0	36.915,00
		Totale €	**0,00**	**78.415,00**
3.4.26	**Costruzione EDIFICIO O2 (commerciale)**	*a) Oneri di primaria*	0	82.600,00
		b) Oneri di secondaria	0	33.600,00
		c) Costo di costruzione	0	103.362,00
		Totale €	**0,00**	**219.562,00**
3.4.27	**Costruzione EDIFICIO O3 (residenza -commer.)**	*a) Oneri di primaria*	0	167.400,00
		b) Oneri di secondaria	0	146.400,00
		c) Costo di costruzione	0	280.658,00
		Totale €	**0,00**	**594.458,00**
3.4.29	**Costruzione EDIFICIO S (terziario)**	*a) Oneri di primaria*	0	2.349.733,00
		b) Oneri di secondaria	0	774.493,00
		c) Costo di costruzione	0	0,00
		Totale €	**0,00**	**3.124.226,00**
	TOTALE ONERI DI URB. PRIMARIA		**19.293.459,72**	**19.304.936,00**
	TOTALE ONERI DI URB. SECONDARIA		**6.313.781,31**	**8.495.471,00**
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		**7.878.675,00**	**13.303.621,13**
	TOTALE	**€**	**33.485.916,03**	**41.104.028,13**

**** dati desunti dalle cedole di pagamento eseguite in occasione del ritiro dei titoli abilitativi n°49/2000 (s.u. 18) e n° 65/2000.*

N.B. *Gli interventi edilizi di carattere manutentivo, da compiere sugli edifici esistenti, non saranno soggetti alla corresponsione degli oneri concessori se non per la parte per la quale sarà previsto un mutamento di destinazione d'uso. In questo caso, tuttavia, il contributo dovuto sarà commisurato alla differenza degli oneri relativi alle due destinazioni d'uso, quella esistente e quella a fine intervento;*

TABELLA 3.5 Costi di demolizione degli edifici industriali.

	INTERVENTO	CATEGORIA LAVORI	PII	VARIANTE
3.5.1	**TRASFERIMENTO IMPIANTI**	*a) Esecuzione*	1.394.400,00	1.100.000,00
		Totale €	**1.394.400,00**	**1.100.000,00**
3.5.2	**PREPARAZIONE SITI DI CANTIERE**	*a) Allestimento*	51.600,00	35.000,00
		Totale €	**51.600,00**	**35.000,00**
3.5.3	**DEMOLIZIONE**	*a) Esecuzione*	5.164.500,00	4.016.833,00
		Totale €	**5.164.500,00**	**4.016.833,00**
3.5.4	**SMALTIMENTO MATERIALI INQUINANTI**	*a) Smaltimento*	361.500,00	298.000,00
		Totale €	**361.500,00**	**298.000,00**
3.5.5	**RIMOZIONE SOTTOSERVIZI**	*a) Rimozione*	51.600,00	45.000,00
		Totale €	**51.600,00**	**45.000,00**
	TOTALE	**€**	**7.023.600,00**	**5.494.833,00**

TABELLA 3.6 Costi delle opere di bonifica e messa in sicurezza

	VOCE DI COSTO	FASE	PII	VARIANTE
3.6.1	**EDIFICI PRIVATI**	*a) Aree di pertinenza*	706.300,00	706.300,00
		Totale €	**706.300,00**	**706.300,00**
3.6.2	**VIABILITA' E SPAZI PUBBLICI**	*a) Aree*	1.133.400,00	1.133.400,00
		Totale €	**1.133.400,00**	**1.133.400,00**
3.6.3	**PARCHEGGI INTERRATI**	*a) Aree*	151.400,00	151.400,00
		Totale €	**151.400,00**	**151.400,00**
3.6.4	**EDIFICI PUBBLICI**	*a) Aree di pertinenza*	102.000,00	102.000,00
		Totale €	**102.000,00**	**102.000,00**
	TOTALE	**€**	**2.093.100,00**	**2.093.100,00**

TABELLA 3.7 Costi di realizzazione dei nuovi edifici privati.

	INTERVENTO	FASE	PII	VARIANTE
3.7.1	**Costruzione EDIFICIO A**	*a) Scavi*	1.549.300,00	0,00
		b) Strutture	36.151.900,00	0,00
		c) Impianti	61.974.800,00	0,00
		d) Finiture	51.645.600,00	0,00
		e) Sistemazioni esterne	10.329.100,00	0,00
		Totale €	**161.650.700,00**	**0,00**
3.7.2	**Costruzione EDIFICIO B (ricettivo - commerciale)***	*a) Scavi*	144.600,00	144.600,00
		b) Strutture	3.181.300,00	3.181.300,00
		c) Impianti	5.495.100,00	5.495.100,00
		d) Finiture	4.627.400,00	4.627.400,00
		e) Sistemazioni esterne	1.012.200,00	1.012.200,00
		Totale €	**14.460.600,00**	**14.460.600,00**
3.7.3	**Costruzione EDIFICIO C (commerciale)***	*a) Scavi*	6.900,00	6.900,00
		b) Strutture	153.100,00	64.500,00
		c) Impianti	264.400,00	110.000,00
		d) Finiture	31.800,00	83.900,00
		e) Sistemazioni esterne	48.700,00	28.800,00
		Totale €	**504.900,00**	**294.100,00**
3.7.4	**Costruzione EDIFICIO D (residenza)***	*a) Scavi*	37.900,00	37.900,00
		b) Strutture	835.100,00	835.100,00
		c) Impianti	1.442.400,00	1.442.400,00
		d) Finiture	1.214.700,00	1.214.700,00
		e) Sistemazioni esterne	265.700,00	265.700,00
		Totale €	**3.795.800,00**	**3.795.800,00**
3.7.5	**Costruzione EDIFICIO E (commerciale)***	*a) Scavi*	11.200,00	11.200,00
		b) Strutture	246.500,00	145.500,00
		c) Impianti	425.800,00	249.200,00
		d) Finiture	358.600,00	209.900,00
		e) Sistemazioni esterne	78.400,00	46.000,00
		Totale €	**1.120.500,00**	**661.800,00**
3.7.6	**Costruzione EDIFICIO F (terziario)***	*a) Scavi*	136.000,00	136.000,00
		b) Strutture	2.993.900,00	2.993.900,00
		c) Impianti	5.171.200,00	5.171.200,00
		d) Finiture	4.354.700,00	4.354.700,00
		e) Sistemazioni esterne	952.600,00	952.600,00
		Totale €	**13.608.400,00**	**13.608.400,00**

3.7.7	**Costruzione EDIFICIO G (terziario)***	*a) Scavi*	273.700,00	273.700,00
		b) Strutture	6.023.000,00	6.023.000,00
		c) Impianti	10.403.400,00	10.403.400,00
		d) Finiture	8.760.700,00	8.760.700,00
		e) Sistemazioni esterne	1.916.400,00	1.916.400,00
		Totale €	**27.377.200,00**	**27.377.200,00**
3.7.8	**Costruzione EDIFICIO H (commerciale)***	*a) Scavi*	13.500,00	13.500,00
		b) Strutture	298.200,00	287.000,00
		c) Impianti	515.100,00	496.700,00
		d) Finiture	433.800,00	418.300,00
		e) Sistemazioni esterne	94.800,00	91.500,00
		Totale €	**1.355.400,00**	**1.307.000,00**
3.7.9	**Costruzione EDIFICIO L (commerciale)***	*a) Scavi*	18.000,00	15.200,00
		b) Strutture	397.600,00	296.000,00
		c) Impianti	686.800,00	453.000,00
		d) Finiture	578.400,00	348.600,00
		e) Sistemazioni esterne	126.500,00	102.100,00
		Totale €	**1.807.300,00**	**1.214.900,00**
3.7.10	**Costruzione EDIFICIO O (commerciale)**	*a) Scavi*	20.600,00	0,00
		b) Strutture	453.300,00	0,00
		c) Impianti	783.000,00	0,00
		d) Finiture	659.400,00	0,00
		e) Sistemazioni esterne	144.200,00	0,00
		Totale €	**2.060.500,00**	**0,00**
3.7.11	**Ristrutturazione EDIFICIO P (commerciale)**	*a) Ristrutturazione*	836.600,00	836.600,00
		Totale €	**836.600,00**	**836.600,00**
3.7.12	**Ristrutturazione e ampliamento EDIFICIO Q (autoconcessionaria)**	*a) Ristrutturazione*	3.356.900,00	3.356.900,00
		Totale €	**3.356.900,00**	**3.356.900,00**
3.7.13	**Ristrutturazione EDIFICIO R (produttivo)**	*a) Ristrutturazione*	774.600,00	774.600,00
		Totale €	**774.600,00**	**774.600,00**
3.7.14	**Ristrutturazione EDIFICIO 2H (terziario)**	*a) Scavi*	0,00	120.000,00
		b) Strutture	0,00	150.700,00
		c) Impianti	0,00	3.170.000,00
		d) Finiture	0,00	3.960.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	350.000,00
		Totale €	**0,00**	**7.750.700,00**
3.7.15	**Costruzione EDIFICIO A1 (terziario)**	*a) Scavi*	0,00	450.000,00
		b) Strutture	0,00	10.200.700,00
		c) Impianti	0,00	16.505.000,00
		d) Finiture	0,00	14.567.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	1.900.000,00
		Totale €	**0,00**	**43.622.700,00**
3.7.16	**Costruzione EDIFICIO A2 (terziario)**	*a) Scavi*	0,00	192.000,00
		b) Strutture	0,00	3.900.000,00
		c) Impianti	0,00	7.296.000,00
		d) Finiture	0,00	6.144.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	900.000,00
		Totale €	**0,00**	**18.432.000,00**
3.7.17	**Costruzione EDIFICIO N1 (terziario)**	*a) Scavi*	0,00	295.000,00
		b) Strutture	0,00	6.900.000,00
		c) Impianti	0,00	6.500.000,00
		d) Finiture	0,00	9.152.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	1.280.000,00
		Totale €	**0,00**	**24.127.000,00**

3.7.18	**Costruzione**	*a) Scavi*	0,00	95.000,00
	EDIFICIO A3 (residenza)	*b) Strutture*	0,00	1.793.500,00
		c) Impianti	0,00	3.105.000,00
		d) Finiture	0,00	2.350.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	340.500,00
		Totale €	**0,00**	**7.684.000,00**
3.7.19	**Costruzione**	*a) Scavi*	0,00	110.000,00
	EDIFICIO A4 (residenza)	*b) Strutture*	0,00	1.850.000,00
		c) Impianti	0,00	3.170.000,00
		d) Finiture	0,00	2.350.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	550.000,00
		Totale €	**0,00**	**8.030.000,00**
3.7.20	**Costruzione**	*a) Scavi*	0,00	104.000,00
	EDIFICIO A5 (residenza)	*b) Strutture*	0,00	1.547.000,00
		c) Impianti	0,00	2.345.000,00
		d) Finiture	0,00	2.255.500,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	280.000,00
		Totale €	**0,00**	**6.531.500,00**
3.7.21	**Costruzione**	*a) Scavi*	0,00	104.000,00
	EDIFICIO A6 (residenza)	*b) Strutture*	0,00	1.547.000,00
		c) Impianti	0,00	2.345.000,00
		d) Finiture	0,00	2.255.500,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	280.000,00
		Totale €	**0,00**	**6.531.500,00**
3.7.22	**Costruzione**	*a) Scavi*	0,00	120.500,00
	EDIFICIO A7 (residenza)	*b) Strutture*	0,00	1.795.000,00
		c) Impianti	0,00	2.770.500,00
		d) Finiture	0,00	2.215.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	275.000,00
		Totale €	**0,00**	**7.176.000,00**
3.7.23	**Costruzione**	*a) Scavi*	0,00	95.000,00
	EDIFICIO A8 (residenza)	*b) Strutture*	0,00	1.410.000,00
		c) Impianti	0,00	2.440.500,00
		d) Finiture	0,00	2.055.500,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	381.500,00
		Totale €	**0,00**	**6.382.500,00**
3.7.24	**Costruzione**	*a) Scavi*	0,00	144.000,00
	EDIFICIO N2 (residenza)	*b) Strutture*	0,00	1.800.000,00
	residenza convenzionata	*c) Impianti*	0,00	3.285.000,00
		d) Finiture	0,00	2.850.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	268.000,00
		Totale €	**0,00**	**8.347.000,00**
3.7.25	**Costruzione**	*a) Scavi*	0,00	26.000,00
	EDIFICIO O1 (commerciale)	*b) Strutture*	0,00	176.000,00
		c) Impianti	0,00	304.000,00
		d) Finiture	0,00	256.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	70.000,00
		Totale €	**0,00**	**832.000,00**
3.7.26	**Costruzione**	*a) Scavi*	0,00	70.000,00
	EDIFICIO O2 (commerciale)	*b) Strutture*	0,00	467.000,00
		c) Impianti	0,00	793.000,00
		d) Finiture	0,00	680.500,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	102.500,00
		Totale €	**0,00**	**2.113.000,00**

3.7.27	**Costruzione EDIFICIO O3 (residenziale - commercia**	*a) Scavi*	0,00	27.800,00
		b) Strutture	0,00	127.500,00
		c) Impianti	0,00	220.800,00
		d) Finiture	0,00	186.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	84.500,00
		Totale €	**0,00**	**646.600,00**
3.7.28	**Costruzione EDIFICIO S (terziario)**	*a) Scavi*	0,00	25.000,00
		b) Strutture	0,00	4.200.500,00
		c) Impianti	0,00	7.200.000,00
		d) Finiture	0,00	6.340.000,00
		e) Sistemazioni esterne	0,00	900.500,00
		Totale €	**0,00**	**18.666.000,00**
	TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE	**€**	**232.709.400,00**	**234.560.400,00**

TABELLA 3.8 Costi di sistemazione dei sottoservizi tecnologici esistenti e realizzazione dei nuovi.

	INTERVENTO	CATEGORIA LAVORI	PII	VARIANTE
3.8.1	**FOGNATURA**	*a) Adeguamento*	25.800,00	13.568,24
		b) Realizzazione	1.274.500,00	946.621,00
		Totale €	**1.300.300,00**	**960.189,24**
3.8.2	**REALIZZAZIONE VASCA VOLANO**	*a) Realizzazione*	2.314.040,00	2.314.040,00
		Totale €	**2.314.040,00**	**2.314.040,00**
3.8.3	**REALIZZAZIONE RETE DISTRIBUZIONE ACQUA POTABILE**	*a) Adeguamento*	36.100,00	36.100,00
		b) Realizzazione	107.700,00	250.000,00
		Totale €	**143.800,00**	**286.100,00**
3.8.4	**REALIZZAZIONE RETE DISTRIBUZIONE GAS**	*a) Adeguamento*	61.900,00	32.754,73
		b) Realizzazione	122.700,00	62.440,37
		Totale €	**184.600,00**	**95.195,10**
3.8.5	**REALIZZAZIONE RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA**	*a) Adeguamento*	36.100,00	36.100,00
		b) Realizzazione	3.323.200,00	2.900.000,00
		Totale €	**3.359.300,00**	**2.936.100,00**
3.8.6	**ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA**	*a) Adeguamento*	0,00	0,00
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.8.8	**ADEGUAMENTO SOTTOSERVIZI EDIFICI ESISTENTI**	*a) Adeguamento*	103.200,00	103.200,00
		Totale €	**103.200,00**	**103.200,00**
	TOTALE	**€**	**7.405.240,00**	**6.694.824,34**

TABELLA 3.9 Costi di realizzazione nuova rete viabilistica.

	PROGETTO	CATEGORIA LAVORI	PII	VARIANTE
3.9.1	**REALIZZAZIONE RETE VIABILITA'**	*a) Realizzazione*	369.600,00	3.557.948,35
		b) Arredo	0,00	0,00
		c) Illuminazione pubblica	41.000,00	62.000,00
		Totale €	**410.600,00**	**3.619.948,35**
3.9.2	**REALIZZAZIONE PARCHEGGI DI SUPERFICIE**	*a) Realizzazione*	1.457.500,00	693.434,04
		b) Arredo	16.300,00	9.341,90
		c) Illuminazione pubblica	163.700,00	56.488,05
		Totale €	**1.637.500,00**	**759.263,99**
3.9.3	**REALIZZAZIONE AREE A VERDE**	*a) Realizzazione*	5.905.000,00	6.603.187,75
		b) Arredo	347.300,00	283.919,40
		c) Illuminazione pubblica	694.600,00	1.012.042,85
		Totale €	**6.946.900,00**	**7.899.150,00**
3.9.4	**REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE**	*a) Piazza Montanelli*	199.300,00	80.868,80
		b) Parco	296.300,00	161.588,00
		c) Ambito A3-A8	0,00	80.794,00
		Totale €	**495.600,00**	**242.382,00**

3.9.5	**REALIZZAZIONE METROTRANVIA**	*a) Piazza Montanelli*	523.700,00	0,00
		b) Parco	271.500,00	0,00
		Totale €	**795.200,00**	**0,00**
3.9.6	**REALIZZAZIONE SOTTOPASSO**	*a) Ciclopedonale*	551.500,00	0,00
		b) Veicolare	204.100,00	0,00
		c) Collegamento con parcheggio	82.900,00	0,00
		Totale €	**838.500,00**	**0,00**
3.9.7	**REALIZZAZIONE PIAZZA MONTANELLI**	*a) Realizzazione*	2.125.400,00	2.819.915,17
		b) Arredo	922.300,00	1.223.679,19
		c) Illuminazione pubblica	962.400,00	1.276.882,64
		Totale €	**4.010.100,00**	**5.320.477,00**
3.9.8	**REALIZZAZIONE PIAZZA ED. A2**	*a) Realizzazione*	0,00	155.425,94
		b) Arredo	0,00	67.445,82
		c) Illuminazione pubblica	0,00	70.378,24
		Totale €	**0,00**	**293.250,00**
3.9.9	**REALIZZAZIONE PIAZZA MUSEO**	*a) Realizzazione*	871.000,00	927.988,77
		b) Arredo	377.900,00	411.245,55
		c) Illuminazione pubblica	394.400,00	478.189,68
		Totale €	**1.643.300,00**	**1.817.424,00**
	TOTALE	**€**	**16.777.700,00**	**19.951.895,34**

TABELLA 3.10 Costi di realizzazione parcheggi interrati di uso pubblico.

	PROGETTO	FASE	PII	VARIANTE
3.10.1	**PARCHEGGI PARCO**	*a) Scavo*	58.900,00	68.670,00
		b) Struttura	1.885.700,00	2.184.000,00
		c) Impianti	2.239.200,00	2.604.000,00
		d) Finiture	1.296.400,00	1.491.000,00
		e) Arredo	117.800,00	105.000,00
		f) Illuminazione pubblica	294.600,00	280.000,00
		Totale €	**5.892.600,00**	**6.732.670,00**
3.10.2	**PARCHEGGI PIAZZA MONTANELLI**	*a) Scavo*	21.300,00	36.514,29
		b) Struttura	682.100,00	1.169.314,29
		c) Impianti	810.000,00	1.388.571,43
		d) Finiture	468.900,00	803.828,57
		e) Arredo	42.600,00	73.028,57
		f) Illuminazione pubblica	106.500,00	182.571,43
		Totale €	**2.131.400,00**	**3.653.828,58**
3.10.3	**PARCHEGGI PIAZZA MUSEO**	*a) Scavo*	110.700,00	60.381,82
		b) Struttura	3.544.900,00	1.933.581,82
		c) Impianti	4.209.600,00	2.296.145,45
		d) Finiture	2.437.100,00	1.329.327,27
		e) Arredo	221.500,00	120.818,18
		f) Illuminazione pubblica	553.900,00	302.127,27
		Totale €	**11.077.700,00**	**6.042.381,82**
	TOTALE	**€**	**19.101.700,00**	**16.428.880,39**

TABELLA 3.12a Costi di costruzione degli edifici del Polo Universitario.

	PROGETTO	INTERVENTO	PII	VARIANTE
3.12.1	**EDIFICIO I (aule e uffici)**	*Costruzione*	20.658.000,00	20.658.000,00
3.12.2	**EDIFICIO N (archivio e biblioteca)**	*Costruzione*	10.328.900,00	0,00
3.12.3	**EDIFICIO W (museo universitario)**	*Costruzione*	0,00	5.652.755,83
	TOTALE	**€**	**30.986.900,00**	**26.310.755,83**

TABELLA 3.12b Costi di costruzione degli standard qualitativi.

PROGETTO		INTERVENTO	PII	VARIANTE
3.12.4	AUDITORIUM (sindacati)	*Costruzione*		2.600.000,00
3.12.5	EDIFICIO Y (asilo nido)	*Costruzione*		1.800.000,00
	TOTALE	€		4.400.000,00

TABELLA 3.13 Oneri finanziari relativi all'attuazione dell'intervento.

OGGETTO		FASE	PII	VARIANTE
3.13.1	CAPITALI DI ANTICIPAZIONE	*a) Ammortamenti*	24.428.400,00	24.428.400,00
		Totale €	24.428.400,00	24.428.400,00
3.13.2	FIDEIUSSIONI	*a) Urbanizzazioni*	294.300,00	350.000,00
		Totale €	294.300,00	350.000,00
3.13.3	ONERI AGGIUNTIVI	*a) Ritardi*	619.700,00	720.000,00
		Totale €	619.700,00	720.000,00
	TOTALE	€	25.342.400,00	25.498.400,00

TABELLA 3.14 Costi di promozione e di collocamento sul mercato dei nuovi edifici.

IMMOBILE		INTERVENTO	PII	VARIANTE
3.14.1	EDIFICIO B (hotel)	*a) Promozione*	351.000,00	351.000,00
		Totale €	351.000,00	351.000,00
3.14.2	EDIFICIO C (commerciale)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.3	EDIFICIO D (residenza)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.4	EDIFICIO E (commerciale)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.5	EDIFICIO F (terziario)	*a) Promozione*	397.800,00	397.800,00
		Totale €	397.800,00	397.800,00
3.14.6	EDIFICIO G (terziario)	*a) Promozione*	800.400,00	800.400,00
		Totale €	800.400,00	800.400,00
3.14.7	EDIFICIO H (commerciale)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.8	EDIFICIO L (commerciale)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.9	EDIFICIO O (commerciale)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.10	EDIFICIO P (commerciale)	*a) Promozione*	51.600,00	51.600,00
		Totale €	51.600,00	51.600,00
3.14.11	EDIFICIO Q (autoconcessionaria)	*a) Promozione*	25.800,00	25.800,00
		Totale €	25.800,00	25.800,00
3.14.12	EDIFICIO A1 (terziario)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.13	EDIFICIO A2 (terziario)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.14	EDIFICIO N1 (terziario)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.15	EDIFICIO A3 (residenza)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.16	EDIFICIO A4 (residenza)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.17	EDIFICIO A5 (residenza)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00
3.14.18	EDIFICIO A6 (residenza)	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	0,00	0,00

3.14.19	**EDIFICIO A7 (residenza)**	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.14.20	**EDIFICIO A8 (residenza)**	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.14.21	**EDIFICIO N2 (terziario)**	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.14.22	**EDIFICIO O1 (commerciale)**	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.14.23	**EDIFICIO O2 (commerciale)**	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.14.24	**EDIFICIO O3 (commerciale)**	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.14.25	**EDIFICIO O4 (commerciale)**	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
3.14.26	**EDIFICIO S (terziario)**	*a) Promozione*	-	-
		Totale €	**0,00**	**0,00**
	TOTALE	**€**	**1.626.600,00**	**1.626.600,00**

3.2. Prospetto analitico dei ricavi derivanti dalla collocazione sul mercato degli immobili privati di nuova realizzazione o degli immobili sottoposti agli interventi di adeguamento, ristrutturazione e ampliamento previsti dalla Variante al Programma Integrato di Intervento.

Questo prospetto consta delle seguenti tabelle in cui l'operatore ha indicato i ricavi che prevede di realizzare vendendo, locando o gestendo gli immobili previsti dalla presente Variante al PII originario.

Per facilità di lettura si propongono affiancate le previsioni di ricavo fatto in sede di Programma Integrato d'Intervento a quelle relative le operazioni frutto della Variante.

TABELLA 3.16 Ricavi edifici terziari.

PROGETTO		FASE	PII ORIGINARIO	VARIANTE
3.16.2	**EDIFICIO A**	*a) Vendita*	309.874.200,00	0
		b) Vendita differita	-	-
		c) Locazione	-	-
		Totale €	**309.874.200,00**	**0**
3.16.1	**EDIFICIO F**	*a) Vendita*	20.658.300,00	20.658.300
		b) Vendita differita	-	-
		c) Locazione	-	-
		Totale €	**20.658.300,00**	**20.658.300**
3.16.2	**EDIFICIO G**	*a) Vendita*	41.316.600,00	41.316.600
		b) Vendita differita	-	-
		c) Locazione	-	-
		Totale €	**41.316.600,00**	**41.316.600**
3.16.3	**EDIFICIO Q1**	*a) Vendita*	-	-
		b) Vendita differita	-	-
		c) Locazione	516.500,00	516.500
		Totale €	**516.500,00**	**516.500**

3.16.4	**EDIFICIO A1**	*a) Vendita*	0	74.700.000
		b) Vendita differita	0	-
		c) Locazione	0	-
		Totale €	**0**	**74.700.000**
3.16.5	**EDIFICIO A2**	*a) Vendita*	0	29.250.000
		b) Vendita differita	0	-
		c) Locazione	0	-
		Totale €	**0**	**29.250.000**
3.16.6	**EDIFICIO N1**	*a) Vendita*	0	51.150.000
		b) Vendita differita	0	-
		c) Locazione	0	-
		Totale €	**0**	**51.150.000**
3.16.7	**EDIFICIO S**	*a) Vendita*	0	31.500.000
		b) Vendita differita	0	-
		c) Locazione	0	-
		Totale €	**0**	**31.500.000**
	TOTALE	**€**	**372.365.600,00**	**249.091.400**

TABELLA 3.17 Ricavi edifici residenziali.

	PROGETTO	FASE	PII ORIGINARIO	VARIANTE
3.17.1	**EDIFICIO D**	*a) Vendita*	7.746.900	7.746.900
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**7.746.900**	**7.746.900**
3.17.2	**EDIFICIO A3**	*a) Vendita*	0	18.800.000
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0**	**18.800.000**
3.17.3	**EDIFICIO A4**	*a) Vendita*	0	20.700.000
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0**	**20.700.000**
3.17.4	**EDIFICIO A5**	*a) Vendita*	0	17.050.000
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0**	**17.050.000**
3.17.5	**EDIFICIO A6**	*a) Vendita*	0	17.050.000
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0**	**17.050.000**
3.17.6	**EDIFICIO A7**	*a) Vendita*	0	20.400.000
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0**	**20.400.000**
3.17.7	**EDIFICIO A8**	*a) Vendita*	0	16.000.000
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0**	**16.000.000**
3.17.8	**EDIFICIO O3**	*a) Vendita*	0	0
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	3.500.000
		Totale €	**0**	**3.500.000**

3.17.9	**EDIFICIO N2**	*a) Vendita*	0	20.050.000
	edilizia convenzionata	*b) Vendita differita*	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0**	**20.050.000**
TOTALE		**€**	**7.746.900**	**141.296.900**

TABELLA 3.18 Ricavi edificio ricettivo.

PROGETTO		FASE	PII ORIGINARIO	VARIANTE
3.18.1	**EDIFICIO B**	*a) Vendita differita*	19.109.000,00	21.690.000
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale	**19.109.000**	**21.690.000**
TOTALE			**19.109.000**	**21.690.000**

TABELLA 3.19 Ricavi edifici commerciali.

PROGETTO		FASE	PII ORIGINARIO	VARIANTE
3.19.1	**EDIFICIO C**	*a) Vendita*	1.021.000,00	580.500,00
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**1.021.000,00**	**580.500,00**
3.19.2	**EDIFICIO E**	*a) Vendita*	1.644.200,00	1.256.000,00
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**1.644.200,00**	**1.256.000,00**
3.19.3	**EDIFICIO H**	*a) Vendita*	1.989.000,00	2.165.050,00
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**1.989.000,00**	**2.165.050,00**
3.19.4	**EDIFICIO L**	*a) Vendita*	2.651.900,00	2.560.000,00
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**2.651.900,00**	**2.560.000,00**
3.19.5	**EDIFICIO O**	*a) Vendita*	3.023.200	0
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**3.023.200,00**	**0,00**
3.19.6	**EDIFICIO O1**	*a) Vendita*	0	1.295.000,00
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0,00**	**1.295.000,00**
3.19.7	**EDIFICIO O2**	*a) Vendita*	0	3.750.000,00
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0,00**	**3.750.000,00**
3.19.8	**EDIFICIO O3**	*a) Vendita*	0	810.000,00
		b) Vendita differita	0	0
		c) Locazione	0	0
		Totale €	**0,00**	**810.000,00**
3.19.9	**EDIFICIO P1**	*a) Vendita*	5.302.000,00	5.302.000,00
		b) Vendita differita	0,00	0
		c) Locazione	0,00	0
		Totale €	**5.302.000,00**	**5.302.000,00**

3.19.10	**EDIFICIO P2**	*a) Vendita*	6.290.900,00	6.290.900,00
		b) Vendita differita	0,00	0
		c) Locazione	0,00	0
		Totale €	**6.290.900,00**	**6.290.900,00**
TOTALE		**€**	**21.922.200,00**	**24.009.450,00**

TABELLA 3.20: Ricavi edificio deposito corriere.

PROGETTO		FASE	PII ORIGINARIO	VARIANTE
3.20.1	**EDIFICIO R**	*a) Vendita*	1.033.000,00	1.033.000,00
		b) Vendita differita	-	-
		c) Locazione	-	-
		Totale €	**1.033.000,00**	**1.033.000,00**
TOTALE		**€**	**1.033.000,00**	**1.033.000,00**

TABELLA 3.21: Ricavi edificio autoconcessionaria.

PROGETTO		FASE	PII ORIGINARIO	VARIANTE
3.21.1	**EDIFICIO Q2**	*a) Gestione*	30.987.500,00	30.987.500,00
		Totale €	**30.987.500,00**	**30.987.500,00**
TOTALE		**€**	**30.987.500,00**	**30.987.500,00**

TABELLA 3.22 Ricavi parcheggi interrati di uso pubblico.

PROGETTO		FASE	PII ORIGINARIO	VARIANTE
3.22.1	**PARCHEGGI PARCO**	*a) Vendita*	-	-
		b) Gestione	39.900,00	42.000,00
		c) Concessione in gestione	-	-
		Totale €	**39.900,00**	**42.000,00**
3.22.2	**PARCHEGGI PIAZZA MONTANELLI**	*a) Vendita*	-	-
		b) Gestione	14.500,00	62.000,00
		c) Concessione in gestione	-	-
		Totale €	**14.500,00**	**62.000,00**
3.22.3	**PARCHEGGI PIAZZA MUSEO**	*a) Vendita*	-	-
		b) Gestione	74.900,00	52.000,00
		c) Concessione in gestione	-	-
		Totale €	**74.900,00**	**52.000,00**
TOTALE		**€**	**129.300,00**	**156.000,00**

TABELLA 3.23: Ricavi edifici del Polo Universitario.

PROGETTO		FASE	PII ORIGINARIO	VARIANTE
3.23.1	**EDIFICIO I (aule e uffici)**	*a) Progettazione*	413.000	413.000
		b) Costruzione	20.658.000	20.658.000
		Totale	**21.071.000**	**21.071.000**
3.23.2	**EDIFICIO N (archivio e biblioteca)**	*a) Progettazione*	206.400	0
		b) Costruzione	10.328.900	0
		Totale	**10.535.300**	**0**
3.23.3	**EDIFICIO W (museo)**	*a) Progettazione*	0	0
		b) Costruzione	0	0
		Totale	**0**	**0**
TOTALE			**31.606.300**	**21.071.000**

3.3.Conto economico dell'intervento

Il conto economico rappresenta il riepilogo dei dati contenuti nelle tabelle dei due precedenti paragrafi.

Per facilità di lettura si propongono affiancati il bilancio fatto in sede di Programma Integrato d'Intervento a quello relativo le operazioni frutto della Variante.

Tabella 3.24 Conto economico dell'intervento.

		PII originario		Variante	
RIFERIMENTO	**DESCRIZIONE DELLA VOCE**	**COSTI**	**RICAVI**	**COSTI**	**RICAVI**
Tabella 3.1	*Costi di acquisizione delle aree.*	84.956.900,00		84.956.900,00	
Tabella 3.2	*Costi di progettazione dell'intervento.*	14.036.000,00		14.275.200,00	
Tabella 3.3	*Oneri legali relativi all'attuazione del P.I.I.*	1.012.100,00		1.211.100,00	
Tabella 3.4	*Oneri concessori.*	33.485.916,03		41.104.028,13	
Tabella 3.5	*Costi di demolizione degli edifici industriali.*	7.023.600,00		5.494.833,00	
Tabella 3.6	*Costi delle opere di bonifica e messa in sicurezza*	2.093.100,00		2.093.100,00	
Tabella 3.7	*Costi di realizzazione dei nuovi edifici privati.*	232.709.400,00		234.560.400,00	
Tabella 3.8	*Costi di sistemazione dei sottoservizi tecnologici esistenti e realizzazione dei nuovi.*	7.405.240,00		6.694.824,34	
Tabella 3.9	*Costi di realizzazione nuova rete viabilistica.*	16.777.700,00		24.251.743,85	
Tabella 3.10	*Costi di realizzazione parcheggi interrati di uso pubblico.*	19.101.700,00		16.428.880,39	
Tabella 3.12a	*Costi di costruzione degli edifici del Polo Universitario.*	30.986.900,00		26.310.755,83	
Tabella 3.12b	*Costi di costruzione degli standard qualitativi asilo e auditorium*	0,00		4.400.000,00	
Tabella 3.13	*Oneri finanziari relativi all'attuazione dell'intervento.*	25.342.400,00		25.498.400,00	
Tabella 3.14	*Costi di promozione e di collocamento sul mercato dei nuovi edifici.*	1.626.600,00		1.626.600,00	
Tabella 3.16	*Ricavi edifici terziari.*		372.365.600,00		249.191.400,00
Tabella 3.17	*Ricavi edificio residenziale.*		7.746.900,00		141.296.900,00
Tabella 3.18	*Ricavi edificio ricettivo.*		19.109.000,00		21.690.000,00
Tabella 3.19	*Ricavi edifici commerciali.*		21.922.200,00		24.009.450,00
Tabella 3.20	*Ricavi edificio deposito corriere.*		1.033.000,00		1.033.000,00
Tabella 3.21	*Ricavi edificio autoconcessionaria.*		30.987.500,00		30.987.500,00
Tabella 3.22	*Ricavi parcheggi interrati di uso pubblico.*		129.300,00		156.000,00
Tabella 3.23	Ricavi edifici del Polo Universitario.		31.606.300,00		21.071.000,00
	TOTALE	477.343.756,03	484.899.800,00	499.343.758,76	489.435.250,00
	RISULTATO DI ESERCIZIO	**7.556.043,97**	**-**	**-**	**9.908.508,76**
	RISULTATO A PAREGGIO	**484.899.800,00**	**484.899.800,00**	**499.343.758,76**	**499.343.758,76**

3.4.Prospetto analitico delle ricadute pubbliche del Programma Integrato di Intervento.

La trasformazione delle aree oggetto della presente Variante comporta benefici economici e sociali maggiori per la collettività rispetto quanto previsto dal Programma Integrato d'Intervento originario.

Relativamente ai benefici economici, gli interventi in progetto di Variante comportano il versamento di una differenza cospicua degli oneri relativi il costo di costruzione, che viene destinato nel bilancio comunale al finanziamento di nuove opere pubbliche o all'adeguamento delle esistenti con un notevole beneficio della collettività.

Inoltre occorre sottolineare che le opere primarie e secondarie previste dalla Variante eccedono notevolmente quanto dovuto in forma di onere. Tale beneficio si traduce anche in migliore qualità degli spazi cittadini e maggiore dotazione di servizi alla persona.

Come opere di urbanizzazione secondaria è anche da considerare l'edifici asilo nido (Y). Inoltre vi sono gli edifici universitari (I, W) e la sala polivalente (X) che sono da considerarsi attrezzature aggiuntive di interesse pubblico e generale.

In questi casi il beneficio economico per la collettività è rappresentato dal valore del terreno su cui gli edifici vengono realizzati, valore non computato alla collettività.

Se consideriamo quindi che la superficie fondiaria degli edifici è di circa mq 5.460, per un valore unitario di €/mq 600,00 (paragonabile al valore di mercato del terreno edificabile), si ha un beneficio quantificabile in € 3.276.000,00.

Inoltre, vi è da considerare il valore delle aree cedute all'Amministrazione Comunale in fascia di rispetto cimiteriale non computate come standard urbanistici, oltre al maggiore reperimento di standard previsto dalla Variante rispetto al PII originario.

Se per le aree a verde in fascia di rispetto consideriamo un prezzo unitario di 25,00 €/mq (paragonabile al valore medio di esproprio in comune di Sesto San Giovanni), circa 14.986 mq di aree hanno un valore di 374.650,00 di €, il che comporta un risparmio notevole per l'Amministrazione Comunale e, contemporaneamente, spazi di verde attrezzato a disposizione della cittadinanza.

Per le maggiori aree destinate al reperimento di standard non si applica il calcolo precedente in quanto il valore è paragonabile al corrispettivo dovuto in sede di permuta delle aree retrocesse.

La collettività, inoltre, gode di benefici anche in termini di riqualificazione urbanistica, ambientale e infrastrutturale.

Urbanisticamente, l'intero ambito si riqualifica. Aree che nel passato sono sempre state sfruttate per una logica produttiva e che da sempre sono state sottratte alla città, ora le vengono restituite trasformate, con un elevato livello di qualità, con la previsione insediativa di nuovi 930 abitanti .

Ma la riqualificazione di queste aree non è solo urbanistica. A salvaguardia dell'ambiente, la Variante conferma la preventiva bonifica del terreno, con la rimozione di qualsiasi contaminazione, prima di eseguire edificazioni. E' previsto il mantenimento, l'adattamento e il riutilizzo degli esistenti pozzi di emungimento di acqua di seconda falda (acqua potabile, perciò pregiata).

Le infrastrutture dell'ambito vengono totalmente ridefinite. La rete viabilistica esistente è una rete interna di servizio allo stabilimento e i trasporti pubblici sono pressoché assenti. Il progetto porta alla miglior efficienza del sistema viabilistico, che oltre ad essere interno all'ambito consente una connessione di questo con la città; e alla miglior efficienza del trasporto pubblico.

3.5.Prospetto analitico delle ricadute occupazionali della Variante al Programma Integrato di Intervento.

Un altro beneficio prodotto dalla trasformazione è l'incremento dell'occupazione. Nell'ex insediamento industriale, negli anni, sono stati occupati migliaia di lavoratori, per la maggior parte manovalanza metalmeccanica. Oggi, con le fabbriche ormai dimesse, il livello di occupazione è drasticamente diminuito. La trasformazione di queste aree, porterà un beneficio occupazionale in quanto in esse è previsto l'insediamento di attività produttive, soprattutto di servizi (edifici terziari e commerciali, università).

Qui di seguito si stimano le ricadute occupazionali dell'intervento sia in fase di cantiere che in fase permanente. I dati delle seguenti stime, non devono intendersi come sole nuove

assunzioni, ma anche come trasferimenti di lavoratori già assunti in questo nuovo ambito lavorativo.

3.5.1. Occupazione in fase di cantiere

Come già fatto in occasione del Programma Integrato originario, in assenza di più precisi riferimenti, nella stima vengono impiegati gli indicatori e i coefficienti utilizzati nel programma comunitario Resider II e nell'intervento ex Legge Regionale 30/94 di deindustrializzazione delle aree di Sesto San Giovanni, attualizzati.

Per valutare l'occupazione in fase di cantiere si procede applicando al costo complessivo dell'intervento il coefficiente di incidenza della manodopera diretta , dividendo il risultato per il costo medio annuale di un addetto del settore e per il numero di anni in cui è prevista l'attuazione degli interventi.

Per i suddetti coefficienti vengono utilizzati i seguenti valori:

- coefficienti di incidenza della manodopera diretta 30%
- costo orario della manodopera € 27
- numero di ore annuali di lavoro per ogni unità lavorativa 1700 ore uomo anno

Dalla tabella 3.24 si evince che l'investimento complessivo risulta essere di circa:

- € 485.943.032,63

La quota parte di investimento che viene utilizzata per remunerare la manodopera attiva nel cantiere è data da:

- € 485.943.032 x 30% = € 145.782.909

La remunerazione annuale di un lavoratore è:

- €/ora 27 x 1700 ore/uomo anno = 45.900 €/uomo anno

Quindi il numero di lavoratori anno necessari per l'attuazione dell'intervento è:

- € 145.782.909 : €/uomo anno 45.900 = 3.176 uomini anno

Considerando che l'intervento ha una durata temporale prevista di nove anni si ha che il numero di lavoratori necessari a realizzarlo in questo arco di tempo è:

- 3.176 uomini anno : 9 anni = 352 uomini.

Queste valutazioni sono fatte sull'intervento di Variante nel suo complesso ed a lato riportano le differenze con quanto previsto in sede di Programma d'Intervento originario.

Nelle tabelle 3.27, 3.28, 3.29, 3.30 e 3.31 sono state riportate le medesime valutazioni rispettivamente relative alle fasi di progettazione, demolizione, bonifica, costruzione o ristrutturazione degli edifici e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

TABELLA 3.27: Occupazione in fase di progettazione.

Dati:		
• *Coefficiente incidenza manodopera*		70,00%
• *Costo orario della manodopera*	€/ora	33,00
• *Numero ore annuali di lavoro per ogni unità lavorativa*	ore/uomo anno	1840,00
• *Durata intervento (vedi tabella 2.1)*	anno	4,50
• *Investimento (vedi tabella 3.2)*	€	14.275.200,00

• *Quota di investimento che viene utilizzata per remunerare la manodopera:*

€	14.275.200	x	70%	=	€	9.992.640,00

• *La remunerazione annuale di un lavoratore:*

€/ora	33	x	1.840	ore/uomo anno =	€/uomo anno	60.720,00

• *Il numero di lavoratori anno necessario per attuare l'intervento:*

€	9.992.640	:	60.720	€/uomo anno =	uomini anno	164,57

• *Il numero di lavoratori necessario per attuare l'intervento:*

uomini anno	165	:	4,50	anno =	uomini	36,57

TABELLA 3.28: Occupazione in fase di demolizione.

Dati:		
• *Coefficiente incidenza manodopera*		20,00%
• *Costo orario della manodopera*	€/ora	27,00
• *Numero ore annuali di lavoro per ogni unità lavorativa*	ore/uomo anno	1.840,00
• *Durata intervento (vedi tabella 2.1)*	anno	4,50
• *Investimento (vedi tabella 3.5)*	€	5.494.833,00

• *Quota di investimento che viene utilizzata per remunerare la manodopera:*

€	5.494.833	x	20%	=	€	1.098.966,60

• *La remunerazione annuale di un lavoratore:*

€/ora	27	x	1.840	ore/uomo anno =	€/uomo anno	49.680,00

• *Il numero di lavoratori anno necessario per attuare l'intervento:*

€	1.098.967	:	49.680	€/uomo anno =	uomini anno	22,12

• *Il numero di lavoratori necessario per attuare l'intervento:*

uomini anno	22	:	4,50	anno =	uomini	4,92

TABELLA 3.29: Occupazione in fase di bonifica.

Dati:		
• *Coefficiente incidenza manodopera*		25,00%
• *Costo orario della manodopera*	€/ora	27,00
• *Numero ore annuali di lavoro per ogni unità lavorativa*	ore/uomo anno	1.840,00
• *Durata intervento (vedi tabella 2.1)*	anno	4,50
• *Investimento (vedi tabella 3.6)*	€	2.093.100,00

• *Quota di investimento che viene utilizzata per remunerare la manodopera:*

€	2.093.100	x	25%	=	€	523.275,00

• *La remunerazione annuale di un lavoratore:*

€/ora	27	x	1.840	ore/uomo anno =	€/uomo anno	49.680,00

• *Il numero di lavoratori anno necessario per attuare l'intervento:*

€	523.275	:	49.680	€/uomo anno =	uomini anno	10,53

• *Il numero di lavoratori necessario per attuare l'intervento:*

uomini anno	11	:	4,50	anno =	uomini	2,34

TABELLA 3.30: Occupazione in fase di costruzione.

Dati:		
• *Coefficiente incidenza manodopera*		30,00%
• *Costo orario della manodopera*	€/ora	27,00
• *Numero ore annuali di lavoro per ogni unità lavorativa*	ore/uomo anno	1.840,00
• *Durata intervento (vedi tabella 2.1)*	anno	4,50
• *Investimento (vedi tabelle 3.7, 3.10, 3.11, 3.12a e 3.12b)*	€	281.700.036,22

• *Quota di investimento che viene utilizzata per remunerare la manodopera:*

€	281.700.036	x	30%	=	€	84.510.010,87

• *La remunerazione annuale di un lavoratore:*

€/ora	27	x	1.840	ore/uomo anno =	€/uomo anno	49.680,00

• *Il numero di lavoratori anno necessario per attuare l'intervento:*

€	84.510.011	:	49.680	€/uomo anno =	uomini anno	1.701,09

• *Il numero di lavoratori necessario per attuare l'intervento:*

uomini anno	1701	:	4,50	anno =	uomini	378,02

TABELLA 3.31: Occupazione in fase di realizzazione opere di urbanizzazione.

Dati:		
• *Coefficiente incidenza manodopera*		30,00%
• *Costo orario della manodopera*	€/ora	27,00
• *Numero ore annuali di lavoro per ogni unità lavorativa*	ore/uomo anno	1.840,00
• *Durata intervento (vedi tabella 2.1)*	anno	4,50
• *Investimento (vedi tabelle 3.8, 3.9)*	€	33.094.659,36

• *Quota di investimento che viene utilizzata per remunerare la manodopera:*							
	€	33.094.659	x	30%	=	€	9.928.397,81

• *La remunerazione annuale di un lavoratore:*							
	€/ora	27	x	1.840	ore/uomo anno =	€/uomo anno	49.680,00

• *Il numero di lavoratori anno necessario per attuare l'intervento:*							
	€	9.928.398	:	49.680	€/uomo anno =	uomini anno	199,85

• *Il numero di lavoratori necessario per attuare l'intervento:*							
	uomini anno	200	:	4,50	anno =	uomini	44,41

3.5.2. Occupazione permanente

L'occupazione permanente è stata valutata in rapporto alla superficie lorda di pavimento prevista dalla presente Variante al PII originario.

Per eseguire questa valutazione, i cui risultati sono riportati nella tabella 3.32, si sono utilizzati i parametri di superficie/addetto utilizzati nell'intervento ex Legge Regionale 30/94 di reindustrializzazione dell'area di Sesto San Giovanni:

- attività produttive: 100 mq di s.l.p./addetto;
- attività terziarie: 30 mq di s.l.p./addetto;
- attività commerciale: 60 mq di s.l.p./addetto.

Quindi, come si evince dalla tabella 3.32, non vi è incremento di forza lavoro generato dalla trasformazione rispetto a quanto previsto in precedenza dal PII. Vi è anzi una leggera diminuzione.

Questo è dovuto essenzialmente alla trasformazione in residenziale di 40.000 mq di superficie precedentemente prevista con destinazione terziaria.

Ciò nonostante si può sostenere che l'ambito ex Ercole Marelli II, che fino a qualche decennio fa era frequentato da lavoratori nella quasi totalità operai metalmeccanici, si popolerà di impiegati tecnici, informatici e del mondo economico e finanziario oltre a circa in media tremila studenti universitari con un massimo di quattromila in occasione

dell'inaugurazione dell'anno accademico. Inoltre si può affermare che l'occupazione sarà supportata dalla facilità di reperimento di alloggi a prezzi contenuti.

Tabella 3.32: Occupazione permanente.
Parametri di superficie/addetto per le diverse destinazioni funzionali:

• *attività produttive*	*100*	*mq s.l.p./addetto*
• *attività terziarie*	*30*	*mq s.l.p./addetto*
• *attività commerciali*	*60*	*mq s.l.p./addetto*

Comparto Edilmarelli				
Edificio	**destinazione**	**Consistenza [mq]**	**parametro**	**addetti**
edificio B	*ricettivo*	8.544	30	285
edificio C	*commerciale*	164	60	3
edificio E	*commerciale*	410	60	7
edificio F	*uffici*	8.484	30	283
edificio G	*uffici*	16.525	30	551
edificio H	*commerciale*	817	60	14
edificio L	*commerciale*	912	60	15
totale				**1.157**
Comparto Mantenimento				
Edificio	**destinazione**	**Consistenza [mq]**	**parametro**	**addetti**
edificio S	*uffici*	13.127	30	438
totale				**438**
Sub comparto di trasformazione Marelli				
Edificio	**destinazione**	**Consistenza [mq]**	**parametro**	**addetti**
edificio A1	*uffici*	30.000	30	1.000
edificio A2	*uffici*	12.000	30	400
edificio N1	*uffici*	18.137	30	605
edificio 2H	*uffici*	7.620	30	254
edificio O1	*commerciale*	500	60	8
edificio O2	*commerciale*	1.400	60	23
edificio O3	*commerciale*	600	60	10
edificio Q	*produttivo*	5.208	100	52
	uffici	2.142	30	71
edificio P	*commerciale*	4.373	60	73
edificio R	*commerciale*	3.300	60	55
totale				**2.552**

TOTALE ADDETTI	**4.146**