Agenzia del Territorio

Direzione regionale Lombardia
Ufficio del Direttore regionale

Milano, 02 AGO 2011
Prot. n° UDR/.1135 /11
Rif. Ns prot. n. 6753/2011
Allegati n.
Rif. nota del 28.04.2011
Prot. n. A1.2011.0042752

Alla Regione Lombardia
Giunta Regionale
Presidenza
Organizzazione, Personale, Patrimonio
e Sistema Informativo
Patrimonio e Acquisti
Piazza Città di Lombardia, 1
20124 MILANO.

Oggetto: Richiesta di parere di congruità tecnico-economica ai sensi della Convenzione sottoscritta in data 17 ottobre 2006 fra Regione Lombardia e Agenzia del Territorio. Valutazioni inerenti alle aree del comparto Expo 2015.

Con riferimento alla nota di cui sopra si trasmette la relazione di stima particolareggiata relativa alla valutazione del valore di cessione all'anno 2016 del compendio dell'area Expo.

IL DIRETTORE
(Marco Orsini)

Via della Moscova, 2
20121 Milano
tel. 0039(02)63696622 fax 0039(02)63696624
e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it
P.I. 06455481009 C.F. 80416110585
www.agenziaterritorio.it

Agenzia del Territorio

Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma – tel 06477751 www.agenziaterritorio.it – P.I. 06455481009 - C.F. 80416110585

prot. n. 6753
del 09/05/2011

oggetto

Valutazione del valore di cessione all'anno 2016 del compendio immobiliare dell'area EXPO

committente

Regione Lombardia
Piazza Città di Lombardia 1 – 20124 Milano

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Ns.prot. 6753 del 09/05/2011

VALUTAZIONE DEL VALORE DI CESSIONE ALL'ANNO 2016 DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELL'AREA EXPO

INDICE

PREMESSA 2

PARTE I –DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI. 3

1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE AREE (STATO ATTUALE) 3

1.1 CONTESTO ATTUALE 4

1.1.1 Descrizione del lotto (stato attuale) 4

1.2 ANALISI URBANISTICA 10

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI SVILUPPO 30

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE. 35

3 SCOPO DELLA STIMA 35

3.1 QUADRO DELLE IPOTESI 38

4 ANALISI ECONOMICA 42

4.1 RICAVI 42

4.1.1 Valore di Mercato del Bene Trasformato 46

4.2 COSTI 46

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL TASSO DI RENDIMENTO INTERNO IRR 56

4.3 PROCESSO LOGICO 57

5 ELABORAZIONE DEI MODELLI E RISULTANZE 59

5.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO AL 2016 DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DEL METODO DCF AL PROCESSO DI SVILUPPO DELL'OPERAZIONE NELLA IPOTESI DI VIGENZA DEL ADP. 59

5.2 VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ MEDIANTE LA VERIFICA DEL TASSO INTERNO DI RENDIMENTO DELL'OPERAZIONE (IRR) CON QUELLI MEDI DI MERCATO 62

5.3 VALORI DI OUTPUT 66

CONCLUSIONI 67

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

PREMESSA

La Regione Lombardia, con nota del 28 aprile 2011, con riferimento alla Convenzione prot. 28994/2006 del 18 ottobre 2006, ha richiesto:

1. la valutazione di congruità delle aree del sito Expo 2015 di proprietà Belgioiosa S.r.l., nel presupposto che la disciplina e le previsioni urbanistiche contenute nell'Accordo di Programma e la relativa variante pubblicata siano vigenti;
2. la valutazione del compendio immobiliare denominato "Cascina Triulza" e sue pertinenze, di proprietà Belgioiosa S.r.l.;
3. la stima del valore di cessione all'anno 2016 del compendio Expo (aree e fabbricati), alla conclusione dell'evento Expo 2015;
4. la stima del valore di cessione degli immobili di proprietà di soggetti diversi da Belgioiosa S.r.l. e Fondazione Fiera Milano, nel medesimo presupposto di cui al punto 1).

Sull'argomento riguardante le aree del sito, l'Agenzia del Territorio si era già espressa a seguito di due precedenti quesiti formulati dagli Enti coinvolti nel procedimento:

a. su richiesta di Expo Milano 2015 S.p.a. è stata redatta una valutazione -trasmessa con nota n°8105 del 20.04.2010- riguardante la determinazione del più probabile valore per l'eventuale acquisizione delle aree designate a ospitare l'esposizione Universale del 2015, nella quale si è valutato in 194,00 €/m^2 il valore unitario medio massimo alla data di stima per l'acquisito alle aree, nell'ipotesi di vigenza dell'accordo di programma ipotizzato a tale data e in € 7.294.882,50 il valore più probabile dell'immobile denominato "Cascina Triulza";
b. su richiesta del Comune di Milano è stata sviluppata una stima – trasmessa con nota n°4993 del 05/04/2011- riguardante la valutazione dell'onere straordinario ulteriore, rispetto agli oneri dovuti *ex lege*, quale contribuzione finanziaria sostenibile, da parte dei privati proprietari delle aree destinate a Expo 2015, soggette ad Accordo di Programma con relativa variante urbanistica, …. *sulle quali gli stessi svilupperanno un piano attuativo post Expo secondo l'ipotesi di accordo di "comodato d'uso"….*, , si è determinato un intervallo di extraoneri sostenibili, in funzione di rendimenti attesi, compatibili con i rendimenti correnti di mercato.

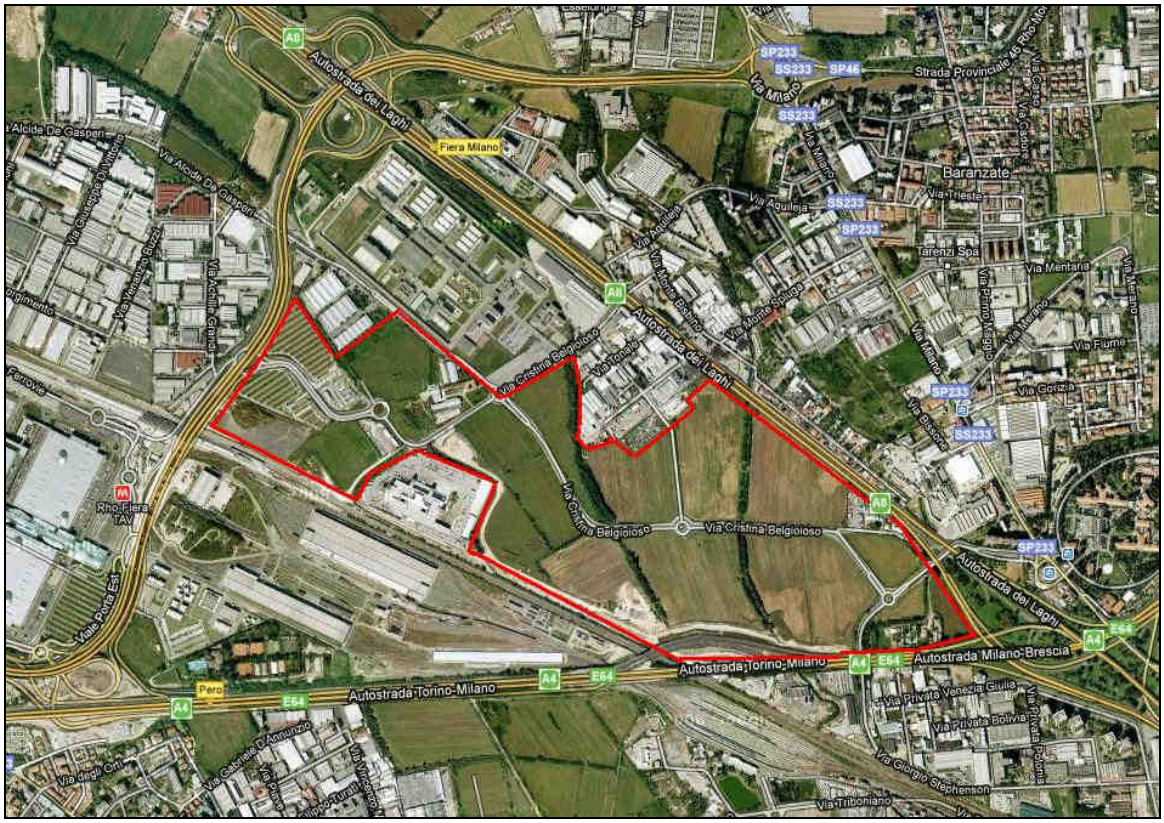
Oggetto della presente relazione è la risposta al quesito di cui al sopra richiamato punto 3 della nota del 28.04.2011, prot. n. A1.2011.0042752, ovvero la valutazione del probabile valore di cessione all'anno 2016 del compendio immobiliare dell'area Expo, oggetto di sviluppo secondo quanto previsto nella variante pubblicata alla conclusione dell'evento, sulla base di un programma integrato di intervento approvato alle competenti Amministrazioni.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

La presente valutazione essendo legata al modello di sviluppo immobiliare, prenderà in esame le volumetrie commerciabili generate dall'intervento ed ubicate, come meglio descritto nell'ADP, in via previsionale nelle unità 1 e 4 comprese nell'Accordo di programma (approvato dal C.C. di Milano in data 25/07/2011 e dal C.C. di Rho in data 21/07/2011) nelle ipotesi che i contenuti nella connessa variante rimangano per tutta la durata dello sviluppo immobiliare previsto nella presente relazione.

PARTE I –DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE AREE (STATO ATTUALE)



Ortofoto[1]

L'intervento sul sitoExpo ha per oggetto un'area a conformazione irregolare, ubicata al margine Nord-occidentale del Comune di Milano, con una parte sita nell'adiacente Comune di Rho, in zona denominata "Roserio".

Il compendio costituisce un unico accorpamento, frazionato in diversi lotti, di varia ampiezza, dalla viabilità esistente e di progetto e dal corso del torrente Fugone, che, di fatto, è una roggia di modesta larghezza.

Sui lati Nord-Est e Sud il terreno è delimitato dai tracciati delle autostrade A8 – Milano/Laghi e A4 – Milano/Torino e dalla linea ferroviaria Milano – Torino e Milano – Sempione.

La porzione ubicata nel territorio del Comune di Rho si trova nelle vicinanze

[1] Il perimetro riportato è indicativo.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696624 fax +390263696622 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

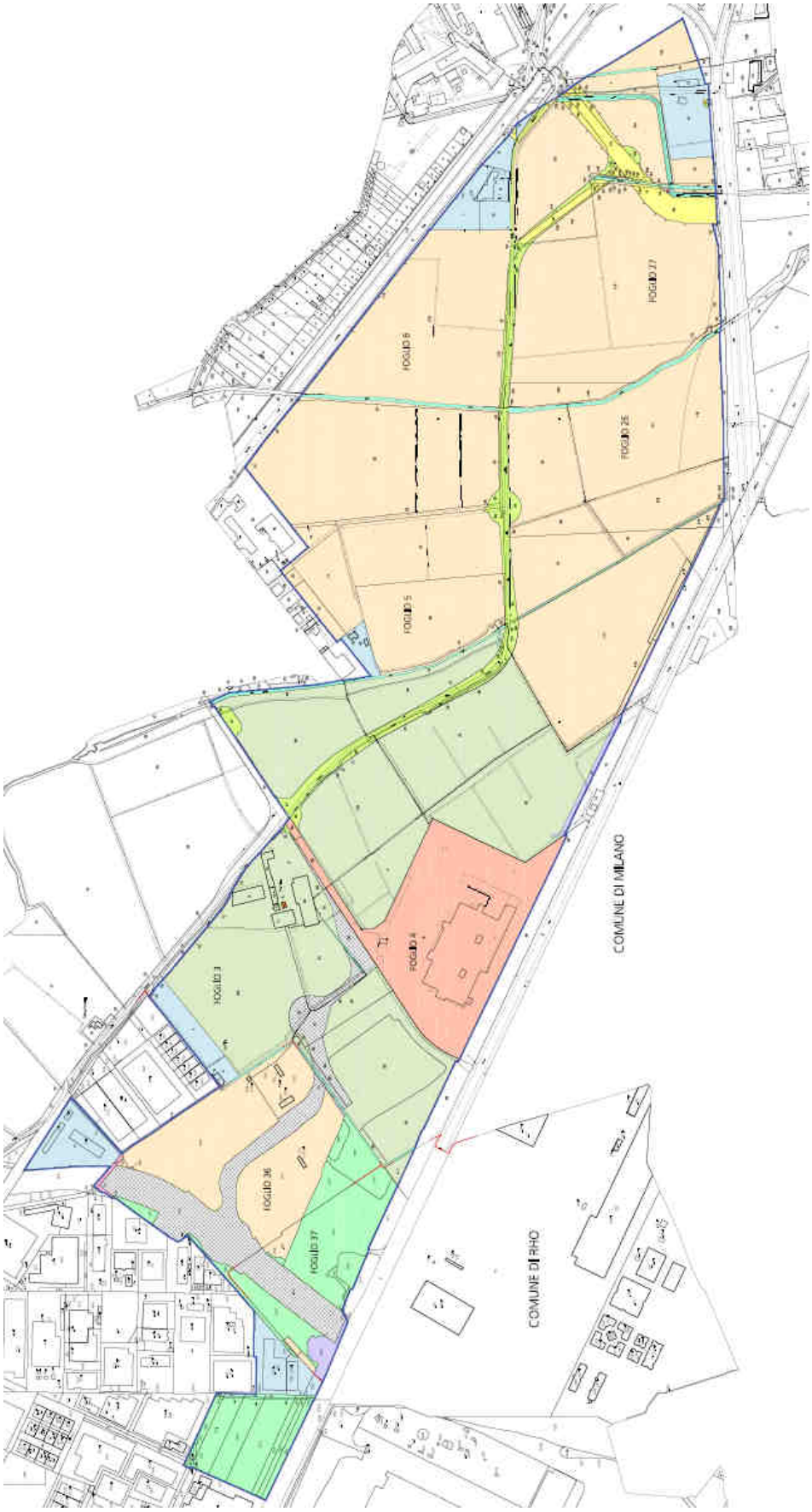
della stazione ferroviaria di Rho – Fiera, ai parcheggi del polo fieristico e al collegamento stradale tra la SS 33 del Sempione e la SP 46 Rho – Monza.

1.1 CONTESTO ATTUALE

1.1.1 Descrizione del lotto (stato attuale)

L'area è inserita in un tessuto territoriale caratterizzato da una molteplicità e pluralità di insediamenti, sviluppatisi in periodi successivi, poco riconducibili ad una organica visione d'insieme.
Nel raggio di pochi chilometri, infatti, convivono nuclei residenziali di vecchio e recente impianto, piccole attività produttive/artigianali e di deposito, infrastrutture per la mobilità (le due autostrade e la ferrovia), immobili/aree di uso pubblico (il carcere di Bollate, un centro di smistamento postale, lo scalo ferroviario di Fiorenza, il Cimitero Maggiore di Milano) e le sempre più ridotte aree agricole residuali, oltre che il Polo Esterno della Fiera di Milano e la fermata della linea uno della metropolitana, Rho fiera.
Si tratta di una zona scarsamente qualificata dal punto di vista immobiliare, anche se inserita in una porzione dell'hinterland milanese che beneficia di un ottimo livello di accessibilità e di visibilità e che si prevede, sarà ulteriormente incrementato in occasione di Expo 2015.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

SUPERFICIE INTERESSATA DALLA VARIANTE = MQ. 1.112.854

NEL COMUNE DI MILANO = mq. 924.056 di cui:

PROPRIETA' COMUNE DI MILANO mq. = 17.871
RELIQUATI ACQUE mq. = 13.347
RELIQUATI STRADE mq. = 6.465
mq. = 37.683

AREE ADIBITE A SEDE VIARIA GIA' REALIZZATA E IN ESERCIZIO
IN ATTESA DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE mq. = 8.276

PROPRIETA' AREXPO,
AREE CONFERITE DA FONDAZIONE E A. FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO mq. = 503.892

PROPRIETA' A.N.A.S. AZIENDA NAZIONALE AUTONOMA DELLE STRADE mq. = 13.745

PROPRIETA' BELGIOIOSA SRL
OGGETTO DI CONTRATTO DI OPZIONE TRA SOCIETA' EXPO E BELGIOIOSA SRL mq. = 255.593

PROPRIETA' POSTE ITALIANE mq. = 68.928

TAV S.P.A. mq. = 1.548

AUTOSTRADE S.P.A. mq. = 85

PROPRIETA' PRIVATI mq. = 34.252

CHIESA mq. = 54

NEL COMUNE DI RHO = mq. 188.798 di cui:

PROPRIETA' AREXPO
AREE CONFERITE DA COMUNE DI RHO mq. = 60.689

RELIQUATI ACQUE mq. = 736

AREE ADIBITE A SEDE VIARIA GIA' REALIZZATA E IN ESERCIZIO
IN ATTESA DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE mq. = 46.604

PROPRIETA' PROVINCIA DI MILANO mq. = 513

PROPRIETA' AREXPO,
AREE CONFERITE DA FONDAZIONE E A. FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO mq. = 58.252

PROPRIETA' BELGIOIOSA SRL
OGGETTO DI CONTRATTO DI OPZIONE TRA SOCIETA' EXPO E BELGIOIOSA SRL mq. = 960

TAV S.P.A. mq. = 2.450

PROPRIETA' PRIVATI mq. = 18.594

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

DATI CATASTALI E DI CONSISTENZA

È stata eseguita una ricognizione e identificazione catastale delle aree sulla base degli atti e delle documentazioni fornite dalla committenza. Si precisa che l'analisi effettuata è basata sulle informazioni presenti in banca dati catastale o di cui la proprietà ha dato notizia, prescinde da eventuali processi espropriativi in corso e non ancora formalizzati ed è suscettibile di variazione sia per quanto riguarda le proprietà, sia per le consistenze. I dati contenuti nelle tabelle che seguono hanno il solo scopo di fornire un'indicazione il più possibile accurata, ma non esaustiva, della superficie delle aree che determinano, in base all'ipotesi di variante urbanistica, la Slp edificabile. Non possono essere pertanto utilizzati come identificazione catastale ai fini del trasferimento delle aree stesse.

CATASTO TERRENI

Comune di Milano

Comune	Foglio	Mappale	Superficie mq
Milano	3	1	190
Milano	3	2	1.330
Milano	3	3	5
Milano	3	4	5.850
Milano	3	74	17
Milano	3	104	36.280
Milano	3	81	9.198
Milano	3	105	26.517
Milano	3	56	22.440
Milano	3	59	3.640
Milano	4	94	511
Milano	4	96	15.526
Milano	4	88	19.245
Milano	4	49	60
Milano	4	46	328
Milano	4	52	204
Milano	4	50	4.736
Milano	4	4	12.990
Milano	4	54	1.215
Milano	4	62	34.538
Milano	4	25	32.522
Milano	4	23	11.444
Milano	4	12	3.090
Milano	4	21	199
Milano	5	91	1.153
Milano	5	89	28.142
Milano	5	87	27.219

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Milano	5	85	1.866
Milano	5	83	68.933
Milano	5	81	1.257
Milano	5	77	9.370
Milano	5	78	2.290
Milano	5	80	505
Milano	5	79	2.005
Milano	5	6	400
Milano	5	93	19.186
Milano	5	95	5.107
Milano	5	97	15.783
Milano	5	414	53.590
Milano	5	416	942
Milano	5	417	715
Milano	5	415	1.310
Milano	5	420	87
Milano	5	419	1.023
Milano	5	423	5
Milano	5	422	15.955
Milano	5	64	2.150
Milano	26	117	29.975
Milano	26	118	11.615
Milano	6	218	65.085
Milano	27	166	5.904
Milano	27	168	537
Milano	27	173	535
Milano	27	174	215
Milano	27	176	1.271
Milano	27	175	81.462
Milano	27	8	330
Milano	27	9	206
Milano	27	40	2.950
Milano	27	13	970
Milano	27	6	990
Milano	27	7	3.330
Milano	27	148	9.166
Milano	27	60	75
Milano	27	79	45
Milano	27	80	60
Milano	27	155	22
Milano	27	157	68
Milano	27	159	127
Milano	27	145	64
Milano	27	164	3.697
Milano	27	142	20.255
Milano	7	105	5.950
Milano	27	10	8.980
Milano	27	12	1.800
Milano	6	8	1.690

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Milano	6	13	380	
Milano	4	45	579	
Milano	4	48	2.010	
Milano	4	51	2.270	
Milano	3	80	1.328	
Milano	4	53	2.935	
Milano	3	66	3	
Milano	3	77	248	
Milano	4	29	771	
Milano	4	28	31	
Milano	4	20	25	
Milano	5	99	45	
Milano	27	153	15	
Milano	27	154	150	
Milano	27	131	28	
Milano	6	223	19	
Milano	6	12	2.401	
Milano	6	7	4.675	
Milano	6	170	35	
Milano	6	9	2.307	
Milano	5	45	2.980	
Milano	5	46	65	
Milano	3	80	3.861	mappali da frazionare di consistenza complessiva pari a m2 11.211, contemplati al netto di m2 7.350 oggetto di esproprio Provincia
Milano	3	82		
Milano	3	83		
Milano	4	45		
Milano	4	48		
Milano	4	51		
Milano	4	53		
Milano	3	A	54	sedime ex chiesetta (fabbricato demolito)
Milano	3	8	12.805	cortile Cascina Triulza
Milano	3	9	1.126	aree di sedime edifici cascina Triulza
Milano	3	11	853	
Milano	3	12	88	
Milano	3	13	260	
Milano	3	14	620	
Milano	3	20	2.220	

Totale mq 803.629

Comune di Rho

Comune	Foglio	Mappale	Superficie mq
Rho	36	298	2.263
Rho	36	137	550
Rho	37	374	955
Rho	36	585	1.010

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Rho	36	583	4.040
Rho	36	584	2.840
Rho	37	250	206
Rho	37	246	17.055
Rho	37	248	1.710
Rho	37	245	1.029
Rho	37	243	298
Rho	37	251	4
Rho	36	588	154
Rho	36	589	16
Rho	36	548	26.245
Rho	36	547	21.580
Rho	36	577	100
Rho	36	578	35
Rho	36	549	725
Rho	36	551	130
Rho	36	550	6.710
Rho	36	552	210
Rho	37	168	1.570
Rho	36	591	262
Rho	36	36	9.188
Rho	36	593	636
Rho	36	97	370

Totale mq 99.891

1.2 ANALISI URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti

Il **Piano di Governo del Territorio** del Comune di Milano, adottato il 13/14 luglio 2010 con delibera C.C. n° 25, è stato approvato il 04.02.2011 con delibera C.C. n° 7.
Con delibera del 08-07-2011 la Giunta Comunale ha revocato la delibera di approvazione del P.G.T.
La Legge Regionale 12/2005 dispone che le misure di salvaguardia, già in essere dall'adozione del P.G.T., trovano applicazione fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del P.G.T. sul BURL (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia), dopo il quale le disposizioni di P.G.T troveranno piena applicazione.
Resta pertanto vigente l'attuale fase di adozione con le relative norme di salvaguardia che si riportano di seguito.

Piano di Governo del Territorio in itinere

Il PGT è uno strumento urbanistico strutturato attraverso il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

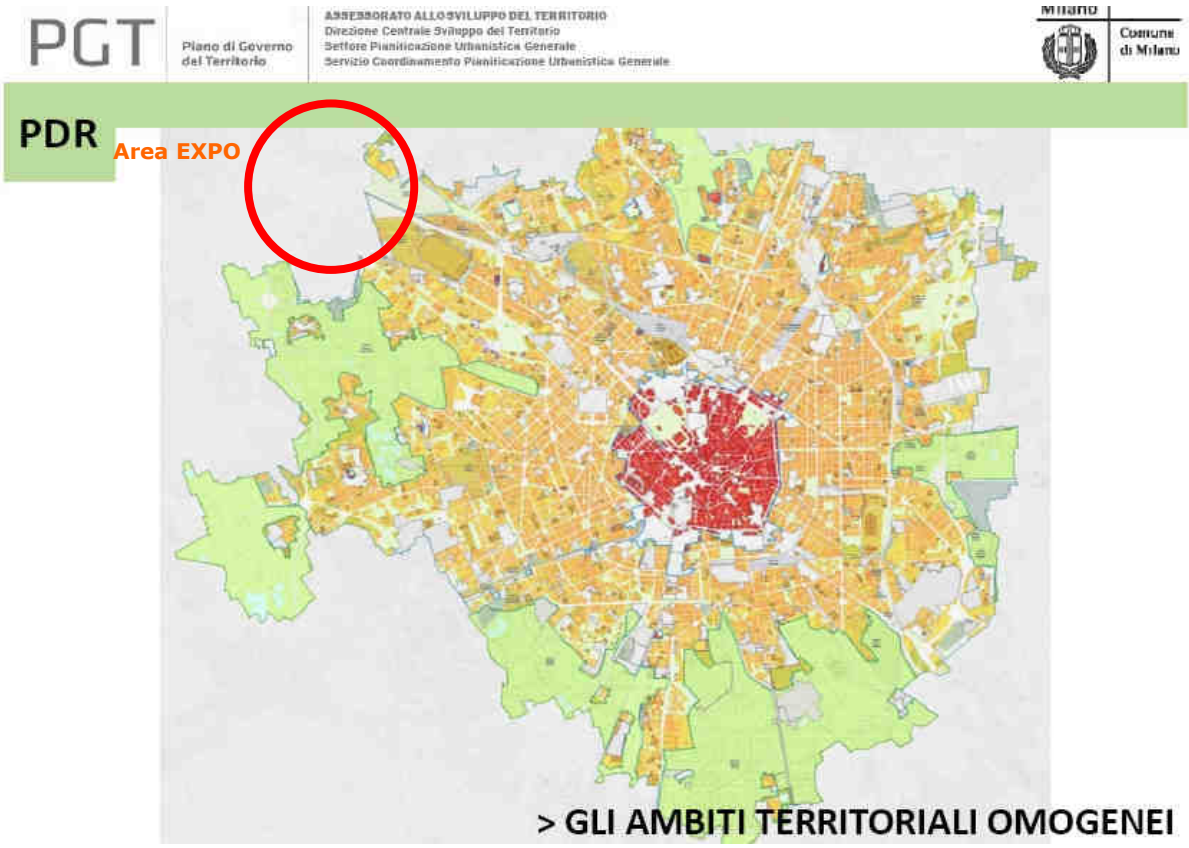
Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione:

- Ambiti di Trasformazione (disciplinati dal Documento di Piano), che a loro volta si dividono in ATU (Ambiti di Trasformazione Urbana), ATP (Ambiti Trasformazione Periurbana) e ATIPG (Ambiti Trasformazione di Interesse Pubblico Generale), in cui rientra l'area EXPO.

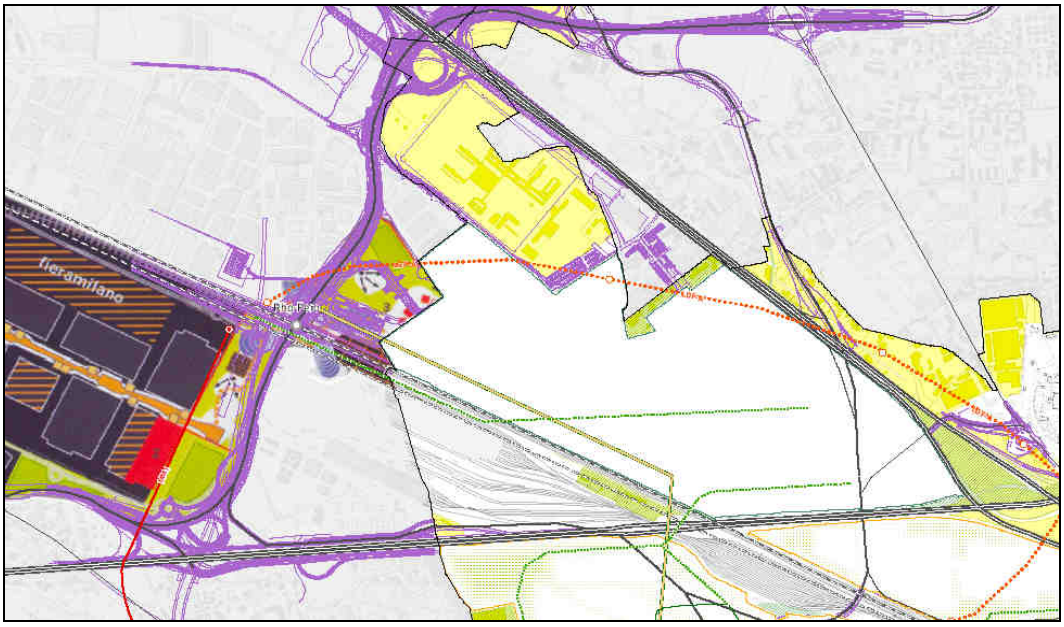
- Aree interessate dal Piano dei Servizi.

Localizzazione dell'intervento nell'ambito del territorio comunale



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Si riporta uno stralcio del Documento di Piano allegato al progetto strategico (All.04/1 quadro Nord-Ovest).



Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)

Perimetri ATU

Verde e spazi pubblici

Verde pensile

Collegamenti verdi

Collegamenti pedonali coperti

Mobilità ciclo-pedonale

Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale (ATIPG)

Perimetri ATIPG

Verde e spazi pubblici

Verde pensile

Collegamenti verdi

Mobilità ciclo-pedonale

Collegamenti pedonali coperti

Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP)

Perimetri ATP

Ambiti per la fruizione pubblica

Ambiti di ricomposizione del paesaggio agrario

Ambiti di rafforzamento della componente naturalistica

Servizi e grandi attrezzature tecnologiche

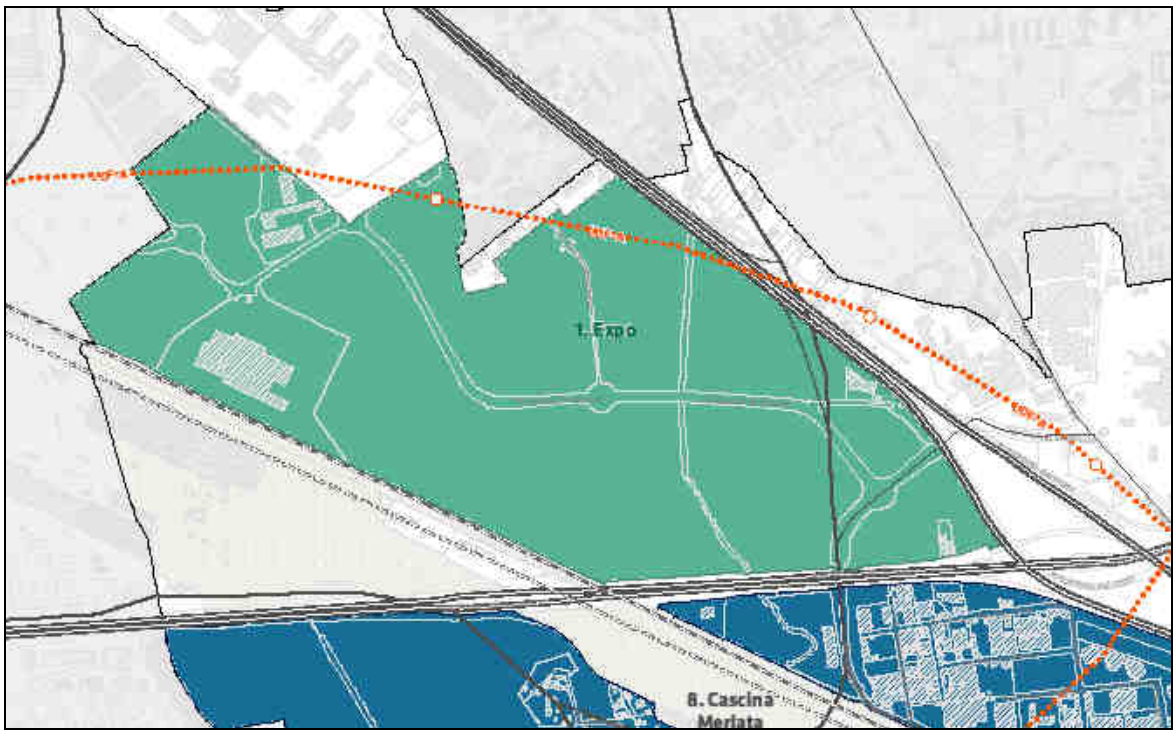
Emergenze monumentali

Complessi di origine rurale

Nuclei di origine rurale da riqualificare

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

AMBITI DI TRASFORMAZIONE Tavola D1/1 quadro Nord-Ovest



Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale (ATIPG)

Perimetri degli ATIPG

ATIPG:

1 EXPO
2 PORTO DI MARE
3 FORLANINI
4 CASCINA MONLUE'

I principi sui quali si muove il PGT sono:

— l'indifferenza delle destinazioni d'uso per la quale in quasi tutte le zone è possibile insediare qualsiasi destinazione;

— la mobilitazione dei diritti edificatori che non restano fissi sui terreni che le producono e diventano appunto mobili e trasferibili;

— la perequazione, infatti in quasi tutte le zone edificabili, pur con qualche eccezione, viene uniformato l'indice di edificazione pari a 0,5 m^2/m^2. Meccanismi diversi, improntati alla sussidiarietà e alla premialità (housing sociale, partecipazione attiva e caratteristiche progettuali bioclimatiche ed energetiche), aiutano ad incrementare questo indice edificatorio fino a

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

poter superare gli indici del precedente PRG. Tali bonus volumetrici possono essere realizzati sul lotto o commercializzati e trasferiti.

Si riportano nel seguito i concetti di utilizzazione territoriale e di perequazione urbanistica definiti negli art. 6 e 7 fondamentali nei ragionamenti estimali.

art. 6 - Indice di utilizzazione territoriale

1. *Agli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è attribuito un indice di Utilizzazione territoriale unico pari a 0,5 m^2/m^2, fatta eccezione per le aree già attuate a verde urbano e infrastrutture per la mobilità, così come indicate nella tav. S.02 – Sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità. Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'art. 7. L'indice di Utilizzazione territoriale unico, di cui al presente comma, è applicato a tutte le aree in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.*
2. *Sono sempre fatte salve le S.l.p. esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione. In questo caso, qualora l'indice di Utilizzazione territoriale unico generi una S.l.p. inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella S.l.p. esistente.*
3. *Nei Piani Attuativi l'indice territoriale unico è elevato a 0,65 m^2/m^2, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 9, comma 4.*
4. *L'indice fondiario I_f è il risultato della applicazione dell'indice U_t e delle previsioni degli artt. 7, 9, 10 delle presenti norme.*

art. 7 - Perequazione urbanistica

1. *Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano.*
2. *Nelle aree disciplinate dal Piano delle Regole, la perequazione attua il principio di equità, attribuendo a tutte i medesimi diritti edificatori (indice territoriale perequato).*
3. *La perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei suoli per verde urbano ed infrastrutture per la mobilità.*
4. *L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori, oltre l'indice di utilizzazione territoriale unico, comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa certificazione da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. Ove sia necessario, le medesime dovranno essere bonificate ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico. Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi.*
5. *L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui al comma 4 è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme e di quelle del Regolamento Edilizio.*
6. *I trasferimenti dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di*

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, e sono annotati, dopo la loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i.

7. *In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:*

a) le cessioni al Comune delle aree;

b) i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori o di quei diritti derivanti dagli interventi di cui agli artt. 9 e 10, nei limiti ivi indicati;

c) la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi.

8. *Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.*

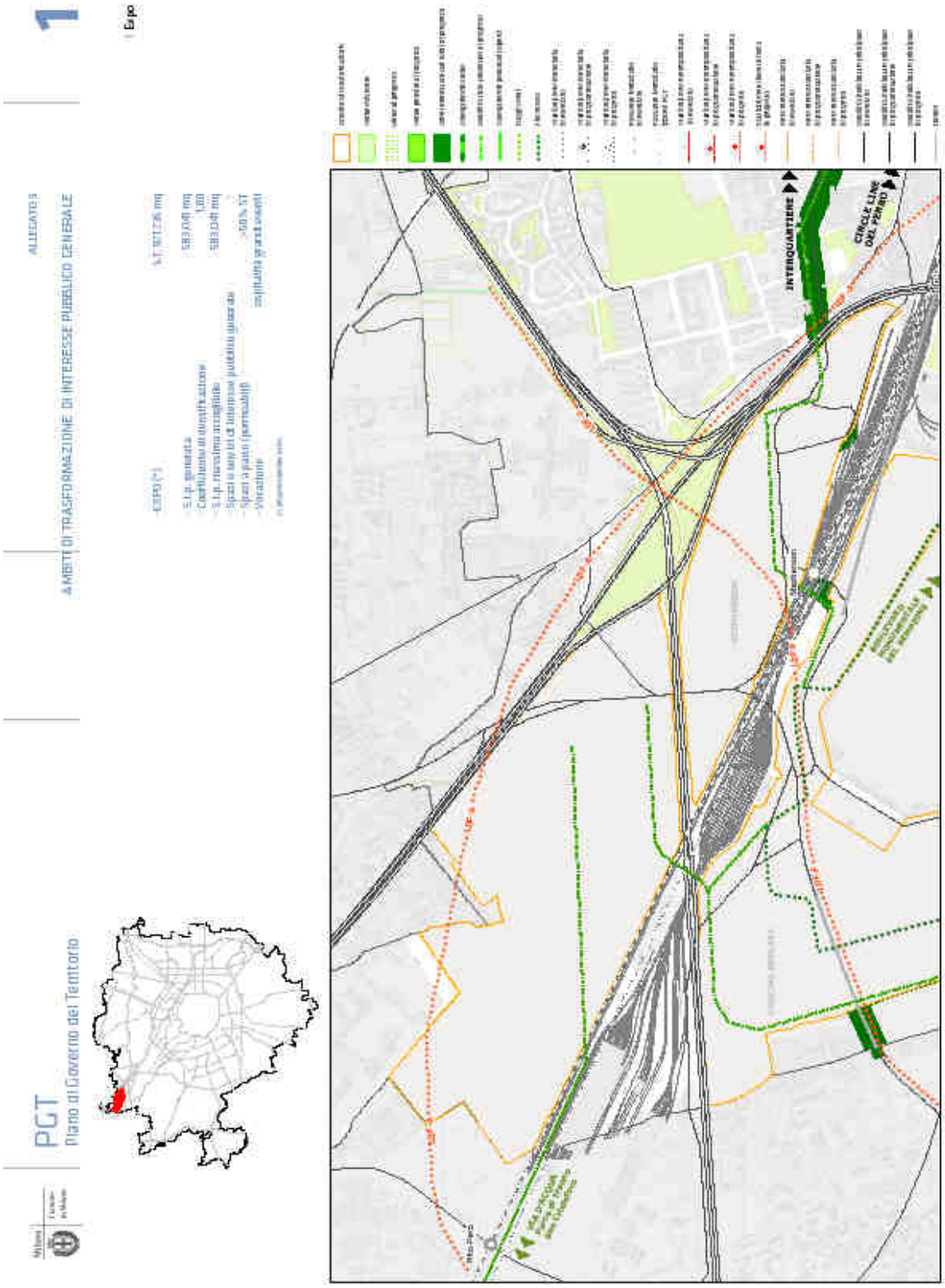
9. *Il Certificato Urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.*

Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico.

Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo.

Di seguito sono riportati gli stralci della "scheda di indirizzo per l'assetto del territorio" di cui all'allegato 3 del Documento di Piano dell' ATIPG – Ambito di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale EXPO disciplinato dalle NTA di cui al cap. 7 del Documento di Piano.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

1 Expo

STRATEGIE GENERALI

L'Ambito di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale "Expo" risulterà caratterizzato dalla presenza di un parco di dimensioni tali da diventare un vero e proprio sistema ambientale per la città. L'elevato livello di sostenibilità degli interventi previsti garantirà inoltre continuità al sistema che fungerà da nuova centralità per l'intero ambito metropolitano. Il nuovo sistema infrastrutturale, utile a servire l'area, riguarderà anche le aree di Cascina Merlata e Stephenson, anch'esse coinvolte nella ridefinizione del sistema viabilistico. L'obiettivo sarà quello di dirottare il traffico consistente proveniente dall'autostrada verso una viabilità trasversale utile a distribuire i flussi sugli assi di penetrazione della città. Il servizio pubblico sarà garantito dalla nuova linea di forza (Rho-Pero/S. Donato) in previsione, nonchè da un collegamento con sistema di trasporto a guida vincolata Molini Dorino-Cascina Merlata-Sacco.

OBIETTIVI

- Realizzare un parco di significative dimensioni.
- Garantire la sostenibilità ambientale dell'area.
- Sollecitare il mix funzionale (ad esclusione della produzione insalubre e nociva e delle attività commerciali di grande superficie di vendita).
- Liberare lo spazio interno dell'area da viabilità carrabile.
- Dotare l'area di un sistema di trasporto pubblico in sede protetta.
- Razionalizzare il sistema di accesso ad Expo dalla SIN e dalla tangenziale ovest.
- Collegare l'area al nodo di Rho e alla nuova stazione ferroviaria prevista a Stephenson.
- Riorganizzare il sistema della viabilità interna compatibilmente alle nuove funzioni insediate.
- Realizzare un collegamento diretto con il tunnel Certosa-Garibaldi-Forlanini.

PRESCRIZIONI

- Realizzazione di un parco avente superficie non inferiore al 50% rispetto ai metri quadri dell'intero Ambito di Trasformazione.

Si riportano gli estratti dalle NTA del Documento di piano relativi agli ATIPG.

art. 4 Indici perequativi e indici edificatori

1. *Gli indici di cui ai successivi articoli si applicano negli ambiti di trasformazione, il loro utilizzo è subordinato al reperimento delle dotazioni di servizi prevista dalle presenti norme.*

2. *Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e gli Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico - Generale (ATIPG) hanno la facoltà di acquisire e utilizzare diritti edificatori provenienti da altri Ambiti di Trasformazione sia Urbana (ATU) che Periurbana (ATP) che di Interesse Pubblico - Generale (ATIPG), nonché dalle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, alle quali è attribuita una capacità edificatoria non realizzabile in loco.*

3. *Gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) compresi nei Piani di Cintura Urbana (PCU) del Parco Agricolo Sud Milano non possono ricevere diritti edificatori provenienti dal Tessuto Urbano Consolidato ma hanno la facoltà di trasferirli nello stesso. All'interno di tali ambiti le aree di concentrazione fondiaria e i relativi carichi urbanistici sono indicati coerentemente con quanto definito dai Piani di Cintura Urbana del Parco Agricolo Sud Milano.*

4. *Negli ATU e negli ATIPG gli indici edificatori si applicano anche alle aree già di proprietà comunale alla data di approvazione del PGT, ad eccezione di quelle cedute al Comune in esecuzione di Piani Attuativi o comunque già divenute oggetto di trasformazione per servizi. In nessun caso detti indici edificatori si applicano alle aree di proprietà comunale alla medesima data, site all'interno degli ATP.*

art. 5 Disciplina degli ambiti di trasformazione

1. *Ai Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, relativi agli ambiti di trasformazione, si applica, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle "Schede di indirizzo per l'assetto del territorio", la disciplina perequativa sotto riportata.*

1.1 *Ambiti di Trasformazione Urbana:*

1.1.1 *Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,65 m^2/m^2 riferito a funzioni urbane come disciplinate dall'art. 4 comma 13 del Piano delle Regole.*

1.1.2 *In caso di realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, risultanti da appositi atti deliberativi comunali di carattere programmatico o specifico, è possibile aumentare il predetto indice Ut fino a 0,35 m^2/m^2 a condizione che lo stesso sia destinato a tali tipologie residenziali. Alternativamente alle predette tipologie residenziali, possono essere realizzate opere pubbliche di valore strategico, individuate in sede di pianificazione attuativa, da realizzarsi anche all'esterno dell'ambito di trasformazione interessato, purché ad esso funzionalmente collegate.*

Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico – finanziario che si sarebbe

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

determinato qualora si fossero realizzate le menzionate tipologie residenziali, secondo criteri a tal fine specificamente stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale.

1.1.3 *Gli indici di cui ai commi precedenti si applicano esclusivamente all'interno del perimetro dei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata. Non si applicano alle aree esterne i cui diritti vengono inclusi negli Ambiti di Trasformazione Urbana.*

1.1.4 *Negli ATU e negli ATIPG può essere prevista l'applicazione di un coefficiente di densificazione. Esso è un coefficiente moltiplicativo che prevede la possibilità per gli ambiti di trasformazione di aumentare il carico urbanistico complessivo previsto per il proprio ambito in rapporto al livello di infrastrutturazione esistente o previsto, alla qualità ambientale ed alla presenza di un sistema di servizi adeguato. Tale coefficiente risulta indicato in modo specifico nelle "Schede di indirizzo per l'assetto del territorio" di ogni ambito di trasformazione. L'edificabilità aggiuntiva, determinata da tale capacità, è da acquisire esclusivamente all'esterno del perimetro dell'area di intervento, secondo i criteri della perequazione urbanistica.*

1.1.5 *Gli Ambiti di Trasformazione ATU-Comparto Scali Nord, ATU-Farini-Lugano, ATU-Lambrate, ATU-Comparto Scali Sud, ATU-San Cristoforo, si attuano attraverso un Accordo di Programma unitario che disciplina la trasformazione di tutte le aree citate, associando l'insieme complessivo degli interventi urbanistici al potenziamento e alla riqualificazione del sistema ferroviario milanese, del trasporto pubblico e della mobilità in generale, anche mediante il reimpiego delle plusvalenze derivanti dalla valorizzazione delle aree.*

1.2 *Ambiti di Trasformazione Periurbana:*

1.2.1 *Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,20 m^2/m^2;*

1.2.2 *Gli interventi all'interno dei Piani di Cintura Urbana di tali ambiti sono regolati, a norma dell'art. 26 del PTC del Parco Agricolo Regionale Sud Milano, dalla relativa disciplina.*

1.3 *Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico - Generale:*

1.3.1 *Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,65 m^2/m^2 per le parti del territorio interne al Tessuto Urbano Consolidato.*

1.3.2 *Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,20 m^2/m^2 per le parti del territorio esterne al Tessuto Urbano Consolidato.*

1.3.3 *In caso di realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, risultanti da appositi atti deliberativi comunali di carattere programmatico o specifico, è*

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

possibile aumentare il predetto indice Ut fino a 0,35 m^2/m^2 a condizione che lo stesso sia destinato a tali tipologie residenziali. Alternativamente alle predette tipologie residenziali, possono essere realizzate opere pubbliche di valore strategico, individuate in sede di pianificazione attuativa, da realizzarsi anche all'esterno dell'ambito di trasformazione interessato, purché ad esso funzionalmente collegate. Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico – finanziario che si sarebbe determinato qualora si fossero realizzate le menzionate tipologie residenziali, secondo criteri a tal fine specificamente stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale.

2. *I Piani urbanistici Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata relativi agli ambiti di trasformazione, salvo quanto diversamente disposto negli accordi di programma approvati, ove previsti, devono prevedere la dotazione di servizi indicata dall'art. 9 – Dotazione di servizi nel Tessuto Urbano Consolidato delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi. Tale dotazione, deve essere reperita all'interno del perimetro dei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, in misura, in ogni caso, non inferiore a 18 mq per abitante o per addetto. La dotazione minima è obbligatoria anche per i diritti edificatori trasferiti a seguito dell'applicazione dei criteri perequativi e per gli interventi di edilizia residenziale sociale, risultanti da appositi atti deliberativi comunali di carattere programmatico o specifico, insediabile nelle aree degli ATU.*

3. *Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, negli ambiti di trasformazione non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi.*

4. *I Piani Attuativi sono costituiti dagli elaborati prescritti dalla vigente legge regionale ivi compresi gli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché degli elaborati progettuali e dei piani finanziari che devono dimostrare la corrispondenza con le prescrizioni e le modalità di raggiungimento degli obiettivi di carattere pubblico indicati nelle "Schede di indirizzo per l'assetto del territorio".*

5. *Ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico vale quanto previsto dall'art. 10 del Piano delle Regole.*

6. *Sono sempre fatte salve le S.l.p. esistenti, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione. In questo caso, qualora l'indice di Utilizzazione territoriale unico generi una slp inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella S.l.p. esistente.*

In particolare il Piano di Governo del Territorio all'allegato 3 – Strategie generali prevede: l'Ambito di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale "Expo" risulterà caratterizzato dalla presenza di un parco di dimensioni tali da diventare un vero e proprio sistema ambientale per la città.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

L'elevato livello di sostenibilità degli interventi previsti garantirà inoltre continuità al sistema che fungerà da nuova centralità per l'intero ambito metropolitano. Il nuovo sistema infrastrutturale, utile a servire l'area, riguarderà anche le aree di Cascina Merlata e Stephenson, anch'esse coinvolte nella ridefinizione del sistema viabilistico. L'obiettivo sarà quello di dirottare il traffico consistente proveniente dall'autostrada verso una viabilità trasversale utile a distribuire i flussi sugli assi di penetrazione della città. Il servizio pubblico sarà garantito dalla nuova linea di forza (Rho-Pero/S.Donato) in previsione, nonché da un collegamento con sistema di trasporto a guida vincolata Molino Dorino-Cascina Merlata-Sacco.

Più precisamente gli obiettivi saranno i seguenti:

- *Realizzare un parco di significative dimensioni.*
- *Garantire la sostenibilità ambientale dell'area.*
- *Sollecitare il mix funzionale (ad esclusione della produzione insalubre e rumorosa e delle attività commerciali di grande superficie di vendita).*
- *Liberare lo spazio interno dell'area da viabilità carrabile.*
- *Dotare l'area di un sistema di trasporto pubblico in sede protetta.*
- *Razionalizzare il sistema di accesso ad Expo dalla SIN e dalla tangenziale ovest.*
- *Collegare l'area al nodo di Rho e alla nuova stazione ferroviaria prevista a Stephenson.*
- *Riorganizzare il sistema della viabilità interna compatibilmente alle nuove funzioni insediate.*

con le seguenti prescrizioni:

- *Realizzazione di un parco avente superficie non inferiore al 50% rispetto ai metri quadri dell'intero Ambito di Trasformazione.*

Quanto sopra è riassunto sinteticamente col prospetto riportato nella tabella seguente, che si riferisce all'Accordo di Programma e alla relativa Variante Urbanistica.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

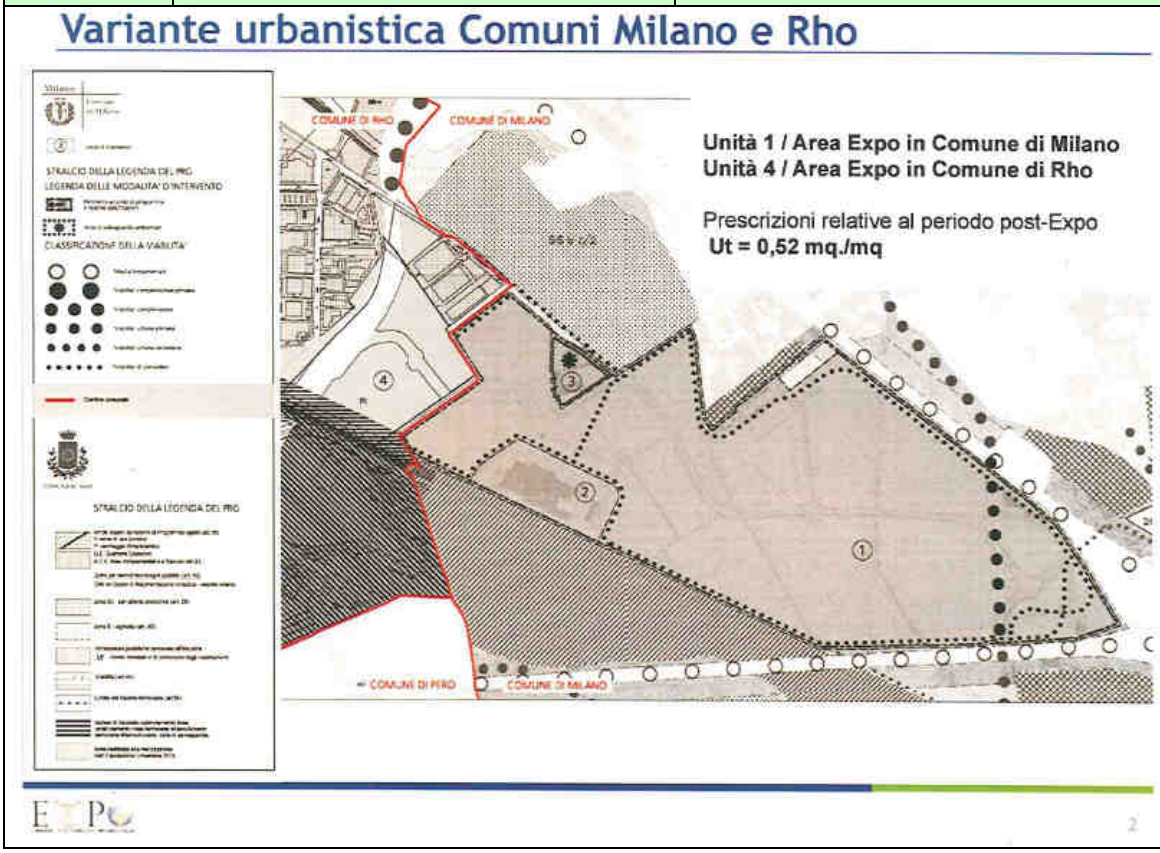
Tabella A

Accordo di Programma Expo – Ipotesi di Variante Urbanistica

Unità d'Intervento	Periodo EXPO **Periodo compreso tra la data di acquisizione d'efficacia della Variante Urbanistica e la data di conclusione dell'Expo nel 2015.** **Disposizioni e disciplina d'ambito**	Periodo post-EXPO **Periodo successivo decorrente dal giorno successivo a quello di conclusione dell'Expo, di ampiezza temporale indeterminata** **Disposizioni e disciplina d'ambito**
Unità 1 **Area EXPO in Comune di Milano**	1. Destinazione urbanistica - Area destinata alla realizzazione dell'opera pubblica "Esposizione Universale 2015" quale insieme di opere, manufatti e infrastrutture destinate allo svolgimento di Expo 2015, ivi compresi i parchi, il verde pubblico e gli spazi aperti attrezzati destinati al tempo libero, allo svago ed alla ricreazione. 2. Funzioni ammesse - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di livello comunale e/o sovracomunale, idonee e necessarie allo svolgimento dell'Esposizione Universale 2015, incluse funzioni complementari di servizio, quali ristorazione, uffici e commercio. E' consentita la realizzazione di alloggi con funzione ricettiva per il personale dedicato all'organizzazione della manifestazione e per le rappresentanze dei Paesi ospitati. 3. Parametri urbanistici Rc: secondo il progetto definitivo di opera pubblica. 4. Viabilità - Le indicazioni relative alla viabilità sono suscettibili di parziali modifiche di tracciato nelle fasi di progettazione e di attuazione, fermo restando che dovranno essere assicurate le finalità di collegamento funzionale tra le diverse parti del territorio, così come indicate negli elaborati di Variante. 5. Modalità d'intervento - Progetto di opera pubblica ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici (di cui al D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.). **L'approvazione della presente Variante costituisce, per le aree interessate dalla stessa, vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.**	1. Destinazione urbanistica - Ambito di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale 2. Funzioni ammesse - Attrezzature e servizi d'interesse pubblico o generale di livello comunale e/o sovracomunale, anche di proprietà e/o gestione privata (da definirsi, nel dettaglio, nell'ambito del P.I.I. attuativo della Variante per il periodo post Expo) e destinazioni d'uso tipiche del tessuto urbano, quali residenza – anche nelle tipologie dell'edilizia convenzionata e/o agevolata – e funzioni compatibili. 3. Parametri urbanistici **Ut = 0,52 m²/m².** Rc = max 40% S'intende, quale superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione edificatoria sopra rappresentato (Ut), l'area complessiva dell'Unità 1 ad esclusione dell'area di sedime della viabilità intercomunale e di collegamento, (tra cui il collegamento SS 11 da Molino Dorino a Autostrada dei laghi lotto 2), nonché della linea ferroviaria, secondo la configurazione progettuale di Variante. **Si intendono escluse dalla s.l.p. le superfici di pavimento degli edifici permanenti realizzati per l'evento espositivo che saranno destinate a funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.** 4. Dotazione di aree ed attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale – Secondo i parametri e le modalità previste dalla legislazione vigente al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo, e comunque di superficie non inferiore al 100% della s.l.p. insediabile, di cui: Superficie a Parco tematico: non inferiore al 56% della superficie territoriale di cui sopra. 5. Viabilità - Le indicazioni relative alla viabilità sono suscettibili di parziali modifiche di tracciato nelle fasi di progettazione e di attuazione, fermo restando che dovranno essere assicurate le finalità di collegamento funzionale tra le diverse parti del territorio, così come indicate negli elaborati di Variante. 6. Modalità d'intervento - Programma Integrato di Intervento o equivalente ed idoneo atto di programmazione negoziata che dovrà ricomprendere anche l'Unità 4.
	Disposizioni particolari 1. Le possibilità d'intervento consentite dalle presenti norme per l'Unità 1 possono essere esercitate esclusivamente in osservanza dei contenuti dell'Accordo di Programma relativo al Sito Expo e di sue eventuali modifiche e integrazioni. Nella definizione dei rapporti economici connessi all'attuazione del programma integrato di intervento o di altro atto di programmazione negoziata previsto al precedente punto 6 "modalità d'intervento", dovrà essere rispettata la quantificazione dei contributi per l'idonea urbanizzazione e infrastrutturazione dell'ambito Expo, come determinata nel testo di Accordo di Programma tenendo conto delle esigenze di equilibrio economico-finanziario dell'intervento urbanistico. 2. Nel rapporto percentuale Rc, che pone in relazione superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) dell'Unità d'intervento 1, non sono da considerare le strutture provvisorie a servizio dell'Esposizione Universale 2015 che saranno rimosse a fine evento (quali, ad es., le aree espositive dei Paesi partecipanti, gli spazi espositivi regionali e le aree di servizio). 3. Viabilità – Eventuali modifiche significative dei tracciati viabilistici sono demandate all'esame della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma.	
Unità 2 **Area CMP**	1. Destinazione urbanistica - Area destinata ad attrezzature ed impianti tecnologici di interesse pubblico, comprese le attività logistiche e direzionali. 2. Funzioni ammesse - Attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia, impianti di elaborazione dati e gli uffici direzionali connessi alle attività svolte. 3. Parametri urbanistici - S.l.p. max consentita pari all'attuale consistenza edilizia del fabbricato ubicato in Via Cristina di Belgioioso n. 165/11 – come risultante dagli atti depositati presso il N.C.E.U. del Comune di Milano – con un incremento pari a circa il 30%, fino ad una s.l.p. massima di 10.000 mq. così ripartiti: - 7.500 mq./s.l.p. fuori terra, - 2.500 mq./s.l.p. interrati. Rc = max 80% 4. Modalità d'intervento - Interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.	
Unità 3 **Area Cascina Triulza**	1. Destinazione urbanistica - Nel periodo Expo, area e fabbricati destinati alla realizzazione dell'opera pubblica "Esposizione Universale 2015". Nel periodo post Expo, area e fabbricati destinati all'insediamento di servizi d'interesse pubblico o generale. 2. Funzioni ammesse - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Non sono consentite altre destinazioni d'uso se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le dotazioni necessarie al funzionamento dei servizi previsti. 3. Modalità d'intervento - Interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che tendano a salvaguardare e valorizzare l'ambiente storico e paesistico in cui sono inseriti così come disciplinati dalle normative tecniche di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica generale vigenti. 4. Prescrizioni particolari - Tutti gli interventi di ristrutturazione degli edifici storici preesistenti, devono salvaguardare il mantenimento delle parti originarie della cascina.	

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Unità 4 **Area EXPO in Comune di Rho**	Medesima normativa Unità 1	Medesima normativa Unità 1, con le seguenti eccezioni: 3. Parametri urbanistici **Ut = 0,52 m²/m².** Rc = max 60% S'intende, quale superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione edificatoria sopra rappresentato (Ut), l'area complessiva dell'Unità 1 ad esclusione dell'area di sedime della viabilità intercomunale e di collegamento, (tra cui il collegamento SS 11 da Molino Dorino a Autostrada dei laghi lotto 2), nonché della linea ferroviaria, secondo la configurazione progettuale di Variante. **Si intendono escluse dalla s.l.p. le superfici di pavimento degli edifici permanenti realizzati per l'evento espositivo che saranno destinate a funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.** 4. Dotazione di aree ed attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale – Secondo i parametri e le modalità previste dalla legislazione vigente al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo, e comunque di superficie non inferiore al 100% della s.l.p. insediabile.



Modifiche alla Normativa Tecnica di attuazione a seguito dell'accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni presentate in sede di pubblicazione della proposta di Variante urbanistica ai P.R.G. del Comune di Milano e di Rho.

Si riporta la normativa tecnica di attuazione come modificata in esito all'accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni presentate in sede di pubblicazione della proposta di variante urbanistica ai P.R.G. vigenti del Comune di Milano e di Rho ed in seguito a correzioni d'ufficio, relativa al

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

periodo post – Expo e relative alle unità 1, 3 e 4 (si esclude l'unità 2 - Area C.M.P. di Poste Italiane S.p.A. in Comune di Milano, in quanto non interessata dalla presente analisi).

Art. 3 - Disciplina generale d'ambito relativa al periodo post-EXPO

1. *Negli interventi urbanistici ed edilizi da attuare nel periodo post-Expo, pur non considerando vincolante l'eredità in opere e manufatti lasciata dall'evento espositivo, dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali orientate al mantenimento, al recupero, al riutilizzo e alla valorizzazione delle strutture, dei manufatti, degli impianti e gli spazi realizzati per la manifestazione.*
2. *Al fine del pieno raggiungimento dell'obiettivo della Variante di riqualificare il sito successivamente allo svolgimento dell'evento, attraverso l'insediamento di nuove funzioni di livello sovra comunale e urbano e la realizzazione di aree a parco, sarà favorita la riqualificazione delle aree attualmente occupate da attività di tipo industriale/tecnologico.*
3. *Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. sono da considerarsi escluse dalle funzioni ammesse le industrie insalubri e le strutture commerciali configurabili come grandi strutture di vendita ai sensi della normativa vigente.*

Art. 4 - Rapporti con l'Accordo di Programma per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo approvato con D.G.R. Lombardia n. 58521 del 8.04.1994 e successivi atti integrativi

All'interno del perimetro di Variante dovrà essere garantita la dotazione di aree e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale previsti o già definiti nell'ambito dell'Accordo di Programma per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo (con particolare riferimento ai parcheggi di prossimità e remoti al servizio del Polo fieristico di Rho-Pero e al previsto parcheggio di interscambio), salvo diverse determinazioni che saranno oggetto di specifico atto integrativo al summenzionato Accordo di Programma.

Art. 5 - Disciplina specifica d'ambito relativa ai periodi Expo e post-Expo

1. *Nell'ambito Expo sono costituite le seguenti Unità d'Intervento, cui viene assegnata la disciplina specifica riportata nel seguito del presente articolo:*

a) Unità 1 / Area Expo in Comune di Milano

a1) ***Prescrizioni relative al periodo Expo***

1. ***Destinazione urbanistica*** *- Area destinata alla realizzazione dell'opera pubblica "Esposizione Universale 2015" quale insieme di opere, manufatti e infrastrutture destinate allo svolgimento di Expo 2015, ivi compresi i*

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

parchi, il verde pubblico e gli spazi aperti attrezzati destinati al tempo libero, allo svago ed alla ricreazione.

*2. **Funzioni ammesse** - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di livello comunale e/o sovracomunale, idonee e necessarie allo svolgimento dell'Esposizione Universale 2015, incluse funzioni complementari di servizio, quali ristorazione, uffici e commercio. E' consentita la realizzazione di alloggi con funzione ricettiva per il personale dedicato all'organizzazione della manifestazione e per le rappresentanze dei Paesi ospitati.*

*3. **Parametri urbanistici***

Rc: secondo il progetto definitivo di opera pubblica.

*4. **Viabilità** - Le indicazioni relative alla viabilità sono suscettibili di parziali modifiche di tracciato nelle fasi di progettazione e di attuazione, fermo restando che dovranno essere assicurate le finalità di collegamento funzionale tra le diverse parti del territorio, così come indicate negli elaborati di Variante.*

*5**. Modalità d'intervento** - Progetto di opera pubblica ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici (D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.). L'approvazione della presente Variante costituisce, per le aree interessate dalla stessa, vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i.*

*a2) **Prescrizioni relative al periodo post-Expo***

*1. **Destinazione urbanistica** - Ambito di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale.*

*2. **Funzioni ammesse** - Attrezzature e servizi d'interesse pubblico o generale di livello comunale e/o sovracomunale, anche di proprietà e/o gestione privata (da definirsi, nel dettaglio, nell'ambito del P.I.I. attuativo della Variante per il periodo post-Expo) e destinazioni d'uso tipiche del tessuto urbano, quali residenza – anche nelle tipologie dell'edilizia convenzionata e/o agevolata – e funzioni compatibili. Sono altresì ammesse le medie strutture di vendita.*

*3. **Parametri urbanistici***

Ut = 0,52 mq/mq
Rc = max 60% (nel rispetto degli obiettivi di permeabilità come esplicitati nel Parere motivato VAS).

S'intende, quale superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione edificatoria sopra rappresentato (Ut), l'area complessiva dell'Unità 1 ad esclusione delle aree su cui insistono, al momento dell'approvazione della Variante, la viabilità e gli impianti ferroviari, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 4.

Si intendono escluse dalla s.l.p. le superfici di pavimento degli edifici permanenti realizzati per l'evento espositivo che saranno destinate a funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

*4. **Dotazione di aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale** - Secondo i parametri e le modalità previste dalla legislazione vigente al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo, e comunque di superficie non inferiore al 100% della s.l.p. insediabile, di cui:*

- superficie a Parco tematico: non inferiore al 56% della superficie territoriale di cui sopra.

*5. **Viabilità** - Le indicazioni relative alla viabilità sono suscettibili di parziali modifiche di tracciato nelle fasi di progettazione e di attuazione, fermo restando che dovranno essere assicurate le finalità di collegamento funzionale tra le diverse parti del territorio, così come indicate negli elaborati di Variante.*

*6. **Modalità d'intervento** - Programma Integrato di Intervento o equivalente ed idoneo atto di programmazione negoziata che dovrà ricomprendere anche le Unità 3 e 4.*

*a3) **Prescrizioni particolari relative ai periodi EXPO e post-EXPO***

1. Le possibilità d'intervento consentite dalle presenti norme per l'Unità 1 possono essere esercitate esclusivamente in osservanza dei contenuti dell'Accordo di Programma relativo al sito Expo e di sue eventuali modifiche e integrazioni. Nella definizione dei rapporti economici connessi all'attuazione del programma integrato di intervento o di altro atto di programmazione negoziata previsto al precedente punto 6 "modalità di intervento", dovrà essere rispettata la quantificazione dei contributi per l'idonea urbanizzazione e infrastrutturazione dell'ambito Expo, come determinata nel testo di Accordo di Programma tenendo conto delle esigenze di equilibrio economico-finanziario dell'intervento urbanistico.

2. Nel rapporto percentuale Rc, che pone in relazione superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) dell'Unità 1, non sono da considerare le strutture provvisorie a servizio dell'Esposizione Universale 2015 che saranno rimosse a fine evento (quali, ad es., le aree espositive dei Paesi partecipanti, gli spazi espositivi regionali e le aree di servizio).

3. Eventuali modifiche significative dei tracciati viabilistici sono demandate all'esame della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma.

b) Unità 3 / Area di Cascina Triulza in Comune di Milano

Prescrizioni relative ai periodi Expo e post Expo

*1. **Destinazione urbanistica** - Nel periodo Expo, area e fabbricati destinati alla realizzazione dell'opera pubblica "Esposizione Universale 2015". Nel periodo post-Expo, area e fabbricati destinati all'insediamento di servizi d'interesse pubblico e generale.*

*2. **Funzioni ammesse** - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Non sono consentite altre destinazioni d'uso se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le dotazioni necessarie al funzionamento dei servizi previsti.*

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

2bis. ***Parametri urbanistici***

Ut = 0,52 mq/mq (realizzabile sulle aree comprese nelle Unità 1 e 4 con le funzioni previste per le medesime Unità)

3. ***Modalità d'intervento*** *- Interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che tendano a salvaguardare e valorizzare l'ambiente storico e paesistico in cui sono inseriti così come disciplinati dalle normative tecniche di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica generale vigenti, nell'ambito di un Programma Integrato di Intervento o equivalente ed idoneo atto di programmazione negoziata che dovrà ricomprendere anche le Unità 1 e 4.*

4. ***Prescrizioni particolari*** *- Tutti gli interventi di ristrutturazione degli edifici storici preesistenti, devono salvaguardare il mantenimento delle parti originarie della cascina.*

I manufatti costituenti la cascina e le aree ad essa adiacenti, così come individuate dal progetto di opera pubblica "Esposizione Universale 2015", saranno oggetto di cessione che concorrerà alla dotazione complessiva di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale del PII.

c) Unità 4 – Area Expo in Comune di Rho

d1) ***Prescrizioni relative al periodo Expo***

1. ***Destinazione urbanistica*** *- Area destinata alla realizzazione dell'opera pubblica "Esposizione Universale 2015" quale insieme di opere, manufatti e infrastrutture destinate allo svolgimento di EXPO 2015, ivi compresi i parchi, il verde pubblico e gli spazi aperti attrezzati destinati al tempo libero, allo svago ed alla ricreazione.*

2. ***Funzioni ammesse*** *- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di livello comunale e/o sovracomunale, idonee e necessarie allo svolgimento dell'Esposizione Universale 2015, incluse funzioni complementari di servizio, quali ristorazione, uffici e commercio. E' consentita la realizzazione di alloggi con funzione ricettiva per il personale dedicato all'organizzazione della manifestazione e per le rappresentanze dei Paesi ospitati.*

3. ***Parametri urbanistici***

Rc: secondo il progetto definitivo di opera pubblica.

4. ***Viabilità*** *- Le indicazioni relative alla viabilità sono suscettibili di parziali modifiche di tracciato nelle fasi di progettazione e di attuazione, fermo restando che dovranno essere assicurate le finalità di collegamento funzionale tra le diverse parti del territorio, così come indicate negli elaborati di Variante.*

5. ***Modalità d'intervento*** *- Progetto di opera pubblica ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici (D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.). L'approvazione della presente Variante costituisce, per le aree interessate dalla stessa, vincolo*

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i.

d2) ***Prescrizioni relative al periodo post-Expo***

1. ***Destinazione urbanistica*** *- Ambito di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale*

2. ***Funzioni ammesse*** *- Attrezzature e servizi d'interesse pubblico o generale di livello comunale e/o sovracomunale, anche di proprietà e/o gestione privata (da definirsi, nel dettaglio, nell'ambito del P.I.I. attuativo della Variante per il periodo post Expo) e destinazioni d'uso tipiche del tessuto urbano, quali residenza – anche nelle tipologie dell'edilizia agevolata e/o convenzionata – e funzioni compatibili.*

3. ***Parametri urbanistici***
Ut = 0,52 mq/mq
Rc = max 60%

S'intende, quale superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione edificatoria sopra rappresentato (Ut), l'area complessiva dell'Unità 4 ad esclusione delle aree su cui insistono, al momento dell'approvazione della Variante, la viabilità e gli impianti ferroviari, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 4.

Si intendono escluse dalla s.l.p. le superfici di pavimento degli edifici permanenti realizzati per l'evento espositivo che saranno destinate a funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.

4. ***Dotazione di aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale*** - Secondo i parametri e le modalità previste dalla legislazione vigente al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo, e comunque di superficie non inferiore al 100% della s.l.p. insediabile.

5. ***Viabilità*** *- Le indicazioni relative alla viabilità sono suscettibili di parziali modifiche di tracciato nelle fasi di progettazione e di attuazione, fermo restando che dovranno essere assicurate le finalità di collegamento funzionale tra le diverse parti del territorio, così come indicate negli elaborati di Variante.*

6. ***Modalità d'intervento*** *- Programma Integrato di Intervento o equivalente ed idoneo atto di programmazione negoziata che dovrà ricomprendere anche l'Unità 1.*

d3) ***Prescrizioni particolari relative ai periodi Expo e post-Expo***

1. *Le possibilità d'intervento consentite dalle presenti norme per l'Unità 4 possono essere esercitate esclusivamente in osservanza dei contenuti dell'Accordo di Programma relativo al sito Expo e di sue eventuali modifiche e integrazioni. Nella definizione dei rapporti economici connessi all'attuazione del Programma Integrato d'Intervento o di altro atto di programmazione negoziata previsto al precedente punto 6 "modalità di*

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

intervento", dovrà essere rispettata la quantificazione dei contributi per l'idonea urbanizzazione e infrastrutturazione dell'ambito Expo, come determinata nel testo di Accordo di Programma tenendo conto delle esigenze di equilibrio economico-finanziario dell'intervento urbanistico.

2. Nel rapporto percentuale Rc, che pone in relazione superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) dell'Unità 4, non sono da considerare le strutture provvisorie a servizio dell'Esposizione Universale 2015 che saranno rimosse a fine evento (quali, ad es., le aree espositive dei Paesi partecipanti, gli spazi espositivi regionali e le aree di servizio).

3. Eventuali modifiche significative dei tracciati viabilistici sono demandate all'esame della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma.

Quanto sopra è riassunto sinteticamente col prospetto riportato nella tabella seguente, che si riferisce all'Accordo di Programma e alla relativa Variante Urbanistica, a seguito dell'accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni presentate in sede di pubblicazione della proposta di Variante urbanistica ai P.R.G. del Comune di Milano e di Rho, in cui si sono evidenziate in carattere blu le parti che differiscono dalla precedente versione.

Tabella A1

Accordo di Programma Expo – Ipotesi di Variante Urbanistica

Unità d'Intervento	**Periodo EXPO** **Periodo compreso tra la data di acquisizione d'efficacia della Variante Urbanistica e la data di conclusione dell'Expo nel 2015.** **Disposizioni e disciplina d'ambito**	**Periodo post-EXPO** **Periodo successivo decorrente dal giorno successivo a quello di conclusione dell'Expo, di ampiezza temporale indeterminata** **Disposizioni e disciplina d'ambito**
Unità 1 **Area EXPO in Comune di Milano**	1. Destinazione urbanistica - Area destinata alla realizzazione dell'opera pubblica "Esposizione Universale 2015" quale insieme di opere, manufatti e infrastrutture destinate allo svolgimento di Expo 2015, ivi compresi i parchi, il verde pubblico e gli spazi aperti attrezzati destinati al tempo libero, allo svago ed alla ricreazione. 2. Funzioni ammesse - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di livello comunale e/o sovracomunale, idonee e necessarie allo svolgimento dell'Esposizione Universale 2015, incluse funzioni complementari di servizio, quali ristorazione, uffici e commercio. E' consentita la realizzazione di alloggi con funzione ricettiva per il personale dedicato all'organizzazione della manifestazione e per le rappresentanze dei Paesi ospitati. 3. Parametri urbanistici Rc: secondo il progetto definitivo di opera pubblica. 4. Viabilità - Le indicazioni relative alla viabilità sono suscettibili di parziali modifiche di tracciato nelle fasi di progettazione e di attuazione, fermo restando che dovranno essere assicurate le finalità di collegamento funzionale tra le diverse parti del territorio, così come indicate negli elaborati di Variante. 5. Modalità d'intervento - Progetto di opera pubblica ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici (di cui al D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.). **L'approvazione della presente Variante costituisce, per le aree interessate dalla stessa, vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.**	1. Destinazione urbanistica - Ambito di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale 2. Funzioni ammesse - Attrezzature e servizi d'interesse pubblico o generale di livello comunale e/o sovracomunale, anche di proprietà e/o gestione privata (da definirsi, nel dettaglio, nell'ambito del P.I.I. attuativo della Variante per il periodo post Expo) e destinazioni d'uso tipiche del tessuto urbano, quali residenza – anche nelle tipologie dell'edilizia convenzionata e/o agevolata – e funzioni compatibili. **Sono altresì ammesse le medie strutture di vendita.** 3. Parametri urbanistici **Ut = 0,52 m²/m².** **Rc = max 60%** S'intende, quale superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione edificatoria sopra rappresentato (Ut), l'area complessiva dell'Unità 1 ad esclusione **delle aree su cui insistono, al momento dell'approvazione della variante, la viabilità e gli impianti ferroviari, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 4. Si intendono escluse dalla s.l.p. le superfici di pavimento degli edifici permanenti realizzati per l'evento espositivo che saranno destinate a funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.** 4. Dotazione di aree ed attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale – Secondo i parametri e le modalità previste dalla legislazione vigente al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo, e comunque di superficie non inferiore al 100% della s.l.p. insediabile, di cui: Superficie a Parco tematico: non inferiore al 56% della superficie territoriale di cui sopra. 5. Viabilità - Le indicazioni relative alla viabilità sono suscettibili di parziali modifiche di tracciato nelle fasi di progettazione e di attuazione, fermo restando che dovranno essere assicurate le finalità di collegamento funzionale tra le diverse parti del territorio, così come indicate negli elaborati di Variante. 6. Modalità d'intervento - Programma Integrato di Intervento o equivalente ed idoneo atto di programmazione negoziata che dovrà ricomprendere anche **le Unità 3 e 4.**

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

	Disposizioni particolari 1. Le possibilità d'intervento consentite dalle presenti norme per l'Unità 1 possono essere esercitate esclusivamente in osservanza dei contenuti dell'Accordo di Programma relativo al Sito Expo e di sue eventuali modifiche e integrazioni. Nella definizione dei rapporti economici connessi all'attuazione del programma integrato di intervento o di altro atto di programmazione negoziata previsto al precedente punto 6 "modalità d'intervento", dovrà essere rispettata la quantificazione dei contributi per l'idonea urbanizzazione e infrastrutturazione dell'ambito Expo, come determinata nel testo di Accordo di Programma tenendo conto delle esigenze di equilibrio economico-finanziario dell'intervento urbanistico. 2. Nel rapporto percentuale Rc, che pone in relazione superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) dell'Unità d'intervento 1, non sono da considerare le strutture provvisorie a servizio dell'Esposizione Universale 2015 che saranno rimosse a fine evento (quali, ad es., le aree espositive dei Paesi partecipanti, gli spazi espositivi regionali e le aree di servizio). 3. Viabilità – Eventuali modifiche significative dei tracciati viabilistici sono demandate all'esame della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma.	
Unità 3 **Area Cascina Triulza**	1. Destinazione urbanistica - Nel periodo Expo, area e fabbricati destinati alla realizzazione dell'opera pubblica "Esposizione Universale 2015". Nel periodo post Expo, area e fabbricati destinati all'insediamento di servizi d'interesse pubblico o generale. 2. Funzioni ammesse - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Non sono consentite altre destinazioni d'uso se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le dotazioni necessarie al funzionamento dei servizi previsti. **2bis. Parametri urbanistici** **Ut = 0,52 m^2/m^2 (realizzabile su aree comprese nelle Unità 1 e 4 con le funzioni previste per le medesime Unità)** 3. Modalità d'intervento - Interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che tendano a salvaguardare e valorizzare l'ambiente storico e paesistico in cui sono inseriti così come disciplinati dalle normative tecniche di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica generale vigenti, **nell'ambito di un Programma Integrato di Intervento o equivalente ed idoneo atto di programmazione negoziata che dovrà ricomprendere anche le Unità 1 e 4.** 4. Prescrizioni particolari - Tutti gli interventi di ristrutturazione degli edifici storici preesistenti, devono salvaguardare il mantenimento delle parti originarie della cascina. **I manufatti costituenti la cascina e le aree ad essa adiacenti, così come individuate dal progetto di opera pubblica "Esposizione Universale 2015", saranno oggetto di cessione che concorrerà alla dotazione complessiva di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale del PII.**	
Unità 4 **Area EXPO in Comune di Rho**	Medesima normativa Unità 1	Medesima normativa Unità 1, con le seguenti eccezioni: 3. Parametri urbanistici **Ut = 0,52 m^2/m^2.** Rc = max 60% S'intende, quale superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione edificatoria sopra rappresentato (Ut), l'area complessiva dell'Unità 4 ad esclusione **delle aree su cui insistono, al momento dell'approvazione della variante, la viabilità e gli impianti ferroviari, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 4.** **Si intendono escluse dalla s.l.p. le superfici di pavimento degli edifici permanenti realizzati per l'evento espositivo che saranno destinate a funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.** 4. Dotazione di aree ed attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale – Secondo i parametri e le modalità previste dalla legislazione vigente al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo, e comunque di superficie non inferiore al 100% della s.l.p. insediabile.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI SVILUPPO

Si riporta nel seguito il modello simulativo, meramente esemplificativo, di uno dei possibili assetti planovolumetrici dell'intervento di trasformazione, in una configurazione d'ambito successiva all'evento Expo, sulla base delle indicazioni fornite dall'ente.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Su richiesta della Regione Lombardia con mail del 18/07/2011 vengono esplicitate due ipotesi:

1) edificazione del villaggio Expo per una Slp pari a 32.000 m^2 nel periodo antecedente l'evento da parte della New – Co e vendita dello stesso nel periodo post Expo;
2) edificazione dell'intera Slp nel periodo post Expo;

il tutto meglio esplicitato nelle tabelle AA1 e AA2.

Le ipotesi di sviluppo sono riportate nel prospetto che segue, estrapolate dalla documentazione fornita dall'ente committente.
Si assumono i seguenti riferimenti tipologici:

- Edilizia residenziale: di tipo civile "medio" a bassa densità su più piani, nella quale, in prima approssimazione, è compresa anche la quota di edilizia convenzionata: dotazioni impiantistiche di tipo civile (impianto elettrico, riscaldamento-condizionamento predisposto);
- Terziario e uffici: fabbricati uffici di tipo "intelligente": pianta flessibile; climatizzazione; disponibilità di parcheggi; pavimento galleggiante o controsoffitto; dotazioni moderne per la clientela business; idoneità alle norme e requisiti di sicurezza, alto rapporto di efficienza (spazi lavoro/ superficie totale);
- Commerciale: di vicinato con dotazioni minime predisposte per gli allestimenti (escluse), controsoffittatura, impiantistica di base.
- Box e posti auto pertinenziali.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Il tutto è meglio dettagliato al successivo punto inerente all'assunzione dei costi di costruzione.

Si riassumono le consistenze e il mix funzionale nelle due tabelle AA1 e AA2 che seguono, relative alle due ipotesi, con e senza villaggio Expo.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Tabella AA1 - con Villaggio Expo (realizzazione del villaggio in capo alla New-Co)

	VARIANTE URBANISTICA AREE AMBITI 1 - 4 MILANO RHO							
A	INDICE AMBITO DELLA VARIANTE URBANISTICA	mq/mq	0,52		TOTALE	0,52		
B	CONSISTENZA AREE AMBITO DELLA VARIANTE URBANISTICA CON VOLUMETRIA	UM	Superficie Territoriale	% su St	Slp	% su Slp		
	COMUNE DI MILANO	mq	803.629	89%	417.887	89%		
	COMUNE DI RHO	mq	99.891	11%	51.943	11%		
	TOTALE AREE INTERVENTO CON VOLUMETRIA	mq	903.520	100%	469.830	100%		
C	MIX FUNZIONALE TOTALE PRIVATI (ESCL COMUNE)	UM	Slp	% su Totale	% su Totale	SC (+15%)	n. box /pa*	50% est -50% cop
	Residenza Libera	mq	296.881	63,2%	59,4%	341.413	2.969	
	residenza Libera villaggio expo	mq	32.000	6,8%	6,4%	36.800	320	
	Totale residenza libera	**mq**	**328.881**	**70,0%**	**65,8%**	**378.213**	**3.289**	
	Terziario direzionale	mq	70.475	15,0%	14,1%	81.046	352	352
	Commercio	mq	70.475	15,0%	14,1%	81.046	352	352
	TOTALE 1	mq	469.830	100%	94%	540.305	box HS	
	housing sociale	mq	30.000		6%	34.500	345	
	TOTALE 2	mq	499.830		100%	574.805		

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

	VARIANTE URBANISTICA AREE AMBITI 1 - 4 MILANO RHO									
A	INDICE AMBITO DELLA VARIANTE URBANISTICA	mq/mq	0,52		TOTALE		0,52			
B	CONSISTENZA AREE AMBITO DELLA VARIANTE URBANISTICA CON VOLUMETRIA	UM	Superficie Territoriale	% su St	Slp	% su Slp				
	COMUNE DI MILANO	mq	801.476	89%	416.768	89%				
	COMUNE DI RHO	mq	99.448	11%	51.713	11%				
	TOTALE AREE INTERVENTO CON VOLUMETRIA	**mq**	**900.924**	**100%**	**468.480**	**100%**				
C	MIX FUNZIONALE TOTALE	UM	Slp	% su Totale	% su Totale	SC (+15%)	n. box /pa*	50% est 50% cop		
	Residenza Libera	mq	327.936	70,0%	65,8%	377.127	3.279			
	residenza Libera villaggio expo	mq		0,0%	0,0%	0	0			
	Totale residenza libera	**mq**	**327.936**	**70,0%**	**65,8%**	**377.127**	**3.279**			
	Terziario direzionale	mq	70.272	15,0%	14,1%	80.813	351	351		
	Commercio	mq	70.272	15,0%	14,1%	80.813	351	351		
	TOTALE 1	**mq**	**468.480**	**100%**	**94%**	**538.753**	**box HS**			
	housing sociale	mq	30.000		6%	34.500	345			
	TOTALE 2	**mq**	**498.480**		**100%**	**573.253**				

Tabella AA2 - senza Villaggio Expo (con realizzazione della relativa slp nel periodo post-Expo unitamente alle altre volumetrie)

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.

3 SCOPO DELLA STIMA

La finalità della presente relazione è la previsione del valore di "uscita" all'anno 2016 del compendio (aree soggette a sviluppo) Expo, alla conclusione dell'evento Expo 2015, nelle due differenti ipotesi:

1) edificazione del villaggio Expo per una Slp pari a 32.000 m^2 nel periodo antecedente l'evento e vendita dello stesso nel periodo post Expo (di seguito chiamata con villaggio Expo);
2) edificazione dell'intera Slp nel periodo post Expo (di seguito chiamata senza villaggio Expo).

A tale obiettivo si perviene ripercorrendo il processo di valorizzazione a partire dal 2016: vengono considerati gli esborsi e i ricavi prevedibili per l'operatore che rileva l'area infrastrutturata e procede secondo il piano di sviluppo oggi ipotizzato. Sulla base di tale previsione, alla luce delle notizie "oggi" conosciute per lo sviluppo immobiliare, mediante lo strumento del Discount Cash Flow si troverà, con l'attualizzazione dei flussi monetari al 2016, il prezzo sostenibile a tale data per un imprenditore " ordinario", compatibile con la tipologia di operazione. Il valore ha oggi esclusivamente un significato dal punto di vista patrimoniale, in quanto lo stesso cespite oggetto di valutazione costituisce in atto una "opzione reale" sulle modalità di sviluppo; il valore di dismissione dovrà, pertanto, essere verificato nel 2016 alla luce dell'evoluzione delle condizioni al contorno (norme urbanistiche, andamento di mercato etc.), oggi solamente ipotizzabili.

Inoltre, in coerenza con quanto verificato nelle precedenti relazioni, sarà verificata anche la congruità del tasso interno di rendimento dell'operazione (IRR) per il promotore al 2016 con i tassi medi di mercato, attraverso l'analisi economica sviluppata mediante il modello già utilizzato. In tale verifica sono considerati anche gli aspetti relativi agli oneri fiscali e finanziari.

PROCEDIMENTO DEL DISCOUNTED CASH FLOW, O DCF

Il Discounted Cash Flow, o DCF, è il procedimento di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili da un investimento immobiliare in un periodo medio lungo.

Alla base di questo procedimento è il concetto che l'investitore è disposto a pagare per un bene il valore corrispondente all'attualizzazione di tutti gli incassi ed i costi generati dallo stesso, in un periodo prefissato, al tasso di rendimento atteso, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il grado di rischio dell'investimento immobiliare deriva direttamente da tutti gli elementi che caratterizzano il bene (tipologia, ubicazione, dimensioni, destinazione urbanistica, ecc.).

Per l'applicazione del metodo del DCF è necessaria la costruzione di un modello che descrive nell'arco di tempo prefissato l'operazione immobiliare: acquisizione dell'area al tempo 0, edificazione e valorizzazione per n anni, e alienazione dell'edificato a fine processo.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Il valore attuale netto (VAN) è dato dalla somma dei flussi di cassa attesi attualizzati secondo un tasso di attualizzazione.

Il metodo del discount cash flow si fonda sul principio economico dell'anticipazione: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che sarà in grado di produrre, cioè il valore del bene è funzione dei benefici economici attesi.
I passaggi operativi della metodologia sono i seguenti:

- Definizione dei flussi finanziari attesi;
- Individuazione di un adeguato tasso di attualizzazione;
- Analisi della tempistica dell'operazione.

Si puntualizzano nel seguito ciascuno di questi aspetti.

Il costo di un investimento è dato dai **flussi finanziari** in uscita – o minori flussi in entrata – connessi alla sua attuazione; analogamente, i "benefici" a esso associati sono costituiti da flussi finanziari in entrata – ovvero a minori flussi in uscita (dove ritorni e costi futuri sono elementi di carattere previsionale). In tal modo un'operazione d'investimento può essere rappresentata da una successione di future entrate (nella fattispecie, i ricavi da vendita degli immobili edificabili post Expo) ed uscite monetarie (nello specifico, costi sostenuti per realizzare il progetto in esame), denominata "flusso di cassa".

Altro fattore determinante nella valutazione degli investimenti è il **tempo**: la rilevanza del fattore tempo dipende da un effetto di carattere finanziario che lo lega al valore del denaro e secondo cui, a parità di altre condizioni, ad un allungamento dei tempi di rientro delle risorse investite in un progetto corrisponde una contrazione dei benefici di ordine finanziario. Nello specifico il fattore tempo è legato ad un timing di vendite fornite dalla committenza.

Ulteriore elemento essenziale del processo di valutazione è il tasso d'interesse scelto a riferimento: il **tasso di rendimento** al quale si attualizzano i flussi finanziari (in entrata ed in uscita) è definito costo opportunità del capitale perché rappresenta un'alternativa alla quale si rinuncia per intraprendere il particolare progetto d'investimento analizzato. Dunque deve essere maggiore di investimenti finanziari ordinari e deve remunerare il promotore dei rischi legati alla specifica operazione immobiliare.

Altri importanti elementi da considerare per la valutazione razionale della perseguibilità di un investimento sono:

- le previsioni di andamento (al rialzo o al ribasso) del mercato immobiliare;
- la componente inflattiva.

Nella fattispecie si è supposta la compensazione dei due fattori, che si azzerano vicendevolmente.

La determinazione del **Valore Attuale Netto (VAN)** si basa sul principio secondo il quale un'iniziativa merita di essere presa in considerazione solo se i benefici che ne possono derivare sono superiori alle risorse utilizzate. Nella

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

costruzione della formula di calcolo del VAN si parte dalla legge di capitalizzazione adattandola ad operazioni che producono flussi di cassa distribuiti lungo diversi periodi; pertanto il VAN risulta dato dall'espressione seguente:

$$VAN = -C_0 + \frac{C_1}{1+i} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \cdots + \frac{C_n}{(1+i)^n}$$

ovvero da:

$$[1] \qquad \sum_{t=0}^{n} \frac{C_t}{(1+i)^t}$$

Nella presente analisi il metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa finalizzato alla determinazione di un VAN (Valore Attuale Netto – inteso come somma algebrica delle entrate e uscite attualizzate), viene utilizzato per la ricerca del valore delle aree, secondo le ipotesi di trasformazione previste nell'Accordo di Programma Integrato di Intervento ancora da ratificare da parte delle competenti Amministrazioni Comunali e nella variante urbanistica, di cui alla precedente tabella A1, al fine di formulare il giudizio di congruità richiesto.

Metodologia operativa

Nel modello del DCF, a partire dal 2016, vengono imputati nei vari esercizi i costi e i ricavi derivati dal processo di sviluppo connesso all'AdP e variante urbanistica per EXPO.
In particolare:

- A fine evento (2016) l'edificazione delle volumetrie assegnate (0,52 m^2/m^2) secondo il mix funzionale previsto e l'inizio contestuale delle vendite;
- 2021 conclusione del processo di sviluppo;
- Vengono imputati nei vari esercizi finanziari, secondo le ipotesi meglio specificate ai punti seguenti, i relativi costi e ricavi derivati dal processo di sviluppo:
  - Costi: costi di costruzione, imprevisti, spese tecniche, oneri di urbanizzazione previsti per legge, ICI, spese per commercializzazione;
  - Ricavi da vendite secondo valori attribuibili per destinazione d'uso.
- Viene introdotta la voce di costo relativa agli extra-oneri, pari complessivamente a 25 M€, ripartiti dal 2016 al 2017, coerentemente a quanto fornito dal committente;
- Vengono considerati gli oneri fiscali secondo il fabbisogno di liquidità e la leva finanziaria del 40% capitale proprio e 60% debito.

L'obiettivo è la valutazione del VAN (Valore attuale Netto) che rappresenta il valore che dell'area sulla base delle ipotesi sopra indicate.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369624 fax +39026369622 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

3.1 QUADRO DELLE IPOTESI

Assunti generali

Destinazione urbanistica post EXPO 2015
Funzioni ammesse
Attrezzature e servizi d'interesse pubblico o generale di livello comunale e/o sovra comunale, anche di proprietà e/o gestione privata (da definirsi, nel dettaglio, nell'ambito del P.I.I. attuativo della Variante per il periodo post Expo) e destinazioni d'uso tipiche del tessuto urbano, quali residenza – anche nelle tipologie dell'edilizia convenzionata e/o agevolata – e funzioni compatibili.

Parametri urbanistici per il Comune di Milano
Ut = 0,52 m^2/m^2
Rc = max 60%

Parametri urbanistici per il Comune di Rho
Ut = 0,52 m^2/m^2
Rc = max 60%

Parametri derivati

Ipotesi 1) – con villaggio Expo (realizzazione del Villaggio in capo alla New-Co)

AREE OGGETTO DI VALUTAZIONE	Superficie Territoriale m^2
Comune di Milano	803.629
Comune di Rho	99.891
TOTALE	**903.520**

MIX FUNZIONALE	Slp	Superficie commerciale	n° box/p.a.	posti auto esterni
	m^2	m^2		
Residenza Libera	296.884	341.413	**2.969**	
Residenza Libera villaggio Expo	32.000	36.800	**320**	
Totale residenza libera	**328.881**	**378.213**	**3.289**	
Terziario direzionale	70.475	81.046	352	352
Commercio	70.475	81.046	352	352
TOTALE 1 (Res+Terz+Comm)	**469.830**	**540.305**	**3.993**	**704**
residenza convenzionata agevolata	30.000	34.500	345	

Ipotesi 2) – senza villaggio Expo (con realizzazione della relativa slp nel periodo post-Expo unitamente alle altre volumetrie)

AREE OGGETTO DI VALUTAZIONE	Superficie Territoriale m^2
Comune di Milano	803.629
Comune di Rho	99.891
TOTALE	**903.520**

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

MIX FUNZIONALE	Slp	Superficie commerciale	n° box/p.a.	posti auto esterni
	m²	m²		
Residenza Libera	328.881	378.213	**3.289**	
Totale residenza libera	**328.881**	**378.213**	**3.289**	
Terziario direzionale	70.475	81.046	352	352
Commercio	70.475	81.046	352	352
TOTALE 1 (Res+Terz+Comm)	**469.830**	**540.305**	**3.993**	**704**
residenza convenzionata agevolata	30.000	34.500	345	

ONERI DI URBANIZZAZIONE	Primaria €/m²	Secondaria €/m²	Totale €/m²
Residenza Libera (riduzione per risparmio energetico)	75,52	79,84	155,36
Residenza Convenzionata Agevolata	37,76	39,92	77,68
Commercio (senza riduzione risparmio energetico)	193,97	152,43	346,4
Direzionale (senza riduzione risparmio energetico)	193,97	152,43	346,4
Residenza Libera - Villaggio EXPO (riduzione risparmio energetico)	75,52	79,84	155,36

Si precisa che:

- gli oneri di urbanizzazione dovuti per la costruzione del villaggio Expo sono corrisposti nel periodo 2013 – 2015;
- gli oneri di urbanizzazione relativi alla residenza libera sono stati ridotti del 30% perché le costruzioni saranno edificate secondo criteri di risparmio energetico;
- gli oneri di urbanizzazione relativi alla residenza convenzionata agevolata sono ridotti del 50% rispetto alla residenza libera;
- per il calcolo degli oneri relativi al commerciale/direzionale non è stata assunta la riduzione del 30% per il risparmio energetico, che potrebbe però essere applicata in sede attuativa;
- il contributo sul costo di costruzione è stato assunto pari al 10% del costo di costruzione per le destinazioni direzionale e commerciale e pari al 10% su €/m² 356,50 per la destinazione residenziale, con l'esclusione della residenza convenzionata agevolata esente da tale contributo;
- non è prevista dall'AdP la corresponsione di monetizzazioni, in quanto lo standard necessario viene assorbito dall'area ceduta.
- extra-oneri di infrastrutturazione, pari complessivamente a 25 M€, ripartiti dal 2016 al 2017, coerentemente a quanto fornito dal committente.

Tasso di attualizzazione

Nel metodo del Discounted Cash Flow riveste particolare importanza il tasso di attualizzazione.
Il CAPM (Capital Asset Pricing Model) è un modello che individua il rendimento atteso di un investimento in funzione della quota di rischio non ulteriormente eliminabile attraverso la diversificazione del portafoglio degli investimenti. La condizione per la sua applicabilità è, infatti, quella che si operi in un mercato

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

fortemente organizzato e con caratteristiche di liquidità tali da consentire a chi investe di diversificare al massimo il proprio portafoglio.
La formulazione matematica del CAPM è la seguente:

$$K_e = K_f + \beta MRP + \gamma$$

dove: K_e = costo del capitale proprio (equity)
K_f = rendimento dei titoli a rischio nullo (risk free)
β = coefficiente di rischiosità sistematica non diversificabile
MRP = premio per il rischio (Market Risk Premium)
γ= fattore di rischio specifico aggiuntivo

Si assumono le seguenti ipotesi:
- Equity (quota di finanziamento dell'investitore) 40%
- Debito (quota di finanziamento delle banche) 60%

che rappresentano le quote di finanziamento e indebitamento medie ordinarie.

Il tasso privo di rischio viene assunto al 4,42% (rendimento medio dei titoli pubblici a 6 anni).
Il premio per il rischio tiene conto del rischio dell'intervento immobiliare (dimensione, tipologia, ubicazione) e la sua determinazione è stata effettuata come da tabella che segue:

RISCHIO EVENTO	SCALA		GIUDIZIO
dimensione intervento immobiliare	0	3	2,45
ubicazione - tipologia	0	3	1,80

Considerato il coefficiente β pari a 0,75 (dato relativo a società comparabili), si ottiene il tasso per il rischio immobiliare pari a 3,3%; assunto poi il premio per il rischio di mercato, di sistema e di illiquidità pari al 3%, si ottiene il costo del capitale proprio netto pari al 10,61%.

Tasso di debito (K_d)

Si attualizza all'indice Eurirs a anni 15 più uno spread poco maggiore del 2%, ottenendo cosi un tasso di debito arrotondato complessivo pari al 6%.

Tabella tassi Eurirs aggiornata al 28/03/2011	
Scadenza	**Tasso**
1 anno	1.87%
2 anni	2.3%
3 anni	2.62%
4 anni	2.85%
5 anni	3.03%
6 anni	3.19%
7 anni	3.32%
8 anni	3.42%
9 anni	3.51%
10 anni	3.6%
12 anni	3.74%

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

15 anni	3.9%
20 anni	3.99%
25 anni	3.94%
30 anni	3.85%
40 anni	3.72%
50 anni	3.67%

Il costo medio ponderato del capitale (WACC), media ponderata tra il costo del capitale proprio e il costo del debito, è pari al 7,84%.

Calcolo del WACC	
Rend. attività prive di rischio	4,42%
Premio per il rischio immobiliare	4,25%
ß levered	0,75
Premio per il rischio di mercato, di sistema e di illiquidità	3,00%
Costo del capitale proprio netto	***10,61%***
Costo del debito lordo	4,00%
Spread	2,00%
Costo complessivo del debito	***6,00%***
Peso debito (Wd)	60,00%
Peso equity (We)	40,00%
WACC	**7,84%**

Tale costo medio risulta in linea con i rendimenti per investimenti di sviluppo similari.
Si assumono perciò i seguenti parametri finanziari:

PARAMETRI FINANZIARI	
Equity (quota di finanziamento dell'investitore)	40%
Debito (quota di finanziamento delle banche)	60%
Tasso di rendimento atteso dall'investitore - K_e	10,61%
Tasso di debito - K_d	6,00%
Costo medio pesato del capitale - WACC (tasso di attualizzazione dei flussi)	7,84%
Inflazione annua prevista	0,00%
Tasso crescita mercato immobiliare	0,00%
ICI 5‰/anno (50 €/m^2 di superficie fondiaria)	225.880

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Ipotesi 1) – con villaggio Expo (realizzazione del Villaggio in capo alla New-Co)

TIMING	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
periodo	1	2	3	4	5	6	7
Distribuzione negli anni dei ricavi da vendite		10%	20%	30%	25%	15%	
villaggio expo vendite		40%	60%				
distribuzione costi sviluppo		25%	25%	25%	25%		
extra oneri (M€) come da allegato 3 della richiesta del 28.04.2011 di Regione Lombardia.	12.5	12.5					
		25					

Ipotesi 2) – senza villaggio Expo (con realizzazione della relativa slp nel periodo post-Expo unitamente alle altre volumetrie)

TIMING	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
periodo	1	2	3	4	5	6	7
Distribuzione negli anni dei ricavi da vendite		10%	20%	30%	25%	15%	
distribuzione costi sviluppo		25%	25%	25%	25%		
extra oneri (M€) come da allegato 3 della richiesta del 28.04.2011 di Regione Lombardia.	12.5	12.5					
		25					

4 ANALISI ECONOMICA

Il capitolo che segue sviluppa l'analisi di valutazione dei possibili ricavi e i relativi costi prevedibili del prodotto edilizio, derivante dalle possibili trasformazioni secondo i vari scenari simulati. Costituisce così la base economica sulla quale si svilupperanno i ragionamenti finalizzati alla formulazione delle risposte al quesito posto, mediante le metodologie enunciate al paragrafo relativo allo "scopo della stima".

4.1 RICAVI

Al fine di assumere valori di vendita del prodotto finito a termine processo, si adotta il metodo di comparazione diretta con riferimento ai presupposti che scaturiscono dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame.
Sono state condotte indagini di mercato specifiche, anche con riferimento alle possibili rivalutazioni dovute alla riqualificazione del sito, a tal proposito si è provveduto ad effettuare:

- Indagini di mercato specifiche relativamente ad immobili nuovi o di recente costruzione reperibili dalle offerte delle agenzie immobiliari.
- Un'analisi dei prezzi di compravendita, desumibili dalla banca dati dell'Agenzia, con riferimento al secondo semestre 2010.

Tale assunto parte dall'esame del mercato immobiliare milanese che, secondo la nota territoriale pubblicata a giugno 2011 e riferita al II semestre 2010 dalla scrivente Agenzia, risulta sostanzialmente invariato come evidente anche dalle

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

tabelle riportate di seguito (vedi anche in allegato "analisi del mercato immobiliare"). Le analisi del mercato immobiliare svolte evidenziano una sostanziale costanza del trend di mercato. Per quanto riguarda i dati relativi alla macroarea urbana "Periferia Nord" e ancora più nel dettaglio per le zone OMI D01 (Musocco, Varesina, Certosa.) e E04 (Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti.) si riscontrano variazioni di quotazioni del II sem./I sem. 2010 compresi tra 0% e 1%, sostanzialmente irrilevanti ai fini estimali.

Macroaree urbane	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
Centro storico	182	11,0%	2,0%	2,10%	6.162	0,8%	2,28
Centro	695	32,0%	7,6%	2,58%	4.263	0,9%	1,58
Semicentro Nord	673	-8,9%	7,4%	2,57%	2.961	0,1%	1,10
Semicentro Est	794	31,3%	8,7%	2,61%	3.454	0,2%	1,28
Semicentro Sud	665	7,1%	7,3%	3,35%	2.794	0,8%	1,03
Semicentro Ovest	541	9,7%	5,9%	2,21%	3.446	0,2%	1,28
Periferia Nord	**2.116**	**1,8%**	**23,2%**	**2,38%**	**2.101**	**0,7%**	**0,78**
Periferia Est	1.056	3,1%	11,6%	2,44%	2.357	1,3%	0,87
Periferia Sud	1.035	11,7%	11,4%	2,28%	2.133	0,9%	0,79
Periferia Ovest	1.349	2,4%	14,8%	2,13%	2.288	0,5%	0,85
N.D.[2]	4	-	0,0%	-	-	-	-
Milano	**9.110**	**7,2%**	**100,00%**	**2,40%**	**2.702[3]**	**0,7%**	**1,00**

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D01	**Musocco, Varesina, Certosa**	**252**	**2,4%**	**2,77%**	**2,40%**	**2.054**	**0,4%**	**0,76**
D02	Bovisa, Bausan, Imbonati	254	-9,0%	2,79%	2,80%	1.971	0,4%	0,73
D03	Largo Boccioni, Aldini, Lopez	44	63,2%	0,49%	1,49%	1.821	0,7%	0,67
D04	Bovisasca, Affori, P. Rossi	197	-16,7%	2,17%	2,16%	2.061	1,0%	0,76
D05	Niguarda, Ornato	50	-19,3%	0,54%	1,41%	2.117	0,4%	0,78
D06	Fulvio Testi, Bicocca, Ca' Granda	152	20,0%	1,67%	1,91%	2.113	0,6%	0,78
D07	Monza, Precotto, Gorla	242	7,9%	2,66%	2,60%	2.108	0,6%	0,78
D08	Zara, Istria, Murat	84	-12,2%	0,92%	2,44%	2.178	1,0%	0,81
D09	Loreto, Turro, Padova	372	-7,9%	4,08%	3,06%	2.258	0,7%	0,84
D10	P.Lambro, Feltre, Udine	419	30,4%	4,59%	2,76%	2.272	1,4%	0,84
E04	**Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti**	**50**	**-11,6%**	**0,55%**	**0,93%**	**1.672**	**0,0%**	**0,62**
Periferia Nord		**2.116**	**1,8%**	**23,23%**	**2,38%**	**2.101**	**0,7%**	**0,78**

Si riportano di seguito le rilevazioni di alcuni significativi indicatori di mercato.

[2] NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione nelle zone OMI del comune.
[3] La quotazione comunale qui presentata è calcolata come media ponderata delle quotazioni medie di zona pesate con il rispettivo stock abitativo rapportato allo stock totale del comune.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Ufficio del Territorio di Milano, che rileva quanto segue:

Comune di Milano									
FASCIA: Suburbana - ZONA E04: Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti - 2° SEMESTRE 2010									
Valori dei fabbricati - destinazione d'uso Residenziale									
Tipologia edilizia	***Stato***	***Valori di mercato (€/m²)***		***Valori di locazione (€/m² mese)***		***R1***	***R2***	**% I.A.**	
		Min	***Max***	***Min***	***Max***	***Min***	***Max***	***Min***	***Max***
Abitazioni civili	Ottimo	2.100,00	2.800,00	6,5	9	3,7	3,9	22	25
Abitazioni econom.	Ottimo	1.650,00	2.400,00	5	7,5	3,6	3,8		
Box	Normale	960,00	1.300,00	4	5,5	5,1	4,9		
Valori dei fabbricati - destinazione d'uso Commerciale									
Tipologia edilizia	***Stato***	***Valori di mercato (€/m²)***		***Valori di locazione (€/m² mese)***		***R1***	***R2***	**% I.A.**	
		Min	***Max***	***Min***	***Max***	***Min***	***Max***	***Min***	***Max***
Negozi	Normale	1.000,00	1.450,00	4	6	4,8	5,0		
Magazzini	Normale	400,00	600,00	2,2	3,4	6,6	6,8		
Valori dei fabbricati - destinazione d'uso Terziario									
Tipologia edilizia	***Stato***	***Valori di mercato (€/m²)***		***Valori di locazione (€/m² mese)***		***R1***	***R2***	**% I.A.**	
		Min	***Max***	***Min***	***Max***	***Min***	***Max***	***Min***	***Max***
Uffici	Ottimo	1.300,00	1.600,00	6,5	8	6,0	6,0	23	24
Uffici strutturati	Normale	1.550,00	2.050,00	8,5	11,0	6,6	6,4	21	22
Valori dei fabbricati - destinazione d'uso Produttivo									
Tipologia edilizia	***Stato***	***Valori di mercato (€/m²)***		***Valori di locazione (€/m² mese)***		***R1***	***R2***	**% I.A.**	
		Min	***Max***	***Min***	***Max***	***Min***	***Max***	***Min***	***Max***
Capannoni tipici	Ottimo	750,00	950,00	4,0	5,2	6,4	6,6	24	26
Capannoni industriali	Ottimo	700,00	850,00	4,0	4,8	6,9	6,8		
Laboratori	Normale	700,00	850,00	4,0	5,0	6,9	7,1		

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano

Si fa riferimento alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili", 2° semestre 2010, redatta dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e Provincia, che con riferimento al segmento in esame, riporta:

Comune di Milano		
Settore nord – Decentramento - Zona 21 - Musocco, Villapizzone		
2° semestre 2010		
Tipologia edilizia e stato	***Valori di mercato (€/m²)***	
	Min	***Max***
Appartamenti nuovi o ristrutturati	2.550,00	3.200,00
Negozi	1.400,00	1.700,00
Uffici	1.300,00	1.800,00
Uffici in stabili direzionali	1.600,00	2.900,00
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	700,00	1.000,00
Depositi Magazzini s.p.p.	500,00	700,00
Laboratori	800,00	1.100,00
	Valori di mercato (€/a corpo)	
	Min	***Max***
Box	22.000,00	28.000,00

Comune di Milano		
Settore nord – Decentramento - Zona 22 - Quarto Oggiaro		
2° semestre 2010		
Tipologia edilizia e stato	***Valori di mercato (€/m²)***	
	Min	***Max***
Appartamenti nuovi o ristrutturati	2.700,00	3.200,00
Negozi	1.200,00	1.600,00
Uffici	1.100,00	1.600,00
Uffici in stabili direzionali	1.500,00	2.500,00
Capannoni/opifici nuovi o ristrutturati	900,00	1.100,00
Depositi Magazzini s.p.p.	400,00	500,00
Laboratori	750,00	1.000,00
	Valori di mercato (€/a corpo)	
	Min	***Max***
Box	18.000,00	23.000,00

Al fine di formulare i valori di mercato di previsione, si applica cautelativamente il "principio di permanenza delle condizioni", che consiste nel supporre i ricavi da vendite a fine processo di sviluppo equivalenti a quelli derivanti da valori di mercato di zone equivalenti.
In considerazione del trend negativo del mercato immobiliare degli ultimi anni, si considera un tasso di crescita del mercato immobiliare che rende nulla l'inflazione attesa.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

4.1.1 Valore di Mercato del Bene Trasformato

A ulteriore conferma e riscontro delle indagini di mercato svolte e dei valori unitari di mercato individuati, si procede ad eseguire un'altra verifica applicando il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (esplicitato in allegato), che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*subject*) mediante comparazione con immobili simili di riferimento (*comparables*) contrattati di recente e di prezzo noto.
Tale metodo ha prodotto come risultato il valore unitario di €/m^2 3.000,00 per la residenza di tipo libero al nuovo.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e confermate dal MCA, tenuto conto del miglioramento qualitativo del comparto in esame a seguito dell'evento fieristico e degli interventi infrastrutturali a esso collegati, ma anche della molteplicità delle variabili che concorrono alla realizzazione del progetto, nonché del momento di stasi del mercato immobiliare, si ritiene di ipotizzare il conseguimento dei seguenti valori di mercato:

Destinazione	UM	RICAVI UNITARI
Residenziale Libera	€/m^2	3.000
Box Residenza libera	€/cad	20.000
Residenziale convenzionata agevolata	€/m^2	2.000
Box Residenza convenzionata agevolata	€/cad	15.000
Terziario Direzionale	€/m^2	2.600
Commerciale	€/m^2	2.400
Posti auto interrati Terziario Direz. e Commercio	€/cad	15.000

Il valore dell'edilizia residenziale convenzionata è stato determinato per analogia con interventi di edilizia residenziale convenzionata previsti nell'intorno (Cascina Merlata).

I valori di vendita ricavati non tengono conto di eventuali trend prospettici, poiché l'orizzonte temporale e l'attuale situazione stagnante del mercato, come si può agevolmente evincere dalla nota territoriale sopra richiamata, suggeriscono di attenersi a valori prudenziali. Inoltre, si è scelto di adottare anche per i saggi di attualizzazione tassi di rendimento prudenziali che non amplificano i VAN e quindi, implicitamente, tengono conto di eventuali, ma non prevedibili, miglioramenti dell'asset. In ogni caso, secondo la consolidata prassi estimale, in assenza di elementi certi, per quanto riguarda i parametri economici, si è scelto di attenersi ai due principali principi estimali: "principio della permanenza delle condizioni" e "Highest and Best Use" .

4.2 COSTI

I costi di costruzione sono tratti dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri e architetti di Milano edizioni DEI, opportunamente

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

modificati in alcune voci, per tenere conto della nuova esigenza di risparmio energetico da un lato e della notevole economia di scala dall'altro.

A3

Edificio residenziale multipiano

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	incidenza
1	Scavi e movimenti di terra	91.743	2,04%
2	Sondaggi e diaframmi	112.600	2,51%
3	Fondazioni	118.580	2,64%
4	Strutture c.a. più trattamento a vista	779.569	17,35%
5	Murature e tramezzi	159.694	3,56%
6	Vespai, sottofondi e pavimenti	573.947	12,78%
7	Opere in pietra	48.782	1,09%
8	Rivestimenti e zoccolini	266.403	5,93%
9	Intonaci e tinteggiature	208.752	4,65%
10	Canne e fognature	69.026	1,54%
11	Coibentazione	163.059	3,63%
12	Impermeabilizzazioni e copertura	177.714	3,96%
13	Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie	462.031	10,29%
14	Serramenti in legno	479.808	10,68%
15	Impianto di riscaldamento/condizionamento	339.042	7,55%
16	Impianto idrosanitario e sollevamento acque	263.510	5,87%
17	Impianto elettrico	236.902	5,27%
18	Impianto ascensori	118.580	2,64%
	Costo Totale	4.669.740	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

4.669.740 / 3.420	**€ 1.365,00**	**Costo dell'opera al m²**
4.669.740 / 16.400	**€ 285,00**	**Costo dell'opera al m³**

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

B5 Edificio in edilizia convenzionata

DESCRIZIONE | TAB. COSTI PARAMETRICI | TEMPI | DISEGNI

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

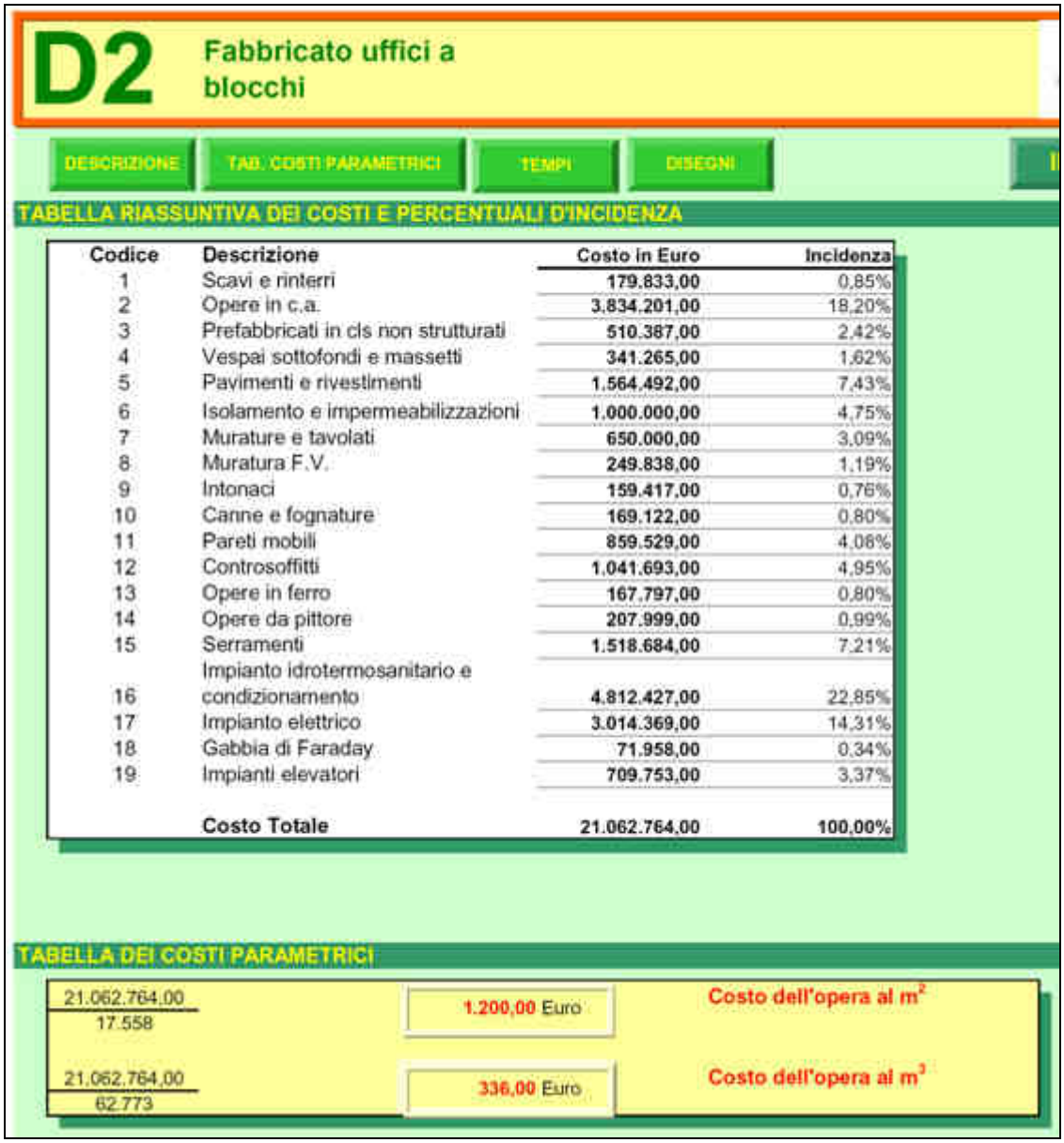
Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterri	58.710,00	1,60%
2	Opere in c.a.	874.759,00	23,83%
3	Isolamenti	38.327,00	1,04%
4	Massetti e impermeabilizzazioni	104.013,00	2,83%
5	Murature e tavolati	480.719,00	13,10%
6	Intonaci, rasature e tinteggiature	289.962,00	7,90%
7	Canne e fognature	97.038,00	2,64%
8	Pavimenti e rivestimenti	213.645,00	5,82%
9	Coperture e lattonerie	85.661,00	2,33%
10	Serramenti in legno e in alluminio	487.287,00	13,28%
11	Opere in ferro	45.777,00	1,25%
12	Opere in marmo	125.072,00	3,41%
13	Impianto di riscaldamento	172.745,00	4,71%
14	Impianto idrosanitario, antincendio e gas	241.612,00	6,58%
15	Impianto elettrico	171.932,00	4,68%
16	Impianto ascensore	86.271,00	2,35%
17	Sistemazioni esterne	96.971,00	2,64%
	Costo Totale	3.670.501,00	100,00%
	di cui: **Residenza**	3.481.110,00	
	Parcheggi	189.391,00	

N.B. L' introduzione di dati differenti da quelli riportati nella tabella potrebbe generare costi parametrici non attendibili

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

3.481.110,00 / 3.267	1.066,00 Euro	Costo dell'opera al m^2
3.481.110,00 / 11.970	291,00 Euro	Costo dell'opera al m^3
189.391,00 / 32	5.918,00 Euro	Costo box

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it



D2 Fabbricato uffici a blocchi

DESCRIZIONE | TAB. COSTI PARAMETRICI | TEMPI | DISEGNI

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterri	179.833,00	0,85%
2	Opere in c.a.	3.834.201,00	18,20%
3	Prefabbricati in cls non strutturati	510.387,00	2,42%
4	Vespai sottofondi e massetti	341.265,00	1,62%
5	Pavimenti e rivestimenti	1.564.492,00	7,43%
6	Isolamento e impermeabilizzazioni	1.000.000,00	4,75%
7	Murature e tavolati	650.000,00	3,09%
8	Muratura F.V.	249.838,00	1,19%
9	Intonaci	159.417,00	0,76%
10	Canne e fognature	169.122,00	0,80%
11	Pareti mobili	859.529,00	4,08%
12	Controsoffitti	1.041.693,00	4,95%
13	Opere in ferro	167.797,00	0,80%
14	Opere da pittore	207.999,00	0,99%
15	Serramenti	1.518.684,00	7,21%
16	Impianto idrotermosanitario e condizionamento	4.812.427,00	22,85%
17	Impianto elettrico	3.014.369,00	14,31%
18	Gabbia di Faraday	71.958,00	0,34%
19	Impianti elevatori	709.753,00	3,37%
	Costo Totale	**21.062.764,00**	**100,00%**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

21.062.764,00 / 17.558 — 1.200,00 Euro — Costo dell'opera al m^2

21.062.764,00 / 62.773 — 336,00 Euro — Costo dell'opera al m^3

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

D5 Centro commerciale

DESCRIZIONE | TAB. COSTI PARAMETRICI | TEMPI | DISEGNI

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Movimento terra	1.311.559,00	3,00%
2	Fondazioni	2.686.912,00	6,15%
3	Strutture tradizionali, prefabbricati, acciaio	12.176.924,00	27,85%
4	Pannelli prefabbricati	1.355.214,00	3,10%
5	Murature, tavolati, intonaci	1.661.260,00	3,80%
6	Impermeabilizzazione, lucernai, cupolini	1.573.817,00	3,60%
7	Controsoffitti	1.224.052,00	2,80%
8	Pavimenti e rivestimenti	3.191.358,00	7,30%
9	Serramenti	1.704.981,00	3,90%
10	Impianto elettrico	3.322.519,00	7,60%
11	Impianto elettromeccanico	4.196.871,00	9,60%
12	Impianti sollevamento speciali	1.398.936,00	3,20%
13	Sistemazione esterna	4.502.852,00	10,30%
14	Finiture	2.054.682,00	4,70%
15	Varie e allacci definitivi	1.355.214,00	3,10%
	Costo Totale	**43.717.151,00**	**100,00%**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

13.770.902,57 / 15.800	872,00 Euro	Costo dell'opera al m² Ipermercato
16.918.537,44 / 15.000	1.128,00 Euro	Costo dell'opera al m² Galleria
6.164.118,29 / 15.000	411,00 Euro	Costo dell'opera al m² Interrato
6.863.592,71 / 60.000	114,00 Euro	Costo dell'opera al m² Urbanizzazione

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

H1 Parcheggio interrato 384 posti auto

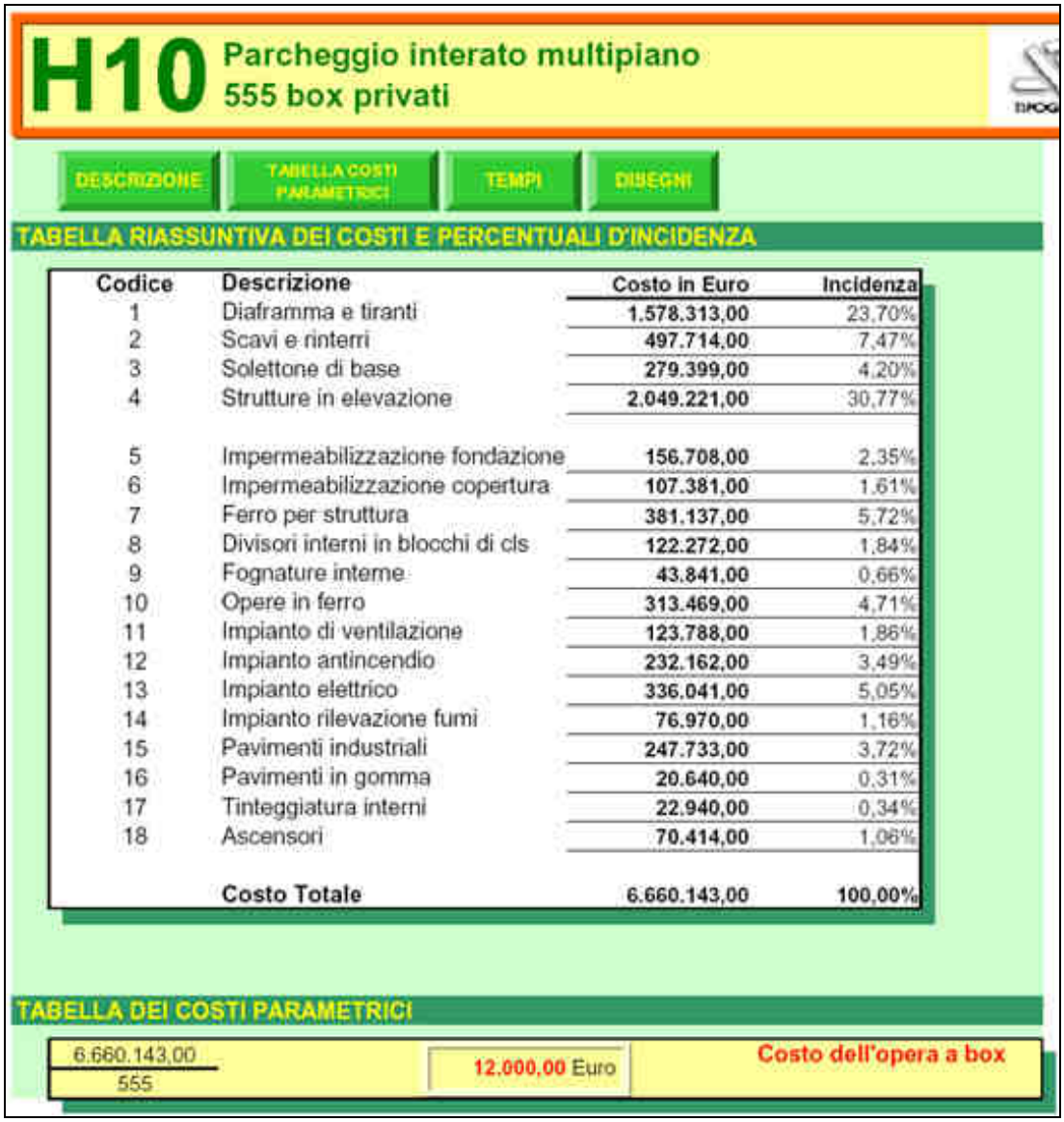
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterri	**208.447,00**	5,71%
2	Fondazioni	**147.695,00**	4,05%
3	Elevazione 2 interrato	**792.363,00**	21,72%
4	Elevazione 1 interrato	**878.360,00**	24,08%
5	Impermeabilizzazione	**341.599,00**	9,36%
6	Impianti	**125.911,00**	3,45%
7	Pavimentazioni	**679.127,11**	18,62%
8	Opere di ferro e verniciature	**474.372,00**	13,00%
	Costo Totale	**3.647.874,11**	**100,00%**

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

3.647.874,11 / 384	**€ 9.500,00**	**Costo dell'opera a posto auto**

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it



H10 Parcheggio interato multipiano 555 box privati

DESCRIZIONE | TABELLA COSTI PARAMETRICI | TEMPI | DISEGNI

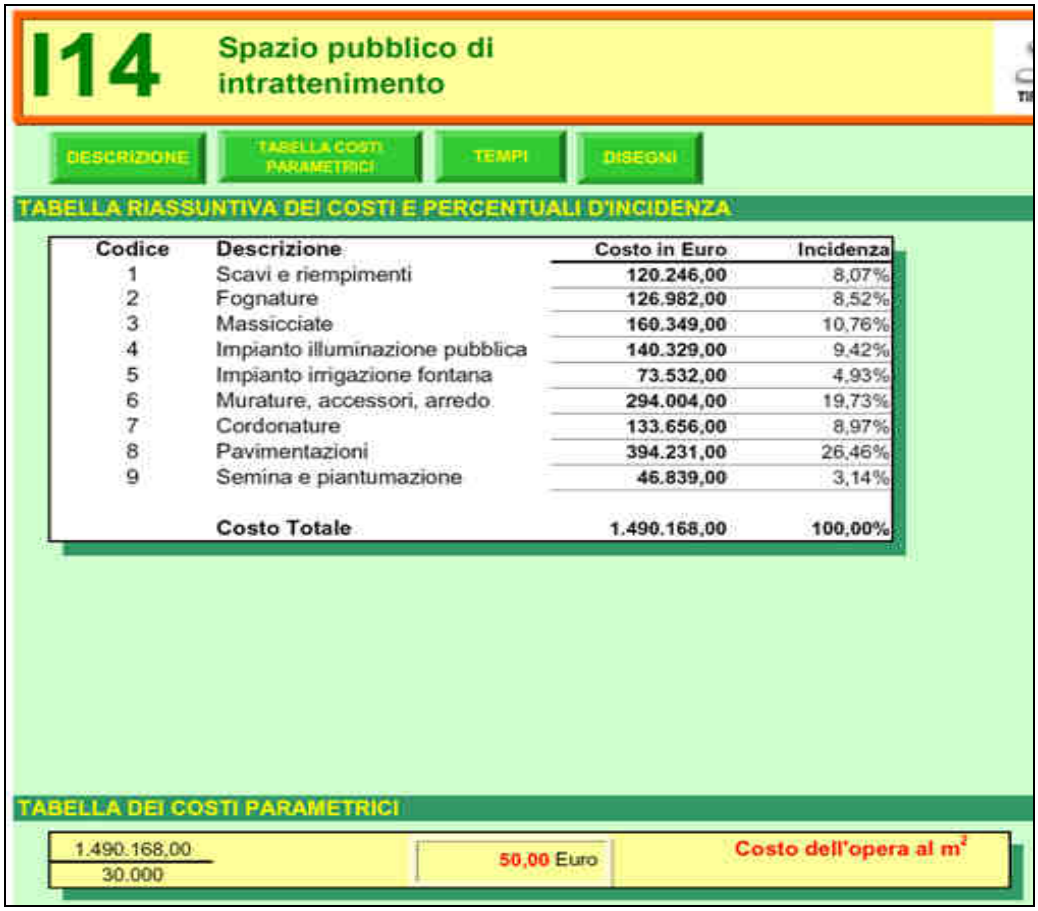
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Diaframma e tiranti	1.578.313,00	23,70%
2	Scavi e rinterri	497.714,00	7,47%
3	Solettone di base	279.399,00	4,20%
4	Strutture in elevazione	2.049.221,00	30,77%
5	Impermeabilizzazione fondazione	156.708,00	2,35%
6	Impermeabilizzazione copertura	107.381,00	1,61%
7	Ferro per struttura	381.137,00	5,72%
8	Divisori interni in blocchi di cls	122.272,00	1,84%
9	Fognature interne	43.841,00	0,66%
10	Opere in ferro	313.469,00	4,71%
11	Impianto di ventilazione	123.788,00	1,86%
12	Impianto antincendio	232.162,00	3,49%
13	Impianto elettrico	336.041,00	5,05%
14	Impianto rilevazione fumi	76.970,00	1,16%
15	Pavimenti industriali	247.733,00	3,72%
16	Pavimenti in gomma	20.640,00	0,31%
17	Tinteggiatura interni	22.940,00	0,34%
18	Ascensori	70.414,00	1,06%
	Costo Totale	6.660.143,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

6.660.143,00 / 555 — 12.000,00 Euro — Costo dell'opera a box

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it



I14 Spazio pubblico di intrattenimento

DESCRIZIONE | TABELLA COSTI PARAMETRICI | TEMPI | DISEGNI

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e riempimenti	120.246,00	8,07%
2	Fognature	126.982,00	8,52%
3	Massicciate	160.349,00	10,76%
4	Impianto illuminazione pubblica	140.329,00	9,42%
5	Impianto irrigazione fontana	73.532,00	4,93%
6	Murature, accessori, arredo	294.004,00	19,73%
7	Cordonature	133.656,00	8,97%
8	Pavimentazioni	394.231,00	26,46%
9	Semina e piantumazione	46.839,00	3,14%
	Costo Totale	1.490.168,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1.490.168,00 / 30.000 = 50,00 Euro — Costo dell'opera al m²

ULTERIORI COSTI

Commercializzazione	%	2,00% sul valore di vendita
Imprevisti	%	3,00% sui costi di costruzione
Project management, progettazione e varie	%	15,00% sui costi di costruzione

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

TABELLA B1 – RIEPILOGO ASSUMPTIONS – ADP – VARIANTE CON VILLAGGIO EXPO (realizzazione del Villaggio in capo alla New-Co)

	VARIANTE URBANISTICA AREE AMBITI 1 - 4 MILANO RHO							
A	INDICE AMBITO DELLA VARIANTE URBANISTICA	mq/mq	0,52		TOTALE	0,52		
B	CONSISTENZA AREE AMBITO DELLA VARIANTE URBANISTICA CON VOLUMETRIA	UM	Superficie Territoriale	% su St	Slp	% su Slp		
	COMUNE DI MILANO	mq	803.629	89%	417.887	89%		
	COMUNE DI RHO	mq	99.891	11%	51.943	11%		
	TOTALE AREE INTERVENTO CON VOLUMETRIA	**mq**	**903.520**	**100%**	**469.830**	**100%**		
C	MIX FUNZIONALE TOTALE	UM	Slp	% su Totale	% su Totale	SC (+15%)	n. box /pa*	50% est - 50% cop
	Residenza Libera	mq	296.881	63,2%	59,4%	341.413	**2.969**	
	residenza Libera villaggio expo	mq	32.000	6,8%	6,4%	36.800	**320**	
	Totale residenza libera	**mq**	**328.881**	**70,0%**	**65,8%**	**378.213**	**3.289**	
	Terziario direzionale	mq	70.475	15,0%	14,1%	81.046	352	352
	Commercio	mq	70.475	15,0%	14,1%	81.046	352	352
	TOTALE 1	**mq**	**469.830**	**100%**	**94%**	**540.305**	**box HS**	
	housing sociale	mq	30.000		6%	34.500	345	
	TOTALE 2	**mq**	**499.830**		**100%**	**574.805**		
D	IPOTESI DI RICAVI E COSTI	UM	RICAVI UNITARI	COSTI UNITARI	RIFERIMENTI		valori unitari base	aggiornamento costi 2011
	Residenza Libera	€/mq	3.000	1.365	A3		3.000	5%
	Box	€/cad	20.000	12.000	H10		20.000	0%
	Residenza convenzionata agevolata	€/mq	2.000	1.066				0%
	Terziario Direzionale	€/mq	2.600	1.200	D3		2.600	0%
	Commercio	€/mq	2.400	1.000	D5		2.400	0%
	Posti auto interrati Terziario Direz. e Commercio	€/cad	15.000	9.500	H1		15.000	0%
	Posti auto fuori terra Terziario Direz. e Commercio	€/mq	-	50			-	0%
	SISTEMAZIONE ESTERNA			-	I3			
	IPOTESI DI RICAVI E COSTI TOTALI	**UM**	**RICAVI**	**COSTI**	ric %	cost %		
	Residenza Libera	€	1.024.239.000	466.028.745	60,580%	59,909%		
	villaggio expo		110.400.000	50.232.000	6,530%	6,457%		
	Box Residenza libera	€	59.380.000	35.628.000	3,512%	4,580%		
	Box villaggio expo		6.400.000	3.840.000	0,379%	0,494%		
	Residenza convenzionata	€	69.000.000	31.980.000	4,081%	4,111%		
	Terziario Direzionale	€	210.719.600	97.255.200	12,463%	12,502%		
	Commercio	€	194.510.400	81.046.000	11,505%	10,419%		
	Posti auto interrati Terziario Direz. e Commercio	€	10.560.000	6.688.000	0,625%	0,860%		
	Posti auto fuori terra Terziario Direz. e Commercio	€	-	1.056.000	0,000%	0,136%		
	box HS 80%		5.520.000	4.140.000	99,674%	99,468%		
	TOTALE	€	**1.690.729.000**	**777.893.945**	,			
E	TIMING	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
	periodo	6	7	8	9	10	11	
	Distribuzione negli anni dei ricavi da vendite		10%	20%	30%	25%	15%	
	villaggio expo vendite		40%	60%				
	distribuzione costi sviluppo		25%	25%	25%	25%		
	extra oneri	10.000.000	15.000.000					
F	ULTERIORI ASSUNTI	UM	VALORE	ONERI DOVUTI				
	Commercializzazione	%	2,00%	33.814.580		*Sul valore di vendita*		
	Contingencies	%	3,00%	23.336.818		*Sul costo di costruzione*		
	Project management, progettazione e varie	%	15,00%	116.684.092		*Sul costo di costruzione*		
G	ONERI DI UBANIZZAZIONI PREVISTI PER LEGGE		primaria (€/mq)	primaria totale	secondaria (€/mq)	second totale	totali	
	Residenza libera	€/mq	107,88		114,06		-	
	rid rsp energetico	30%	75,52	22.420.453	79,84	23.702.979	46.123.432	
	conv. Agevolata		37,76	1.132.800	39,92	1.197.600	2.330.400	
	Direzionale		193,97	13.669.950	152,43	10.742.437	24.412.388	
	Commerciale	€/mq	193,97	13.669.950	152,4	10.740.323	24.410.273	
	totale						**97.276.493**	
H	Contributo costo di costruzione	%	10,00%	*Sul costo di costruzione x uff + comm, e su €.356,5/mq x res. (escl HS)*				
	totale oneri dovuti al comune		10,00%		**284.139.277**	**28.413.928**		**1.140.800**
				126.831.221				
I	CESSIONE STANDARD URBANISTICI							
	Considerato che la variante prevede che lo standard sia pari al 100% della SLP e comunque non inferiore al 56% della Superficie Territoriale, si indica che nell'ambito della valutazione non dovranno essere ipotizzate monetizzazioni di standard da parte degli operatori privati.							

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

TABELLA B2 – RIEPILOGO ASSUMPTIONS – ADP – VARIANTE SENZA VILLAGGIO EXPO (con realizzazione della relativa slp nel periodo post-Expo unitamente alle altre volumetrie)

	VARIANTE URBANISTICA AREE AMBITI 1 - 4 MILANO RHO							
A	INDICE AMBITO DELLA VARIANTE URBANISTICA	mq/mq	0,52		TOTALE	0,52		
B	CONSISTENZA AREE AMBITO DELLA VARIANTE URBANISTICA CON VOLUMETRIA	UM	Superficie Territoriale	% su St	Slp	% su Slp		
	COMUNE DI MILANO	mq	803.629	89%	417.887	89%		
	COMUNE DI RHO	mq	99.891	11%	51.943	11%		
	TOTALE AREE INTERVENTO CON VOLUMETRIA	**mq**	**903.520**	**100%**	**469.830**	**100%**		
C	MIX FUNZIONALE TOTALE	UM	Slp	% su Totale	% su Totale	SC (+15%)	n. box /pa*	50% est - 50% cop
	Residenza Libera	mq	328.881	70,0%	65,8%	378.213	**3.289**	
	residenza Libera villaggio expo	mq		0,0%	0,0%	0	**0**	
	Totale residenza libera	**mq**	**328.881**	**70,0%**	**65,8%**	**378.213**	**3.289**	
	Terziario direzionale	mq	70.475	15,0%	14,1%	81.046	352	352
	Commercio	mq	70.475	15,0%	14,1%	81.046	352	352
	TOTALE 1	**mq**	**469.830**	**100%**	**94%**	**540.305**	**box HS**	
	housing sociale	mq	30.000		6%	34.500	345	
	TOTALE 2	**mq**	**499.830**		**100%**	**574.805**		
D	IPOTESI DI RICAVI E COSTI	UM	RICAVI UNITARI	COSTI UNITARI	RIFERIMENTI		valori unitari base	aggiornamento costi 2011
	Residenza Libera	€/mq	3.000	1.365	A3		3.000	5%
	Box	€/cad	20.000	12.000	H10		20.000	0%
	Residenza convenzionata agevolata	€/mq	2.000	1.066				0%
	Terziario Direzionale	€/mq	2.600	1.200	D3		2.600	0%
	Commercio	€/mq	2.400	1.000	D5		2.400	0%
	Posti auto interrati Terziario Direz. e Commercio	€/cad	15.000	9.500	H1		15.000	0%
	Posti auto fuori terra Terziario Direz. e Commercio	€/mq	-	50			-	0%
	SISTEMAZIONE ESTERNA			-	I3			
	IPOTESI DI RICAVI E COSTI TOTALI	**UM**	**RICAVI**	**COSTI**	ric %	cost %		
	Residenza Libera	€	1.134.639.000	516.260.745	67,109%	66,366%		
	villaggio expo		-	-	0,000%	0,000%		
	Box Residenza libera	€	65.780.000	39.468.000	3,891%	5,074%		
	Box villaggio expo		-	-	0,000%	0,000%		
	Residenza convenzionata	€	69.000.000	31.980.000	4,081%	4,111%		
	Terziario Direzionale	€	210.719.600	97.255.200	12,463%	12,502%		
	Commercio	€	194.510.400	81.046.000	11,505%	10,419%		
	Posti auto interrati Terziario Direz. e Commercio	€	10.560.000	6.688.000	0,625%	0,860%		
	Posti auto fuori terra Terziario Direz. e Commercio	€	-	1.056.000	0,000%	0,136%		
	box HS 80%		5.520.000	4.140.000	99,674%	99,468%		
	TOTALE	€	**1.690.729.000**	**777.893.945**				
E	TIMING	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
	perodo	6	7	8	9	10	11	
	Distribuzione negli anni dei ricavi da vendite		10%	20%	30%	25%	15%	
	villaggio expo vendite							
	distribuzione costi sviluppo		25%	25%	25%	25%		
		10.000.000	15.000.000					
F	ULTERIORI ASSUNTI	UM	VALORE	ONERI DOVUTI				
	Commercializzazione	%	2,00%	33.814.580		*Sul valore di vendita*		
	Contingencies	%	3,00%	23.336.818		*Sul costo di costruzione*		
	Project management, progettazione e varie	%	15,00%	116.684.092		*Sul costo di costruzione*		
	di cui progettazione	%						
G	ONERI DI UBANIZZAZIONI PREVISTI PER LEGGE		primaria (€/mq)	primaria totale	condaria (€/mq	second totale	totali	
	Residenza libera	€/mq	107,88		114,06		-	
	rid rsp energetico	30%	75,52	24.837.114	79,84	26.257.881	51.094.996	
	conv. Agevolata		37,76	1.132.800	39,92	1.197.600	2.330.400	
	Direzionale		193,97	13.669.950	152,43	10.742.437	24.412.388	
	Commerciale	€/mq	193,97	13.669.950	152,4	10.740.323	24.410.273	
	totale						**102.248.057**	
H	Contributo costo di costruzione	%	10,00%	*Sul costo di costruzione x uff + comm, e su €.356,5/mq x res. (escl HS)*				
	totale oneri dovuti al comune		10,00%		**295.547.376**	**29.554.738**		**0**
				131.802.794				
I	CESSIONE STANDARD URANISTICI							
	Considerato che la variante prevede che lo standard sia pari al 100% della SLP e comunque non inferiore al 56% della Superficie Territoriale, si indica che nell'ambito della valutazione non dovranno essere ipotizzate monetizzazioni di standard da parte degli operatori privati.							

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL TASSO DI RENDIMENTO INTERNO IRR

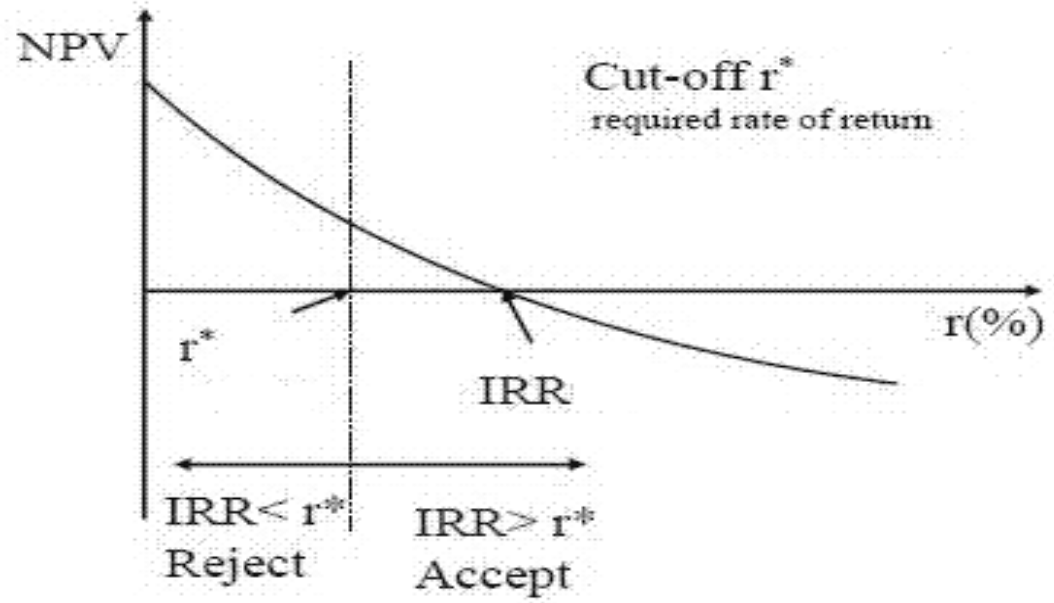
Determinato il valore dell'area al 2016, al fine di simulare un range di sostenibilità per l'operatore nel caso di acquisto delle aree al 2016, così come per le precedenti relazioni sull'argomento, si sono estese le analisi economiche agli aspetti derivanti dagli oneri fiscali e finanziari ordinari puntando ad un tasso di rendimento per l'operatore nell'intorno coerente con quello riportato nella perizia per la valutazione di congruità delle aree del sito Expo 2015 di proprietà Belgioiosa S.r.l. di cui al punto 1. della premessa (12,99%) e con la fascia di sostenibilità degli extra – oneri (oneri di infrastrutturazione), indicata nella perizia di cui al punto b) della premessa (11.75%- 13.50%).

L'IRR di un investimento (progetto di trasformazione) costituisce il tasso di attualizzazione dei cash flow [dell'investimento] per il quale il valore attuale dei flussi in ingresso eguaglia il valore attuale dei flussi in uscita (VAN =0).
In simboli:

$$\mathbf{0 = -I + (R1 - C1)/(1+IRR)^1 + (R2 - C2)/(1+IRR)^2 + \dots (Rn - Cn)/(1+IRR)^n}$$

Secondo tale criterio, un progetto di investimento risulta attuabile qualora il TIR risultante sia maggiore del rendimento richiesto (vale a dire del costo opportunità del capitale).
Infatti questa condizione assicura un VAN positivo in corrispondenza del rendimento richiesto, come si evince dal grafico successivo, dove è rappresentato il VAN in funzione del tasso di attualizzazione. Si ottiene un andamento decrescente del primo al crescere del secondo. Il punto in cui la curva del VAN incontra l'asse delle ascisse (VAN =0) individua appunto il TIR, ossia quel tasso che pareggia flussi in uscita e flussi in entrata.
Uno dei metodi più usati per la scelta di un investimento in ambito industriale, commerciale o puramente finanziario, consiste appunto nel confrontare il TIR con un tasso di rendimento di riferimento r* (detto anche tasso di progetto) che si ritiene accettabile: l'investimento è conveniente se il TIR è superiore al tasso di progetto (ritenuto accettabile).

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it



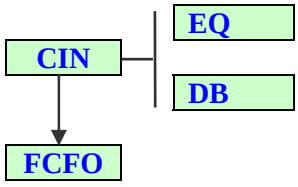
Allo scopo, vengono determinati i flussi di cassa per l'azionista (FCFE) generati dall'investimento sulla base dei requisiti fondamentali:

- monetari;
- differenziali;
- al netto degli effetti fiscali;
- al netto degli oneri finanziari.

Il collegamento tra conto economico e stato patrimoniale consente di passare dalla logica contabile a quella finanziaria, ai fini di costruire i flussi di cassa generati, nei quali le singole voci vanno valorizzate solo quando si manifesteranno in termini monetari, a prescindere dalla loro contabilizzazione.

4.3 PROCESSO LOGICO

Il primo passo è di ricavare il flusso di cassa generato dalla gestione operativa – FCFO – (Free Cash Flow from Operation), che esprime il cash flow generato dal CIN (Capitale Investito Netto), indipendentemente dalla struttura finanziaria e dagli strumenti di finanziamento adottati.



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Determinazione FCFO

Definiti i dati di input relativi agli assunti economici, rimodulati sulla base dell'allegato 2 alla richiesta di stima:

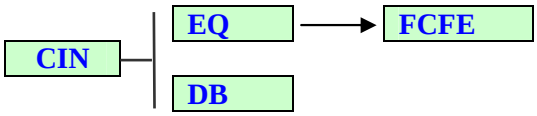
- Dati di mercato (ipotesi)
- Strutture finanziarie: 60% debito – 40% equity
- Tempistiche di costruzione o vendita (ipotesi)
- Extraoneri € 25 ML

Vengono assunte le ipotesi urbanistiche ed economiche di cui alle tabelle B1 e B2.
Si considerano:

- i costi capitalizzabili come incrementativi del valore dell'edificato (terreno, costi costruzione, oneri di urbanizzazione, extra-oneri di urbanizzazione, spese generali, oneri finanziari);
- i costi non capitalizzabili (ICI terreno).

Secondo tale distinzione vengono costruite le dinamiche di magazzino che determinano la variazione del capitale circolante commerciale, utile al calcolo delle imposte.

Viene poi elaborato il conto economico dato dalla differenza tra ricavi e costi, dove il MOL coincide con il Reddito Operativo in assenza di ammortamenti.
Trattandosi di un valore di investimento "soggettivo", si perviene al Reddito Operativo Netto (R.O.N.), calcolando le imposte al netto dello scudo fiscale sugli oneri finanziari.
Dal R.O.N., per flussi differenziali con il computo delle rimanenze in negativo, si ottiene il F.C.F.O. generato dalla gestione operativa al netto delle imposte operative.



Simulando l'azzeramento del flusso attualizzato dell'investitore (FCFE) si ottiene l'indice IRR (Internal Rate of Return) da comparare con i tassi di rendimento dell'operazione accettabili per l'investitore.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

5 ELABORAZIONE DEI MODELLI E RISULTANZE

5.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO AL 2016 DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DEL METODO DCF AL PROCESSO DI SVILUPPO DELL'OPERAZIONE NELLA IPOTESI DI VIGENZA DEL ADP.

Il modello DCF che ne deriva (Tabella C1 – ipotesi con villaggio Expo e Tabella C2 – ipotesi senza villaggio Expo) ha come incognita il VAN (Valore attuale netto) dell'operazione, che rappresenta il valore dell'area come fattore di produzione del prodotto vendibile, dati i parametri economici e urbanistici della trasformazione connessa allo scenario AdP – variante Expo – operazione di sviluppo immobiliare post–Expo, nelle due ipotesi previste con villaggio Expo e senza villaggio Expo.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Tabella C1 – VAN base t.a. 7,84% - ipotesi con Villaggio Expo (realizzazione del Villaggio in capo alla New-Co)

D.C.F.			Tabella C1 - van base ipotesi: con villaggio Expo							
Saggio attualizzazione	7,84%		Q=1+r							
			V=C/r							
Anno					2016	2017	2018	2019	2020	2021
Periodo					1	2	3	4	5	6
RICAVI										
ricavi da vendita	1.690.729.000					204.112.900	384.865.800	472.178.700	393.482.250	236.089.350
TOTALI RICAVI			-	-		**204.112.900**	**384.865.800**	**472.178.700**	**393.482.250**	**236.089.350**
COSTI										
Costo costruzione+imprevisti	(745.536.603)		-		-	(186.384.151)	(186.384.151)	(186.384.151)	(186.384.151)	-
Spese tecniche e manageriali	(111.830.491)		-			(27.957.623)	(27.957.623)	(27.957.623)	(27.957.623)	
Spese commercializzazione	(33.814.580)		-			(4.082.258)	(7.697.316)	(9.443.574)	(7.869.645)	(4.721.787)
Oneri urbanizzazione	(97.276.493)		-		(32.425.498)				(64.850.995)	
Contributo costo costruzione	(28.413.928)		-			(7.103.482)	(7.103.482)	(7.103.482)	(7.103.482)	
extra oneri					(10.000.000)	(15.000.000)	-	-	-	0
ici					(225.880)					
TOTALE COSTI	**(1.016.872.095)**		-	-	**(42.651.378)**	**(240.527.513)**	**(229.142.571)**	**(230.888.829)**	**(294.165.896)**	**(4.721.787)**
Flussi di cassa	FC	R-C	-	-	(42.651.378)	(36.414.613)	155.723.229	241.289.871	99.316.354	231.367.563
Fattore attualizzazione	Att.	F=1/q^n			0,93	0,86	0,80	0,74	0,69	0,64
Flussi di cassa attualizzati	FC att	F x Fc	-	-	(39.551.100)	(31.313.147)	124.173.783	178.419.003	68.100.185	147.114.507
Flussi di cassa attualizzati cumulati			-	-	**(39.551.100)**	**(70.864.247)**	**53.309.536**	**231.728.540**	**299.828.725**	**446.943.231**
R-C	673.856.905		**446.943.231**							
Valore attuale dell'area			**446.943.231**							
Slp			469.830							
Valore attuale dell'area sulla slp			**951**							
sup territoriale										
Valore attuale dell'area sulla sup territoriale										

Agenzia del Territorio

Relazione di stima del valore di cessione all'anno 2016 del compendio Expo

Tabella C2 – VAN base t.a. 7,84% - ipotesi senza Villaggio Expo (con realizzazione della relativa slp nel periodo post-Expo unitamente alle altre volumetrie)

D.C.F.			Tabella C2 - van base ipotesi: senza villaggio expo							
Saggio attualizzazione	7,84%		Q=1+r							
	,									
			V=C/r							
Anno					2016	2017	2018	2019	2020	2021
Periodo					1	2	3	4	5	6
RICAVI										
ricavi da vendita	1.690.729.000					169.072.900	338.145.800	507.218.700	422.682.250	253.609.350
TOTALI RICAVI			-	-		**169.072.900**	**338.145.800**	**507.218.700**	**422.682.250**	**253.609.350**
COSTI										
Costo costruzione+imprevisti	(801.230.763)		-		-	(200.307.691)	(200.307.691)	(200.307.691)	(200.307.691)	-
Spese tecniche e manageriali	(120.184.615)		-			(30.046.154)	(30.046.154)	(30.046.154)	(30.046.154)	
Spese commercializzazione	(33.814.580)		-			(3.381.458)	(6.762.916)	(10.144.374)	(8.453.645)	(5.072.187)
Oneri urbanizzazione	(102.248.057)		-		(34.082.686)				(68.165.371)	
Contributo costo costruzione	(29.554.738)		-			(7.388.684)	(7.388.684)	(7.388.684)	(7.388.684)	
extra oneri					(10.000.000)	(15.000.000)	-	-	-	0
ici					(225.880)					
TOTALE COSTI	**(1.087.032.752)**		-	-	**(44.308.566)**	**(256.123.987)**	**(244.505.445)**	**(247.886.903)**	**(314.361.545)**	**(5.072.187)**
Flussi di cassa	FC	R-C	-	-	(44.308.566)	(87.051.087)	93.640.355	259.331.797	108.320.705	248.537.163
Fattore attualizzazione	Att.	F=1/q^n			0,93	0,86	0,80	0,74	0,69	0,64
Flussi di cassa attualizzati	FC att	F x Fc	-	-	(41.087.829)	(74.855.757)	74.668.868	191.759.897	74.274.374	158.031.755
Flussi di cassa attualizzati cumulati			-	-	**(41.087.829)**	**(115.943.586)**	**(41.274.718)**	**150.485.179**	**224.759.553**	**382.791.308**
R-C	603.696.248		382.791.308							
Valore attuale dell'area			382.791.308							
Slp			469.830							
Valore attuale dell'area sulla slp			815							
sup territoriale										
Valore attuale dell'area sulla sup territoriale										

Si riportano di seguito le risultanze delle Tabelle C1 e C2 finalizzate alla verifica del valore dell'operazione (considerata al lordo delle imposte e degli oneri fiscali)

a) Con villaggio Expo (realizzazione del Villaggio in capo alla New-Co)

Valore attuale dell'area (€)	446.943.231
Slp (m^2)	469.830
Valore attuale dell'area sulla slp (€/m^2)	951
Superficie territoriale (m^2)	903.520
Valore attuale dell'area sulla superficie territoriale (€/m^2)	495

b) Senza villaggio Expo (con realizzazione della relativa slp nel periodo post-Expo unitamente alle altre volumetrie)

Valore attuale dell'area (€)	382.791.308
Slp (m^2)	469.830
Valore attuale dell'area sulla slp (€/m^2)	815
Superficie territoriale (m^2)	903.520
Valore attuale dell'area sulla superficie territoriale (€/m^2)	424

Tali risultati sottendono all'ipotesi di approvazione dell'accordo di programma e relativa variante che consenta le trasformazioni riportate nelle Tabelle B1 e B2 delle ipotesi che stanno a monte della presente valutazione.

5.2 VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ MEDIANTE LA VERIFICA DEL TASSO INTERNO DI RENDIMENTO DELL'OPERAZIONE (IRR) CON QUELLI MEDI DI MERCATO

Si effettua di seguito , così come per le precedenti relazioni sull'argomento, una simulazione sulla sostenibilità dell'esborso da parte dell'ipotetico operatore che nel 2016 acquista l'area. Si sviluppa la relativa analisi economica estesa agli aspetti derivanti dagli oneri fiscali e finanziari ordinari confrontando i tassi di rendimento per l'operatore con il range analizzato nelle precedenti relazioni:

a) sostenibilità extra oneri per i privati proprietari (estratto relazione del 05/04/2011)

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

INPUT TERRENO: costo acquisto 2002			
EXTRA ONERI	TIR EQ	SCENARIO	WACC
50.000.000	13,44%	BEST	8,98%
55.000.000	13,32%		8,93%
60.000.000	13,20%		8,88%
65.000.000	13,08%		8,83%
70.000.000	12,96%	MEDIUM	8,78%
75.000.000	12,84%		8,73%
80.000.000	12,71%		8,68%
85.000.000	12,58%		8,63%
90.000.000	12,46%		8,58%
95.000.000	12,33%	WORST	8,53%
100.000.000	12,20%		8,48%
105.000.000	12,07%		8,43%
110.000.000	11,93%		8,37%
115.800.000	11,78%		8,31%

b) Verifica acquisizione dei terreni di proprietà Belgioiosa Srl (estratto relazione in risposta ai quesiti di cui ai punti 1. e 2. della premessa) :

"…..Si *riportano di seguito le risultanze della Tabella D, nelle quali si riscontra il tasso di rendimento interno per l'investitore (nel caso in esame la New-Co) a seguito dell'esborso per l'acquisizione del terreno al prezzo richiesto (€ 42.320.760) considerando le seguenti ipotesi:*

- *parametri urbanistici, volumetrie, oneri e costi identici a quelli utilizzati per la verifica di congruità di cui al punto 6.1 (Tabella B)*
- *IMPOSTE (IRES 27,5% (RO-I) + IRAP 3,9%RO)*
- *Interessi secondo la quota di indebitamento riportata nell'allegato 3 alla richiesta della committenza d=70% al tasso del I=6%.*

Ne deriva il tasso interno di rendimento per l'investitore:

TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (LEVERED)	*12,99%*

L'IRR ricavato ricade all'interno del range dei tassi di rendimento dell'operazione immobiliare, compreso tra 11,75 % e 13,50% come rendimenti accettabili per l'operatore riportati dallo scrivente Ufficio nella tabella I della relazione del 06.04.2011, redatta su richiesta del Comune di Milano. Tale elaborato rispondeva alla verifica di sostenibilità rispetto ai rendimenti medi di mercato in funzione delle contribuzioni aggiuntive da richiedere ai privati. …."

Nel caso in esame, sono state considerate le seguenti ipotesi:

- parametri urbanistici, volumetrie, oneri e costi riportati nelle Tabelle B1 e B2
- IMPOSTE (IRES 27,5% (RO-I) + IRAP 3,9%RO)
- Interessi secondo la quota di indebitamento media ordinaria d=60% al tasso del I=6%.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Il modello che ne deriva (Tabella D1 – ipotesi con villaggio Expo e Tabella D2 – ipotesi senza villaggio Expo) verifica che il valore di IRR (Internal Rate of Return) sia compreso nel range individuato ai punti a) e b), come sopra riportati.

input terreni 419.000.000		TAB D1 - VALORE INVESTIMENTO- FCFO - IPOTESI : CON VILLAGGIO EXPO						
,		2016	2017	2018	2019	2020	2021	
perodo		1	2	3	4	5	6	
ricavi								
Distribuzione negli anni dei ricavi da vendite			10%	20%	30%	25%	15%	
villaggio expo vendite			40%	60%				
costi								
distribuzione costi sviluppo			25%	25%	25%	25%		
	ricavi							
Ricavi Villaggio Expo	116.800.000							
Ricavi vendite	1.573.929.000							
Totale	1.690.729.000							
costi capitalizzabili								
Costo costruzione+imprevisti			(186.384.151)	(186.384.151)	(186.384.151)	(186.384.151)	-	(745.536.603)
Spese tecniche e manageriali		-	(27.957.623)	(27.957.623)	(27.957.623)	(27.957.623)	-	(111.830.491)
								-
Oneri urbanizzazione+ standard		(32.425.498)				(64.850.995)	-	(97.276.493)
Contributo costo costruzione			(7.103.482)	(7.103.482)	(7.103.482)	(7.103.482)		(28.413.928)
Oneri finanziari		(8.309.725)	(17.289.913)	(15.287.339)	(8.508.350)	(2.833.495)	(632.296)	(52.861.119)
Extra oneri	-	(10.000.000)	(15.000.000)	-	0	0		(25.000.000)
costo terreno		(419.000.000)						
Totale costi capitalizzabili		(469.735.222)	(253.735.168)	(236.732.595)	(229.953.605)	(289.129.746)	(632.296)	
costi non capitalizzabili								
Spese commercializzazione			(4.082.258)	(7.697.316)	(9.443.574)	(7.869.645)	(4.721.787)	(33.814.580)
ici		(225.880)						
TOTALE		(225.880)	(4.082.258)	(7.697.316)	(9.443.574)	(7.869.645)	(4.721.787)	(33.814.580)
magazzino								
rimanenze iniziali		-	(469.735.222)	(544.807.528)	(444.661.729)	(261.310.745)	(206.019.999)	
investimenti in corso		(469.735.222)	(253.735.168)	(236.732.595)	(229.953.605)	(289.129.746)	(632.296)	
costo del venduto		-	178.662.863	336.878.393	413.304.590	344.420.492	206.652.295	
rimanenze finali		-469.735.222	-544.807.528	-444.661.729	-261.310.745	-206.019.999	0	
variazioni rimanenze		(469.735.222)	(75.072.305)	100.145.798	183.350.985	55.290.746	206.019.999	
RICAVI								
ricavi da vendita		0	204.112.900	384.865.800	472.178.700	393.482.250	236.089.350	1.690.729.000
TOTALI RICAVI		0	204.112.900	384.865.800	472.178.700	393.482.250	236.089.350	1.690.729.000
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE		469.735.222	75.072.305	-100.145.798	-183.350.985	-55.290.746	-206.019.999	-
VALORE DELLA PPRODUZIONE (A+B)		469.735.222	279.185.205	284.720.002	288.827.715	338.191.504	30.069.351	1.690.729.000
COSTI DELLA PRODUZIONE		(469.735.222)	(253.735.168)	(236.732.595)	(229.953.605)	(289.129.746)	(632.296)	(1.479.918.633)
COSTI NON CAPITALIZZABILI		(225.880)	(4.082.258)	(7.697.316)	(9.443.574)	(7.869.645)	(4.721.787)	(34.040.460)
MOL (EBITDA) =C-D-E		(225.880)	21.367.779	40.290.091	49.430.536	41.192.113	24.715.268	176.769.907
AMMORTAMENTI								-
REDDITO OPERATIVO (F-G)		-225.880	21.367.779	40.290.091	49.430.536	41.192.113	24.715.268	176.769.907
ONERI FINANZIARI		-8.309.725	-17.289.913	-15.287.339	-8.508.350	-2.833.495	-632.296	(52.861.119)
IMPOSTE (IRES 27,5% (RO-I)+ IRAP 3,9%RO)		0	-833.343	-7.221.192	-13.181.392	-12.155.112	-7.586.713	(40.977.752)
REDDITO NETTO		(8.535.605)	3.244.523	17.781.559	27.740.794	26.203.506	16.496.259	82.931.036
FLUSSI DI CASSA		2016	2017	2018	2019	2020	2021	
		1	2	3	4	5	6	
REDDITO NETTO		(8.535.605)	3.244.523	17.781.559	27.740.794	26.203.506	16.496.259	82.931.036
FLUSSO CIRCOLANTE OPERATIVO		(225.880)	20.534.435	33.068.899	36.249.144	29.037.001	17.128.555	135.792.154
VARIAZIONE CCC (= - VAR RIMANENZE)		(461.425.498)	(57.782.392)	115.433.138	191.859.335	58.124.241	206.652.295	52.861.119
FCFO		(461.651.378)	(37.247.957)	148.502.037	228.108.479	87.161.242	223.780.850	188.653.273
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (PROGETTO)	9,81%							
EROGAZIONI (RIMBORSI DEBITO)		276.990.827	22.348.774	(89.101.222)	(136.865.087)	(52.296.745)	(21.076.546)	
ONERI FINANZIARI		(8.309.725)	(17.289.913)	(15.287.339)	(8.508.350)	(2.833.495)	(632.296)	
FCFE		(192.970.276)	(32.189.096)	44.113.475	82.735.041	32.031.002	202.072.008	
								-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (LEVERED)	12,97%		-833.343	-7.221.192	-13.181.392	-12.155.112	-7.586.713	(40.977.752)

Tabella D1 – modello verifica IRR - ipotesi con villaggio Expo (realizzazione del Villaggio in capo alla NewCo)

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

input terreni 352.000.000,00		TAB D2 - VALORE INVESTIMENTO- FCFO - IPOTESI : SENZA VILLAGGIO EXPO						
,		2016	2017	2018	2019	2020	2021	
perodo		1	2	3	4	5	6	
ricavi								
Distribuzione negli anni dei ricavi da vendite			10%	20%	30%	25%	15%	
villaggio expo vendite								
costi								
distribuzione costi sviluppo			25%	25%	25%	25%		
	ricavi							
Ricavi Villaggio Expo								
Ricavi vendite	1.690.729.000							
Totale	1.690.729.000							
costi capitalizzabili								
Costo costruzione+imprevisti			(200.307.691)	(200.307.691)	(200.307.691)	(200.307.691)	-	(801.230.763)
Spese tecniche e manageriali		-	(30.046.154)	(30.046.154)	(30.046.154)	(30.046.154)	-	(120.184.615)
								-
Oneri urbanizzazione+ standard		(34.082.686)				(68.165.371)	-	(102.248.057)
Contributo costo costruzione			(7.388.684)	(7.388.684)	(7.388.684)	(7.388.684)		(29.554.738)
Oneri finanziari		(7.133.554)	(15.846.204)	(15.828.470)	(9.809.206)	(3.663.938)	(970.553)	(53.251.924)
Extra oneri	-	(10.000.000)	(15.000.000)	-	0	0		(25.000.000)
costo terreno		(352.000.000)						
Totale costi capitalizzabili		(403.216.240)	(268.588.733)	(253.570.999)	(247.551.735)	(309.571.838)	(970.553)	
costi non capitalizzabili								
Spese commercializzazione			(3.381.458)	(6.762.916)	(10.144.374)	(8.453.645)	(5.072.187)	(33.814.580)
ici		(225.880)						
TOTALE		(225.880)	(3.381.458)	(6.762.916)	(10.144.374)	(8.453.645)	(5.072.187)	(33.814.580)
magazzino								
rimanenze iniziali		-	(403.216.240)	(523.457.963)	(480.334.943)	(282.845.648)	(221.549.962)	
investimenti in corso		(403.216.240)	(268.588.733)	(253.570.999)	(247.551.735)	(309.571.838)	(970.553)	
costo del venduto		-	148.347.010	296.694.019	445.041.029	370.867.524	222.520.514	
rimanenze finali		-403.216.240	-523.457.963	-480.334.943	-282.845.648	-221.549.962	0	
variazioni rimanenze		(403.216.240)	(120.241.723)	43.123.020	197.489.294	61.295.686	221.549.962	
RICAVI								
ricavi da vendita		0	169.072.900	338.145.800	507.218.700	422.682.250	253.609.350	1.690.729.000
TOTALI RICAVI		0	169.072.900	338.145.800	507.218.700	422.682.250	253.609.350	1.690.729.000
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE		403.216.240	120.241.723	-43.123.020	-197.489.294	-61.295.686	-221.549.962	-
VALORE DELLA PPRODUZIONE (A+B)		403.216.240	289.314.623	295.022.780	309.729.406	361.386.564	32.059.388	1.690.729.000
COSTI DELLA PRODUZIONE		(403.216.240)	(268.588.733)	(253.570.999)	(247.551.735)	(309.571.838)	(970.553)	(1.483.470.096)
COSTI NON CAPITALIZZABILI		(225.880)	(3.381.458)	(6.762.916)	(10.144.374)	(8.453.645)	(5.072.187)	(34.040.460)
MOL (EBITDA) =C-D-E		(225.880)	17.344.432	34.688.865	52.033.297	43.361.081	26.016.649	173.218.444
AMMORTAMENTI								-
REDDITO OPERATIVO (F-G)		-225.880	17.344.432	34.688.865	52.033.297	43.361.081	26.016.649	173.218.444
ONERI FINANZIARI		-7.133.554	-15.846.204	-15.828.470	-9.809.206	-3.663.938	-970.553	(53.251.924)
IMPOSTE (IRES 27,5% (RO-I)+ IRAP 3,9%RO)		0	-676.433	-4.927.643	-13.640.924	-12.607.797	-7.902.326	(39.755.122)
REDDITO NETTO		(7.359.434)	821.796	13.932.752	28.583.168	27.089.347	17.143.770	80.211.398
FLUSSI DI CASSA		2016	2017	2018	2019	2020	2021	
		1	2	3	4	5	6	
REDDITO NETTO		(7.359.434)	821.796	13.932.752	28.583.168	27.089.347	17.143.770	80.211.398
FLUSSO CIRCOLANTE OPERATIVO		(225.880)	16.668.000	29.761.222	38.392.373	30.753.264	18.114.323	133.463.322
VARIAZIONE CCC (= - VAR RIMANENZE)		(396.082.686)	(104.395.519)	58.951.490	207.298.500	64.959.624	222.520.514	53.251.924
FCFO		(396.308.566)	(87.727.520)	88.712.712	245.690.873	95.712.908	240.634.837	186.715.246
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (PROGETTO)	9,77%							
EROGAZIONI (RIMBORSI DEBITO)		237.785.139	52.636.512	(53.227.627)	(147.414.524)	(57.427.745)	(32.351.755)	
ONERI FINANZIARI		(7.133.554)	(15.846.204)	(15.828.470)	(9.809.206)	(3.663.938)	(970.553)	
FCFE		(165.656.980)	(50.937.212)	19.656.615	88.467.144	34.621.226	207.312.530	
								-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (LEVERED)	12,96%		-676.433	-4.927.643	-13.640.924	-12.607.797	-7.902.326	(39.755.122)

Tabella D2 – modello verifica IRR - ipotesi senza villaggio Expo (con realizzazione della relativa slp nel periodo post-Expo unitamente alle altre volumetrie)

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

5.3 VALORI DI OUTPUT

Si riportano di seguito le risultanze delle simulazioni, che generano un range di output avente come estremi i valori che assicurano la sostenibilità dell'intervento e, come media, l'IRR coerente con quello relativo all'acquisizione dei terreni, così come determinato dallo scrivente Ufficio nella risposta ai quesiti 1 e 2 della premessa.

Ipotesi con villaggio Expo (realizzazione del Villaggio in capo alla NewCo):

VAN base – al tasso di attualizzazione del 7.84%	€ 446.943.231

Verifica di sostenibilità

	Range di output €	IRR
IRR Minimo	434.000.000	11,78%
IRR Acquisizione terreni	419.000.000	12,97%
IRR Max	413.000.000	13,45%

Ipotesi senza villaggio Expo (con realizzazione della relativa slp nel periodo post-Expo unitamente alle altre volumetrie)

VAN base – al tasso di attualizzazione del 7.84%	€ 382.791.308

Verifica di sostenibilità

	Range di output €	IRR
IRR Minimo	366.500.000	11,77%
IRR Acquisizione terreni	352.000.000	12,96%
IRR Max	346.000.000	13,46%

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

CONCLUSIONI

La presente analisi risponde strettamente alla richiesta del committente Regione Lombardia di valutazione del probabile valore di cessione all'anno 2016 del compendio immobiliare dell'area Expo, oggetto di sviluppo secondo quanto previsto nella variante pubblicata alla conclusione dell'evento, sulla base di un programma integrato di intervento approvato alle competenti Amministrazioni.

Essendo legata al modello di sviluppo immobiliare, lo scrivente ha considerato le volumetrie commerciabili generate dall'intervento ed ubicate, in via previsionale nelle unità 1 e 4 comprese nell'Accordo di Programma, nelle due differenti ipotesi:

1) edificazione del villaggio Expo per una Slp pari a 32.000 m^2 nel periodo antecedente l'evento da parte della New – Co e vendita dello stesso nel periodo post Expo;
2) edificazione dell'intera Slp nel periodo post Expo;

Si è inoltre, effettuata, così come per le precedenti relazioni sull'argomento, una simulazione sulla sostenibilità dell'esborso da parte dell'ipotetico operatore che nel 2016 acquista l'area, sviluppando la relativa analisi economica estesa agli aspetti derivanti dagli oneri fiscali e finanziari ordinari e confrontando i tassi di rendimento per l'operatore con il range analizzato nelle precedenti relazioni.

I valori di output, nelle due ipotesi con e senza villaggio Expo, sono riportati al paragrafo 5.3.
Tali valori hanno oggi esclusivamente un significato dal punto di vista patrimoniale, in quanto lo stesso cespite oggetto di valutazione costituisce in atto una "opzione reale" sulle modalità di sviluppo; il valore di dismissione dovrà, pertanto, essere verificato nel 2016, prima dell'avvio della procedura di alienazione, alla luce dell'evoluzione delle condizioni al contorno (norme urbanistiche, andamento di mercato etc.), oggi solamente ipotizzabili.

Si ribadisce che tutte le elaborazioni sulla quale è fondata la presente analisi sono basate sulla documentazione fornita dalla committenza, che ha altresì condiviso le ipotesi urbanistiche e la tempistica adottata.
Ogni altro uso di valori e contenuti, che esula dai contesti sopra esposti, è da considerarsi improprio sia tecnicamente che giuridicamente.

Limiti dell'analisi

Il lavoro svolto è basato sui dati e sulle informazioni storiche e prospettiche fornite dalla committenza; non è stata svolta alcuna verifica indipendente, o controlli di altro tipo, sui dati e sulle informazioni ottenute – eccetto che per le individuazioni catastali del lotto – e, pertanto, non si esprime alcuna opinione o altra forma di giudizio sulla loro accuratezza, correttezza o completezza.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

I dati previsionali e le analisi finanziarie predisposte sono state preparate in modo obiettivo su elementi di ipotesi che riflettono le migliori previsioni attualmente disponibili.
La valutazione è formulata alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e pertanto non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e non prevedibile.
Non è stata effettuata la ricerca di eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro.
Non sono state effettuate indagini in loco atte a verificare eventuali necessità di bonifica.
Nel percorso tecnico estimativo, la condizione necessaria di validità della simulazione sullo scenario in presenza dell'evento EXPO è strettamente legata ai contenuti della variante di cui all'AdP approvato dal C.C. di Milano in data 25/07/2011 e dal C.C. di Rho in data 21/07/2011 e alla validità degli stessi nell'orizzonte temporale dello sviluppo preso in esame fino all'anno 2021.

Milano,

IL RESPONSABILE TECNICO
(dott. ing. Salvatore Musumeci)

IL DIRETTORE REGIONALE
(dott. ing. Marco Orsini)

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Bibliografia

- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari Agenzia del Territorio
- Real Estate Claudio Cacciamani ed. EGEA
- Finanza Aziendale Aswath Damodaran ed. APOGEO
- Finanza Immobiliare Armando Borghi ed. EGEA

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

ALLEGATO

INDICE

1. Analisi del mercato immobiliare..... 2
2. Individuazione dei valori di vendita mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA).....20
2.1. Funzione residenziale - Indagini di mercato e costituzione del campione. .21
2.2. Funzione pertinenziale – box. 22
2.3. Riallineamento dei dati e test di ammissibilità. 24
2.4. Tabella dei dati 26
2.5. Tabella dei prezzi marginali 29
2.6. Tabella di valutazione e sintesi valutativa. 31
2.7. Comparables 33

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

1. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dalla nota Territoriale redatta dall'Ufficio Provinciale di Milano in collaborazione con la Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi con riferimento all'anno 2010 si evince che la Lombardia rappresenta il più grande e dinamico mercato immobiliare residenziale italiano, con il 20,25% delle transazioni di immobili residenziali nel 2° semestre 2010.
Nel 2° semestre 2010 il numero delle transazioni normalizzato (NTN[1]) risulta in crescita rispetto al 2° semestre 2009 (+0,8%), sensibile anche nella provincia di Milano (+4,4%).

Tabella 1: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - province

Province	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base=I 2004)
Bergamo (BG)	6.577	-5,6%	2,20%	2,19%	1.282	-3,3%	96,2
Brescia (BS)	6.976	0,0%	2,34%	2,07%	1.559	0,2%	121,5
Como (CO)	3.468	0,3%	1,16%	2,04%	1.575	0,1%	100,3
Cremona (CR)	1.918	-6,0%	0,64%	2,18%	974	-0,4%	102,1
Lecco (LC)	1.952	-3,7%	0,65%	1,99%	1.492	0,6%	139,6
Lodi (LO)	1.495	2,9%	0,50%	2,51%	1.245	-0,1%	102,7
Mantova (MN)	2.135	4,2%	0,72%	2,18%	946	2,7%	82,3
Milano (MI)	**20.842**	**4,4%**	**6,98%**	**2,55%**	**2.214**	**0,7%**	**113,4**
Monza Brianza (MB)	5.085	0,7%	1,70%	2,57%	1.591	-0,1%	116,1
Pavia (PV)	3.429	-4,2%	1,15%	2,21%	1.342	-0,3%	146,0
Sondrio (SO)	1.042	2,8%	0,35%	1,26%	1.511	0,7%	145,2
Varese (VA)	5.535	2,8%	1,85%	2,26%	1.120	0,0%	89,1
Lombardia	**60.454**	**0,8%**	**20,25%**	**2,28%**	**1.632**	**0,1%**	**111,3**
Italia	**298.538**	**-3,5%**	**100,00%**	**1,87%**	**1.579**	**0,4%**	**129,3**

La tabella 1 evidenzia, che la provincia di Milano (che per numero di transazioni rappresenta il 6,98% dell'intero mercato nazionale) subisce un incremento rispetto al 2009 del 4,4%.
Nelle quotazioni del 2° semestre 2010 si riscontra un incremento a livello regionale del +0,1% rispetto al 2° semestre 2009, e +0,7% per Milano, che si attesta ad un valore unitario medio di 2.214 €/m^2, il più alto a livello regionale.

Capoluoghi di Provincia della Regione Lombardia

Tra i capoluoghi, Milano è la città con la media delle quotazioni più elevata, che raggiunge quasi 3.000 € per metro quadrato di superficie lorda (Tabella 2). Como e Monza seguono nella scala delle quotazioni, con un valore intorno

[1] NTN (Numero di transazioni normalizzate), rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Le compravendite dei diritti di proprietà sono contate relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto quota di proprietà oggetto di transazione.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

a 2.300 €/m^2. La città lombarda con le abitazioni meno "care" è Mantova (€/m^2 1.222).
La regione Lombardia presenta una dinamica di mercato nel 2010 misurata da un IMI (quota percentuale di stock compravenduto) pari a 2,28%, di gran lunga superiore rispetto alla dinamica media nazionale (1,87%). Di rilievo risultano i valori dell'IMI relativo al 2010 nelle province di Milano, Monza Brianza e Lodi, dove la percentuale di stock compravenduto supera il 2,5%.

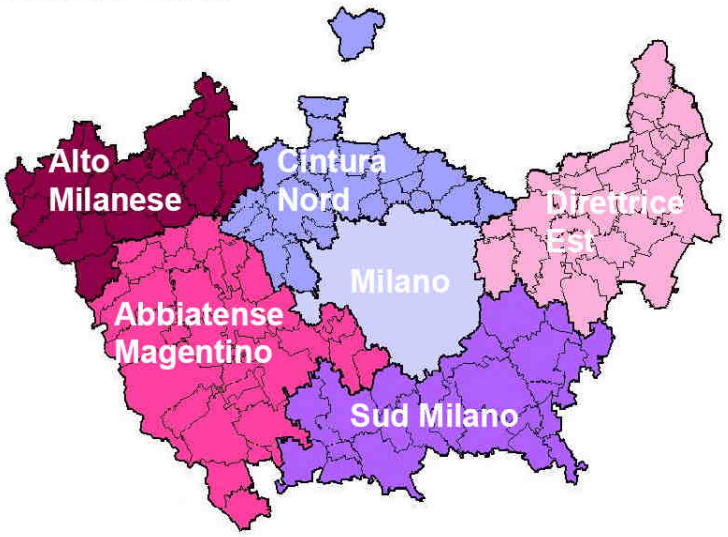
Tabella 2: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

Capoluoghi	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base=I 2004)
Bergamo	736	-2,0%	0,80%	2,18%	1.817	-2,8%	110,1
Brescia	1.032	8,5%	1,13%	2,14%	2.084	0,0%	113,2
Como	467	2,3%	0,51%	2,07%	2.307	0,3%	90,8
Cremona	399	-5,2%	0,44%	2,20%	1.306	-1,6%	94,5
Lecco	253	9,8%	0,28%	1,99%	1.746	2,2%	130,1
Lodi	268	-6,5%	0,29%	2,09%	1.643	0,0%	102,8
Mantova	365	43,3%	0,40%	2,60%	1.222	3,6%	94,1
Milano	**9.110**	**7,2%**	**9,96%**	**2,40%**	**2.985**	**0,6%**	**110,6**
Monza	678	0,1%	0,74%	2,23%	2.311	0,0%	122,8
Pavia	477	-3,0%	0,52%	2,16%	1.970	-1,2%	151,0
Sondrio	110	20,8%	0,12%	1,81%	1.524	0,0%	104,5
Varese	451	6,5%	0,49%	1,89%	1.371	-0,2%	92,8
Lombardia	**14.346**	**6,0%**	**15,69%**	**2,30%**	**2.546**	**0,4%**	**110,4**
Italia	**91.446**	**1,3%**	**100,00%**	**2,13%**	**2.286**	**0,5%**	**130,0**

Mercato provinciale di Milano

I comuni della provincia sono stati raggruppati in cinque macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Milano.

Figura 6: Macroaree provinciali di Milano



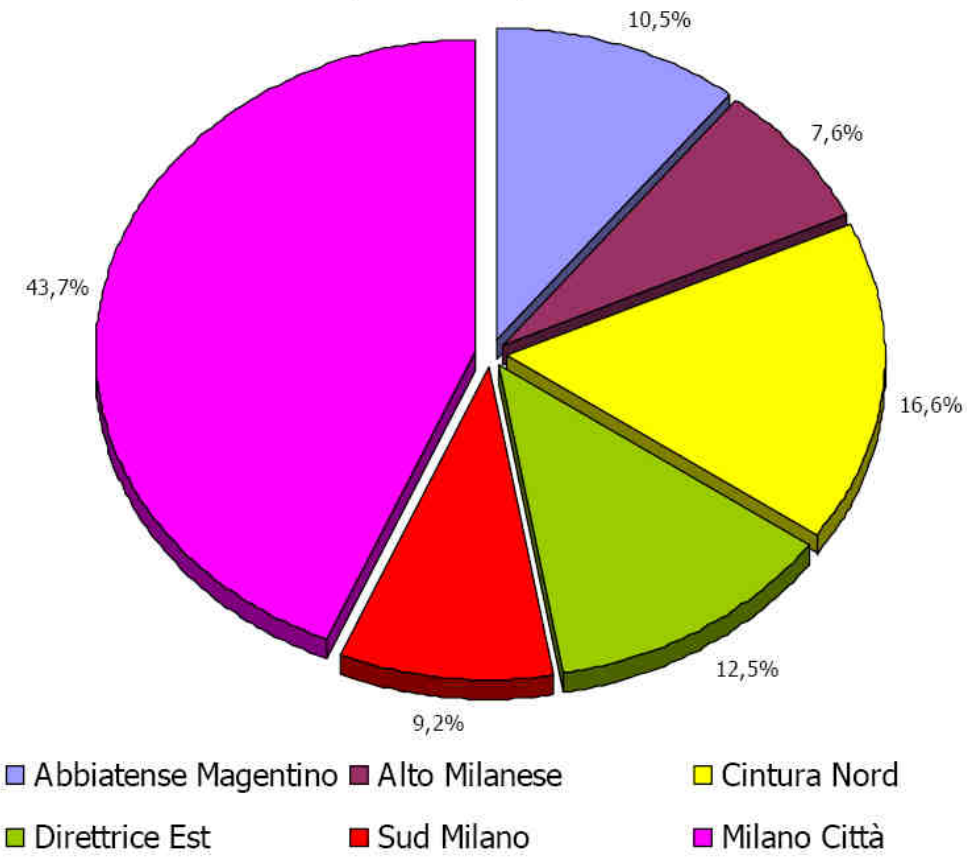
Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Il numero di transazioni normalizzato della provincia di Milano risulta nel 2° semestre 2010 pari a 20.842 NTN, a cui corrisponde un IMI del 2010 pari al 2,55%. Si tratta di un incremento delle compravendite di abitazioni del +4,44% rispetto al 2° semestre 2009. Migliorando il buon risultato del semestre precedente (+2,4% nel 1° semestre 2010 rispetto al 1° 2009).
Nel dettaglio delle macroaree, le migliori performance si registrano nella macroarea Abbiatense Magentino (+12,4%), nella macroarea Cintura Nord (+9,7%) e nella città di Milano (+7,2%). Di contro, risulatno in contrazione i mercati nelle macroaree Direttrice Est (-1,7%) e, in modo particolare, Sud Milano (-11,9%).

Tabella 3: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base=I 2004)
Abbiatense Magentino	2.186	12,4%	10,49%	2,90%	1.495	0,8%	124,6
Alto Milanese	1.586	1,2%	7,61%	2,52%	1.292	1,1%	115,9
Cintura Nord	3.456	9,7%	16,58%	2,30%	1.682	0,6%	119,2
Direttrice Est	2.595	-1,7%	12,45%	3,14%	1.533	0,7%	114,1
Sud Milano	1.909	-11,9%	9,16%	2,85%	1.512	0,7%	117,7
Milano Città	9.110	7,2%	43,71%	2,40%	2.985	0,6%	110,6
Provincia Milano	**20.842**	**4,4%**	**100,00%**	**2,55%**	**2.214**	**0,7%**	**113,4**

Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2010 per macroaree provinciali

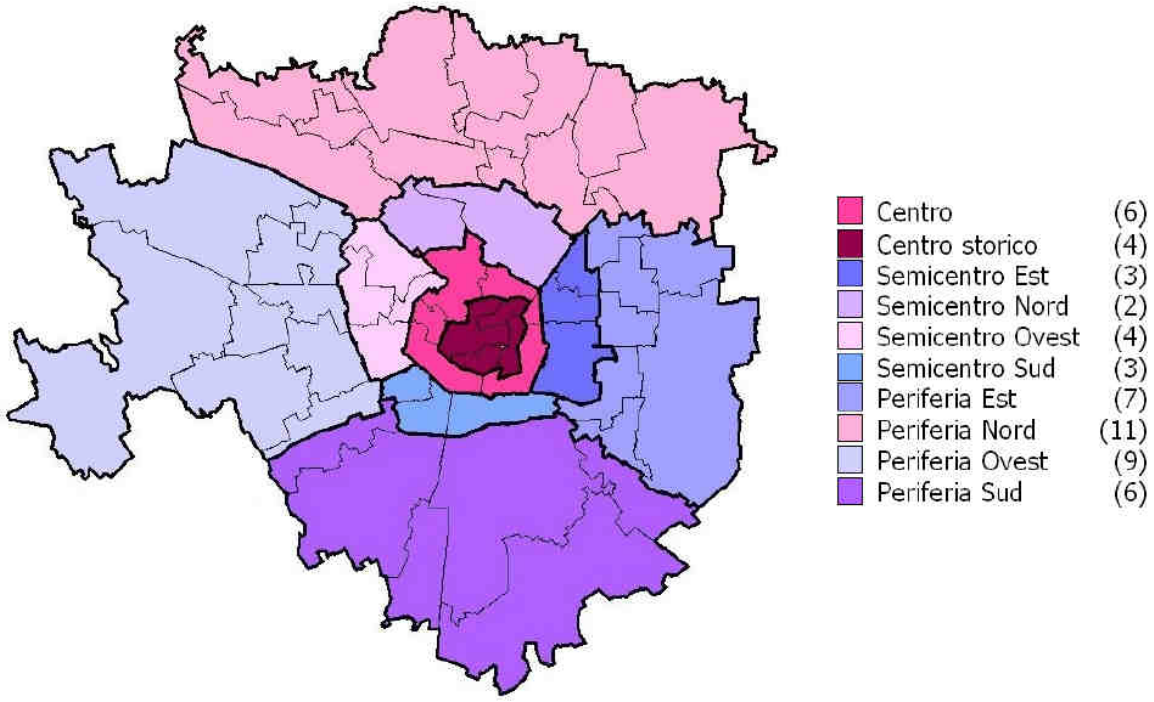


Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Mercato del comune di Milano

Con 9.110 NTN nel 2° semestre 2010, la città di Milano rappresenta circa il 10% del mercato residenziale dei capoluoghi italiani, seconda solo a Roma, e con un incremento del NTN pari a +7,2% rispetto al 2° semestre 2009, ha spuntato la migliore performance tra le principali città d'Italia. Anche relativamente al valore dell'IMI Milano si colloca insieme a Roma tra i mercati più dinamici della penisola.
Per fornire una lettura migliore delle dinamiche immobiliari del mercato le 55 zone OMI del comune di Milano sono state aggregate in 10 macroaree: il centro storico, fino alle mura medioevali; il centro, fino alle mura spagnole e bastioni; il semicentro, fino alla circonvallazione esterna, a sua volta suddiviso in nord, est, sud e ovest; la periferia anch'essa suddivisa in nord, est, sud ed ovest.

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Milano.



Il numero di transazioni normalizzato è in sensibile aumento nelle macroaree Centro (+32,0%) e Semicentro Est (+31,3%); elevati, anche se di minore entità, gli incrementi di compravendite nel Centro Storico (+11,0%) e nella Periferia Sud (+11,7%). In contrazione risulta solo la macroarea Semicentro Nord (-8,9%). La maggior dinamica di mercato si registra nella macroarea urbana semicentro Sud, dove nel 2010 si è scambiato il 3,35% dello stock di abitazioni. Di contro il valore più basso dell'IMI si riscontra nella macroarea del Centro Storico (2,10%).
Rispetto al 1° semestre 2010 tutte le quotazioni medie sono in crescita, in particolare nella periferia Est (+1,3%), nel Centro Storico (+0,8%) e nel

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

centro (+0,9%). Si rileva che le zone con le abitazioni più costose sono concentrate nella macroarea urbana del centro storico, dove la quotazione media supera i 6.000 € al metro quadrato di superficie lorda.

Tabella 10: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Milano

Macroaree urbane	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
Centro storico	182	11,0%	2,0%	2,10%	6.162	0,8%	2,28
Centro	695	32,0%	7,6%	2,58%	4.263	0,9%	1,58
Semicentro Nord	673	-8,9%	7,4%	2,57%	2.961	0,1%	1,10
Semicentro Est	794	31,3%	8,7%	2,61%	3.454	0,2%	1,28
Semicentro Sud	665	7,1%	7,3%	3,35%	2.794	0,8%	1,03
Semicentro Ovest	541	9,7%	5,9%	2,21%	3.446	0,2%	1,28
Periferia Nord	2.116	1,8%	23,2%	2,38%	2.101	0,7%	0,78
Periferia Est	1.056	3,1%	11,6%	2,44%	2.357	1,3%	0,87
Periferia Sud	1.035	11,7%	11,4%	2,28%	2.133	0,9%	0,79
Periferia Ovest	1.349	2,4%	14,8%	2,13%	2.288	0,5%	0,85
N.D.[1]	4	-	0,0%	-	-	-	-
Milano	**9.110**	**7,2%**	**100,00%**	**2,40%**	**2.702[2]**	**0,7%**	**1,00**

Nelle tabelle che seguono (Tabella 11 – Tabella 20) si riportano nel dettaglio delle zone OMI, per tutte le macroaree urbane di Milano, i dati dell'NTN, dell'IMI, delle quotazioni e delle relative variazioni di confronto Tra i dati analizzati spiccano, sia per la dinamica del mercato immobiliare espressa con valori elevati dell'IMI, sia per l'incremento del numero di compravendite, le zone omogenee "Castello, Melzi, D'Eril, Sarpi", "Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo", "Lambrate, Rubattino, Folli".
Nei grafici a barre riportati fa Fig. 18 a Fig. 27 si mette a confronto, per ciascuna macroarea, la distribuzione delle compravendite con quella dello stock residenziale, in relazione al taglio dimensionale delle abitazioni.
Risulta evidente, in quasi tutte le macroaree, una maggioranza di compravendite di abitazioni di taglio piccolo, a fronte della prevalenza generale esistente di abitazioni medie e grandi. In particolare, nel Centro, a fronte del 40% circa di stock di abitazioni monolocali e piccole, si registra oltre il 48% del NTN per simili tagli dimensionali. Risultati analoghi, più o meno accentuati, si riscontrano per tutte le macroaree urbane.

Tabella 11: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro storico

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
B11	A1-Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila	9	-29,0%	0,10%	1,59%	8.733	1,0%	3,23
B12	A2-Brera, Duomo, Cordusio, Torino	68	-19,2%	0,74%	1,68%	6.358	0,5%	2,35
B13	A3-Missori, Italia, Vetra, S. Eufemia	78	72,2%	0,85%	3,01%	5.225	1,1%	1,93
B14	A4-Diaz, Fontana, Europa	27	23,9%	0,30%	1,98%	5.550	0,6%	2,05
Centro storico		**182**	**11,0%**	**2,00%**	**2,10%**	**6.162**	**0,8%**	**2,28**

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro storico

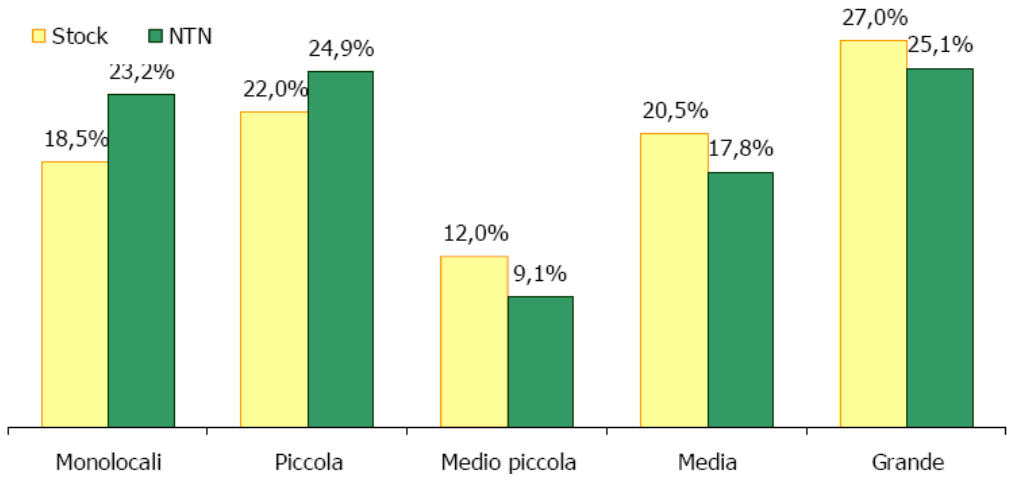
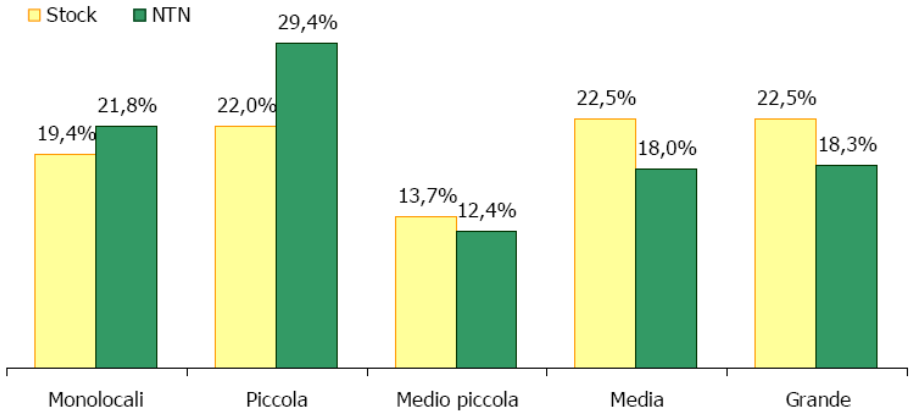


Tabella 12: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
B01	Cadorna, Monti, Boccaccio	30	-26,0%	0,33%	1,68%	5.067	0,3%	1,88
B02	Castello, Melzi D`Eril, Sarpi	350	54,1%	3,84%	3,48%	4.242	1,6%	1,57
B03	Turati, Moscova, Repubblica	35	-16,7%	0,38%	2,05%	4.658	0,2%	1,72
B04	Venezia, Majno, Monforte	9	133,3%	0,10%	1,11%	6.350	0,0%	2,35
B05	Mascagni, Porta Vittoria, Porta Romana	111	47,7%	1,22%	1,96%	4.375	0,2%	1,62
B06	Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta	161	16,2%	1,76%	2,45%	3.658	1,2%	1,35
Centro		**695**	**32,0%**	**7,63%**	**2,58%**	**4.263**	**0,9%**	**1,58**

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro

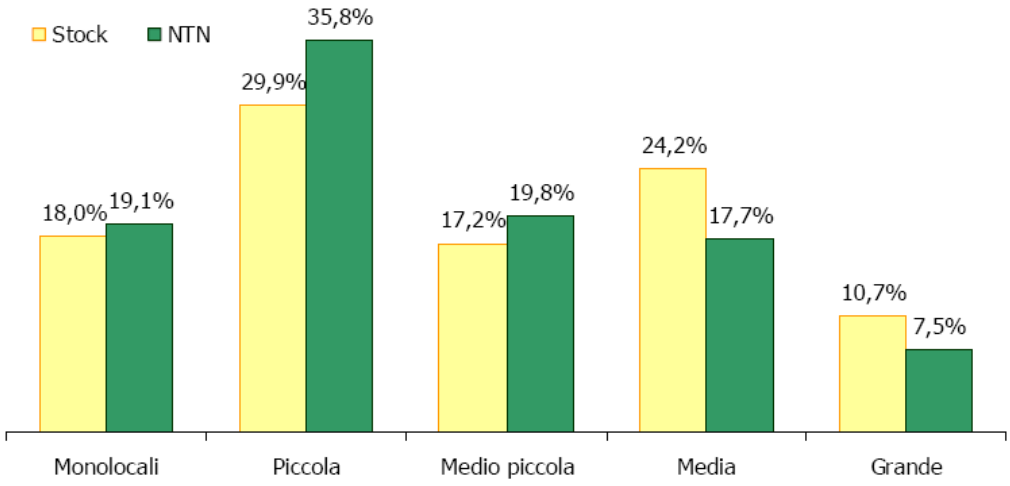


Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
C01	Cenisio, Procaccini, Firenze	182	-2,4%	2,00%	2,68%	2.304	0,7%	0,85
C12	Stazione Centrale, Gioia, Zara	491	-11,1%	5,39%	2,53%	3.194	0,0%	1,18
Semicentro Nord		**673**	**-8,9%**	**7,38%**	**2,57%**	**2.961**	**0,1%**	**1,10**

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Nord



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Est

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
C09	Libia, XXII Marzo, Indipendenza	442	41,3%	4,85%	2,59%	3.594	0,0%	1,33
C10	Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone	199	46,5%	2,19%	2,66%	3.475	0,0%	1,29
C11	Abruzzi, Eustachi, Plinio	153	-2,0%	1,68%	2,59%	3.092	1,1%	1,14
Semicentro Est		**794**	**31,3%**	**8,71%**	**2,61%**	**3.454**	**0,2%**	**1,28**

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Est

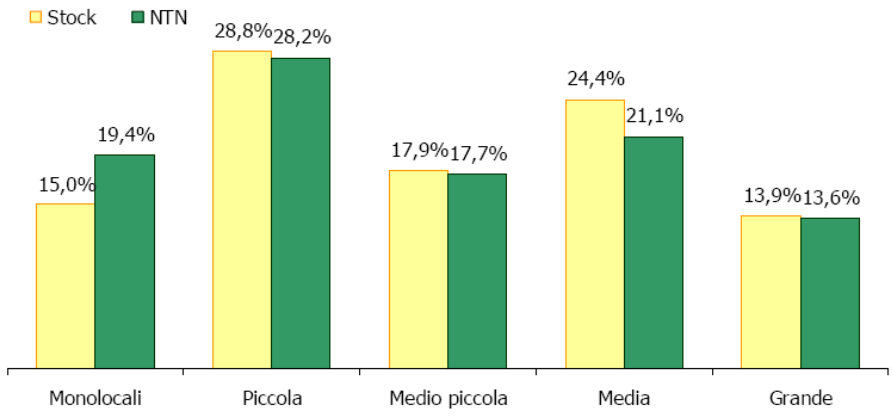


Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
C06	Solari, Napoli, Savona	64	-20,3%	0,70%	2,06%	3.004	0,6%	1,11
C07	Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo	269	1,6%	2,96%	5,43%	2.913	1,2%	1,08
C08	Tabacchi, Sarfatti, Crema	332	20,1%	3,65%	2,88%	2.667	0,8%	0,99
Semicentro Sud		**665**	**7,1%**	**7,30%**	**3,35%**	**2.794**	**0,8%**	**1,03**

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Sud

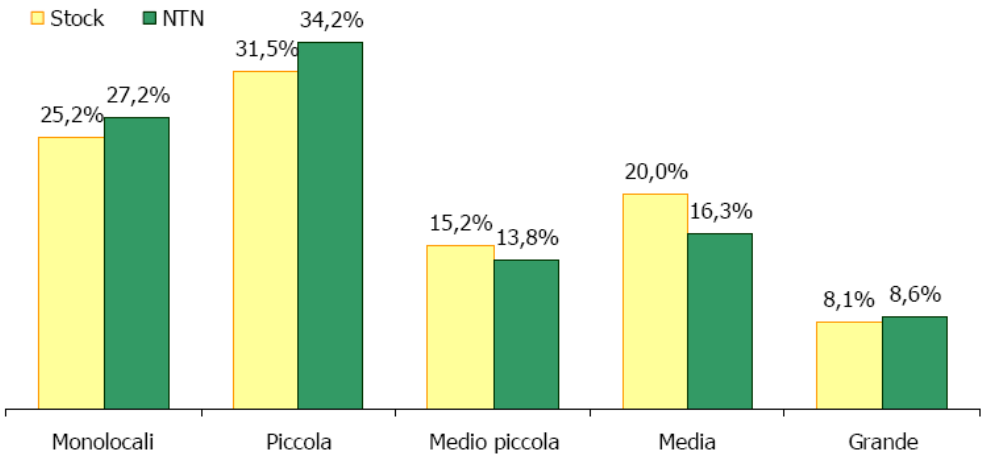
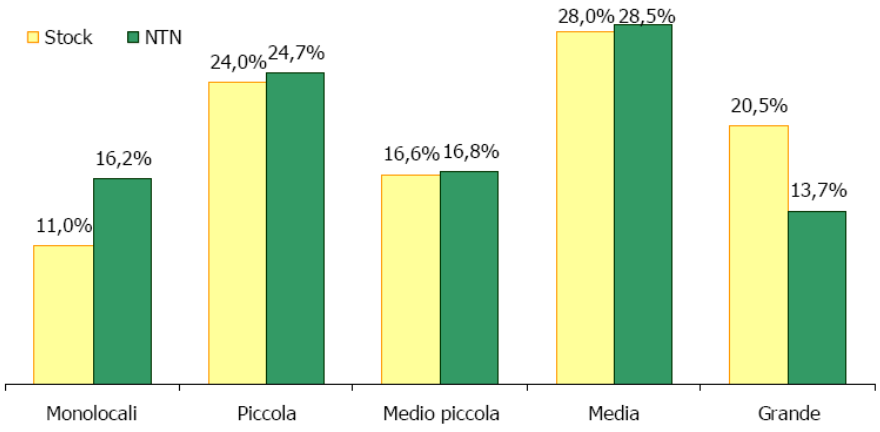


Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
C02	Fiera, Giulio Cesare, Sempione	138	-8,1%	1,52%	2,61%	3.325	0,0%	1,23
C03	Amendola, Monte Rosa, Buonarroti	155	34,3%	1,70%	2,15%	3.589	0,8%	1,33
C04	Pagano, Monti, Wagner	35	42,6%	0,38%	1,61%	4.156	0,1%	1,54
C05	Piemonte, Washigton, Cimarosa	214	5,0%	2,34%	2,15%	3.244	0,0%	1,20
Semicentro Ovest		**541**	**9,7%**	**5,94%**	**2,21%**	**3.446**	**0,2%**	**1,28**

Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Ovest



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D01	Musocco, Varesina, Certosa	252	2,4%	2,77%	2,40%	2.054	0,4%	0,76
D02	Bovisa, Bausan, Imbonati	254	-9,0%	2,79%	2,80%	1.971	0,4%	0,73
D03	Largo Boccioni, Aldini, Lopez	44	63,2%	0,49%	1,49%	1.821	0,7%	0,67
D04	Bovisasca, Affori, P. Rossi	197	-16,7%	2,17%	2,16%	2.061	1,0%	0,76
D05	Niguarda, Ornato	50	-19,3%	0,54%	1,41%	2.117	0,4%	0,78
D06	Fulvio Testi, Bicocca, Ca' Granda	152	20,0%	1,67%	1,91%	2.113	0,6%	0,78
D07	Monza, Precotto, Gorla	242	7,9%	2,66%	2,60%	2.108	0,6%	0,78
D08	Zara, Istria, Murat	84	-12,2%	0,92%	2,44%	2.178	1,0%	0,81
D09	Loreto, Turro, Padova	372	-7,9%	4,08%	3,06%	2.258	0,7%	0,84
D10	P.Lambro, Feltre, Udine	419	30,4%	4,59%	2,76%	2.272	1,4%	0,84
E04	Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	50	-11,6%	0,55%	0,93%	1.672	0,0%	0,62
Periferia Nord		**2.116**	**1,8%**	**23,23%**	**2,38%**	**2.101**	**0,7%**	**0,78**

Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord

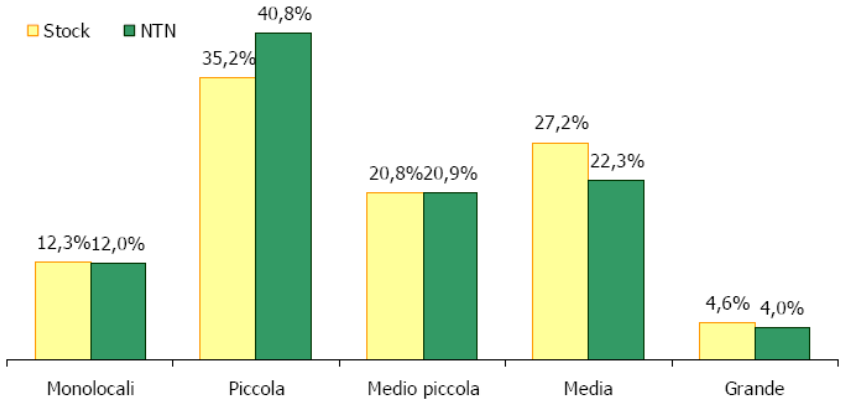


Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Est

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D11	Aspromonte, Porpora, Teodosio	204	-9,3%	2,24%	2,60%	2.363	3,1%	0,87
D12	Leonardo Da Vinci, Gorini	139	-7,3%	1,52%	2,19%	2.692	0,6%	1,00
D13	Lambrate, Rubattino, Folli	123	107,0%	1,34%	4,74%	2.188	1,0%	0,81
D14	Argonne, Viale Corsica	212	16,3%	2,33%	2,62%	2.514	0,0%	0,93
D15	Forlanini, Mecenate, Rogoredo	162	-23,8%	1,78%	1,72%	2.111	1,6%	0,78
D16	Ortomercato, Molise, Piranesi	128	26,0%	1,40%	2,41%	2.363	1,3%	0,87
D17	Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione	89	-5,1%	0,98%	2,60%	2.158	1,8%	0,80
Periferia Est		**1.056**	**3,1%**	**11,59%**	**2,44%**	**2.357**	**1,3%**	**0,87**

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Est

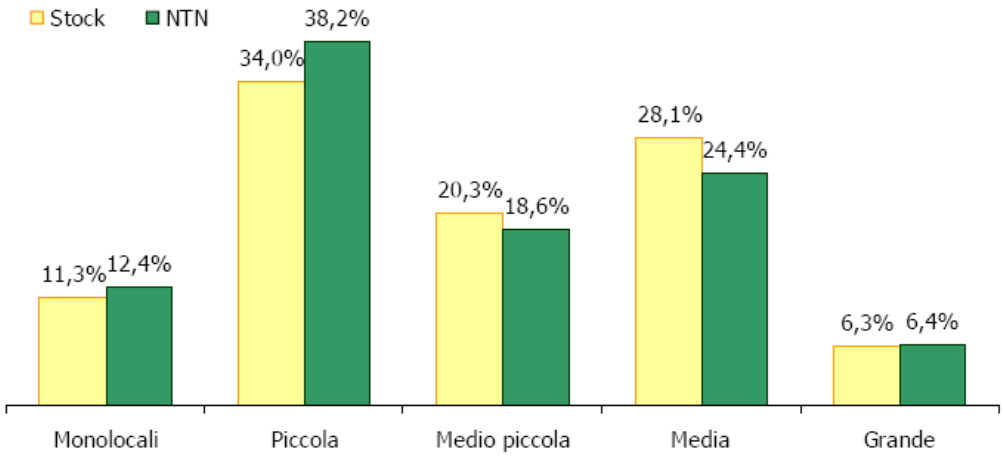
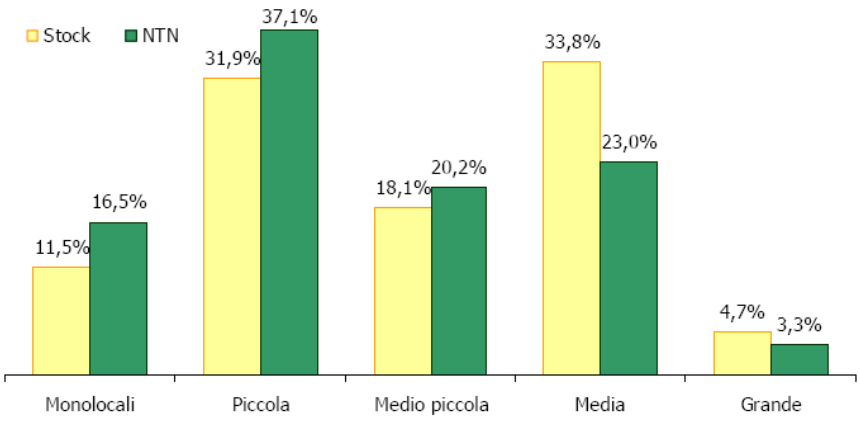


Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D18	Omero, Gabriele Rosa, Brenta	39	-19,0%	0,43%	1,32%	2.175	0,0%	0,81
D19	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	10	7,5%	0,10%	2,09%	1.894	1,9%	0,70
D20	Montegani, Cermentate, Vigentino	570	22,7%	6,26%	2,54%	2.158	1,2%	0,80
D21	Barona, Famagosta, Faenza	207	13,6%	2,27%	2,00%	2.254	0,9%	0,83
D22	San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico Il Moro	144	-19,8%	1,58%	3,61%	2.150	0,8%	0,80
E03	Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio	65	50,1%	0,72%	1,32%	1.750	0,0%	0,65
Periferia Sud		**1.035**	**11,7%**	**11,36%**	**2,28%**	**2.133**	**0,9%**	**0,79**

Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Sud

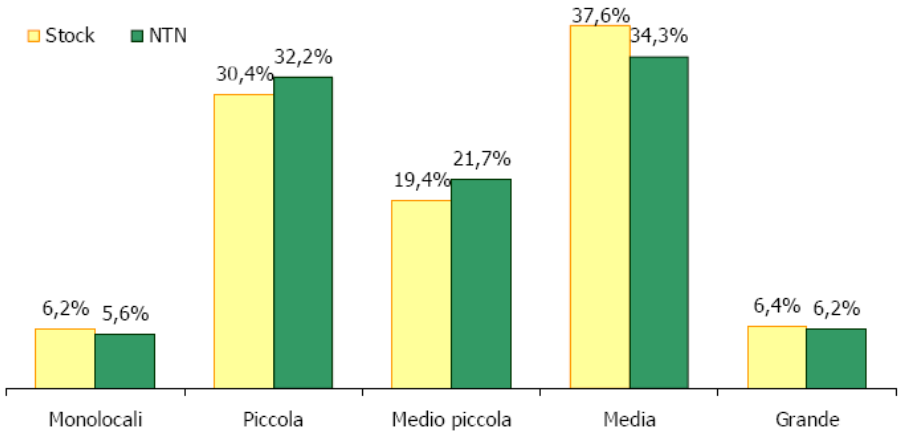


Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D23	Giambellino, Tirana, Frattini	153	-20,6%	1,68%	2,49%	2.321	2,0%	0,86
D24	Siena, Tripoli, Brasilia	269	-7,4%	2,96%	2,19%	2.617	0,0%	0,97
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	175	76,7%	1,92%	1,67%	2.258	1,3%	0,84
D26	Novara, San Carlo, Amati	59	58,4%	0,65%	1,87%	2.079	-1,0%	0,77
D27	Segesta, Capecelatro, Aretusa	193	5,0%	2,12%	2,33%	2.375	0,0%	0,88
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	47	-72,3%	0,51%	1,89%	2.958	0,6%	1,09
D29	Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno	12	-54,0%	0,13%	2,14%	2.300	0,7%	0,85
E01	Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino	203	8,7%	2,23%	2,13%	1.906	-0,3%	0,71
E02	Gallaratese, Lampugnano, Figino	239	79,1%	2,62%	2,12%	2.042	0,6%	0,76
Periferia Ovest		**1.349**	**2,4%**	**14,81%**	**2,13%**	**2.288**	**0,5%**	**0,85**

Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Ovest



Inserendo l'analisi a livello regionale, fino ad ora trattata, nel più ampio contesto nazionale[2] è possibile avere un quadro completo dell'andamento del mercato immobiliare in Italia.
Il mercato immobiliare italiano nel 1° trimestre 2011 mostra ancora un segnale negativo, dopo quelli rilevati nel 3° e 4° trimestre 2010.
Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel 1° trimestre 2011 (variazione percentuale del 1° trimestre 2011 rispetto il 1° trimestre 2010) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -3,6%, peggiorando il dato tendenziale dell'ultimo trimestre 2010 (-3,4%). Come si osserva dalla Tabella 1 i tassi tendenziali nel 1° trimestre del 2011 registrano segni negativi in tutti i settori: nel residenziale (-3,7%), nel mercato delle pertinenze (-2,6%) e nei settori terziario (-4,4%), commerciale (-8,9%) e produttivo (-2,1%).
Complessivamente nel 1° trimestre 2011 sono state compravendute 298.946 unità immobiliari in termini di NTN, di cui 136.718 nel settore residenziale e

[2] Nota trimestrale (andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2011) a cura dell'Ufficio studi dell'Agenzia.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

107.564 nelle pertinenze. Il terziario regsitra 3.258 compravendite, il commerciale 7.909, il produttivio 2.473 e infine in "altro" si registrano 41.025 transazioni normalizzate.
Si tratta del minimo numero di transazioni registrate in un primo semestre dal 2004, peggiorando il dato del 1° trimestre 2009.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

Settori	I trim 10	II trim 10	III trim 10	IV trim 10	I trim 11
Residenziale	141.920	171.420	129.296	169.243	136.718
Terziario	3.409	3.738	2.967	5.134	3.258
Commerciale	8.682	9.743	6.895	10.755	7.909
Produttivo	2.525	3.037	2.221	4.065	2.473
Pertinenze	110.441	131.013	101.316	137.648	107.564
Altro	43.224	51.808	40.931	55.575	41.025
Totale	**310.201**	**370.759**	**283.625**	**382.420**	**298.946**

Settori	I trim 09-10	II trim 09-10	III trim 09-10	IV trim 09-10	I trim 10-11
Residenziale	4,3%	4,5%	-2,7%	-4,1%	-3,7%
Terziario	-1,3%	-14,1%	-3,0%	-3,5%	-4,4%
Commerciale	-0,5%	-4,7%	-10,0%	-2,0%	-8,9%
Produttivo	-0,2%	-4,2%	-16,9%	4,0%	-2,1%
Pertinenze	2,1%	0,8%	-0,4%	-4,4%	-2,6%
Altro	5,7%	2,8%	-3,5%	0,9%	-5,1%
Totale	**3,4%**	**2,4%**	**-2,3%**	**-3,4%**	**-3,6%**

Analizzando il mercato residenziale delle otto più grandi città italiane per popolazione, si osserva, in questo caso, un dato tendenziale inverso rispetto alle variazioni negative riscontrate in ambito nazionale, con i volumi delle compravendite di abitazioni che registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a +2,0%. Il mercato immobiliare residenziale di Roma, in forte ripresa nel 2010 (+14%), nel 1° trimestre 2011 cresce del +1,3% rispetto al 1° trimestre 2010. Crescono le compravendite anche a Torino (+8,7%), a Bologna (+5,7%), a Genova (+5,2%) e a Palermo (+2,4%), diminuiscono leggermente a Milano, Napoli e Firenze. Nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") il primo trimestre del 2011 segna diminuzioni generalizzate ad eccezione della provincia di Torino che invece registra un +3,8%. Una forte diminuzione delle compravendite si rileva nel resto della provincia di Bologna con -12,5%. Decise perdite di volumi scambiati, oltre il -5%, si rilevano nelle province di Napoli, Genova e Roma.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province

Città	III trim 10	IV trim 10	I trim 11	var % III trim 09-10	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11
Roma	7.369	8.598	7.663	14,0%	0,0%	1,3%
Milano	3.966	5.144	4.248	19,7%	-0,8%	-0,9%
Torino	2.387	3.024	2.808	-2,3%	-1,6%	8,7%
Genova	1.507	1.920	1.621	1,3%	7,3%	5,2%
Napoli	1.287	1.760	1.612	0,0%	-1,3%	-1,5%
Palermo	999	1.449	1.380	-10,6%	-5,4%	2,4%
Bologna	1.057	1.263	1.104	7,0%	-5,8%	5,7%
Firenze	861	1.154	1.061	-7,4%	-6,3%	-0,6%
Totale città	**19.432**	**24.312**	**21.498**	**7,8%**	**-0,9%**	**2,0%**

Resto Provincia	III trim 10	IV trim 10	I trim 11	var % III trim 09-10	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11
Roma	3.854	4.860	4.073	1,0%	-6,6%	-5,1%
Milano	6.999	9.818	7.548	8,3%	-2,4%	-2,5%
Torino	3.664	4.996	3.685	-1,8%	4,9%	3,8%
Genova	692	975	758	-7,2%	-4,9%	-6,3%
Napoli	2.102	2.961	2.485	-5,8%	-1,5%	-7,6%
Palermo	951	1.234	1.195	-21,0%	-16,5%	-0,3%
Bologna	1.497	2.169	1.518	1,3%	-1,9%	-12,5%
Firenze	1.148	1.528	1.338	-4,7%	-7,6%	-2,3%
Totale resto provincia	**20.907**	**28.541**	**22.600**	**0,2%**	**-2,9%**	**-3,4%**

I grafici di sotto riportati presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal 1° trimestre 2004 per ogni città e relativa provincia.
Roma e Genova risultano le uniche grandi città nelle quali il mercato delle abitazioni è in continua crescita dal 3° trimestre 2009. Milano e Napoli, che pure alla fine del 2009 avevano avviato una fase di crescita, perdono negli ultimi due trimestri rilevati, anche se in misura lieve. Torino, Palermo, Bologna e Firenze hanno alternato, nello stesso periodo, trimestri di buoni rialzi a decise perdite.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Figura 7a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

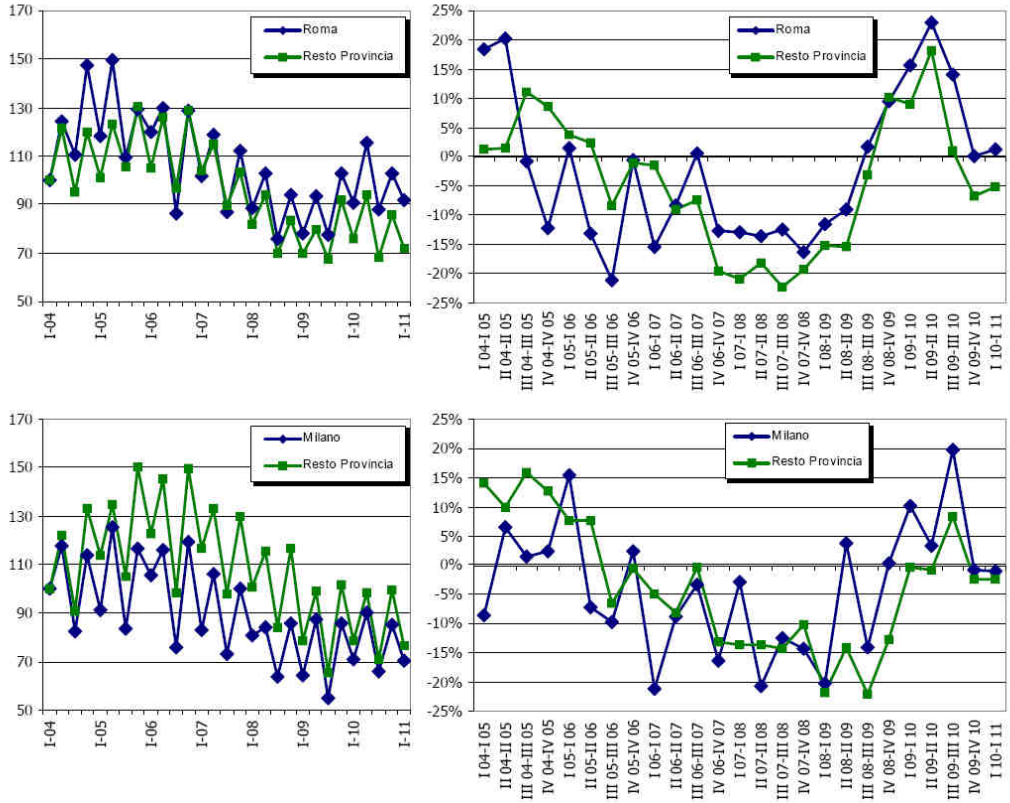
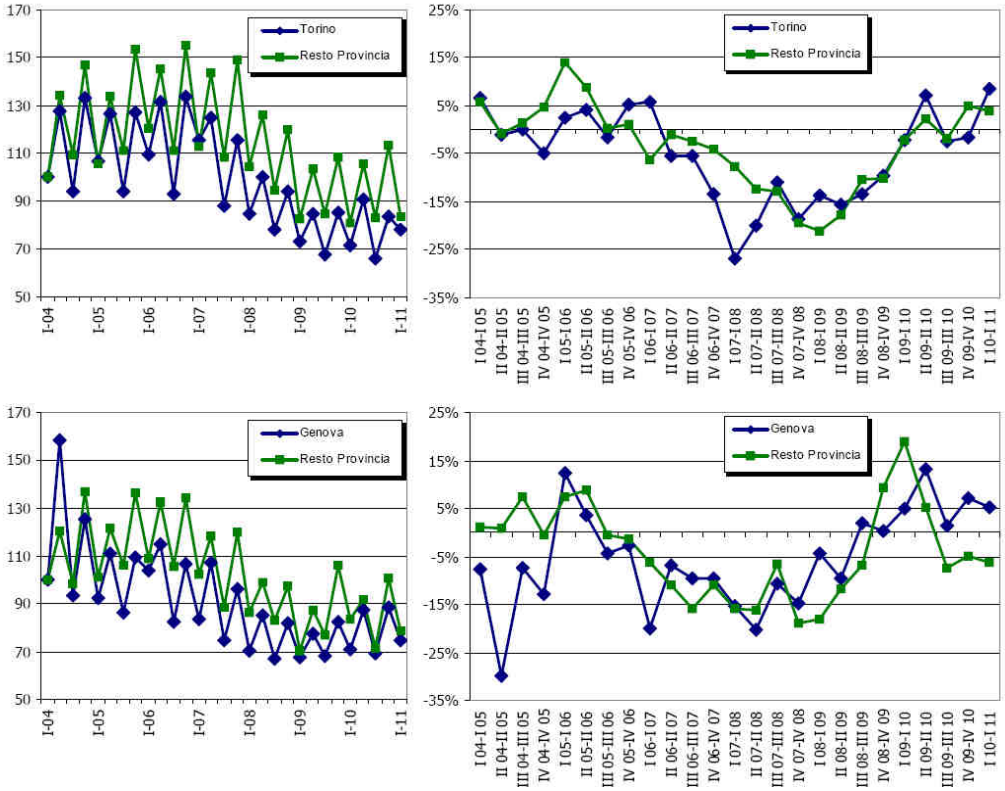


Figura 7b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

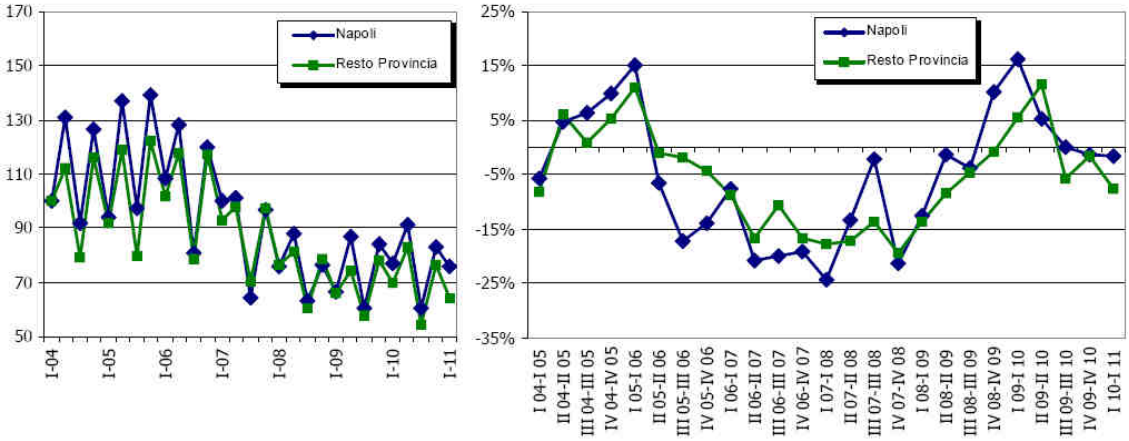
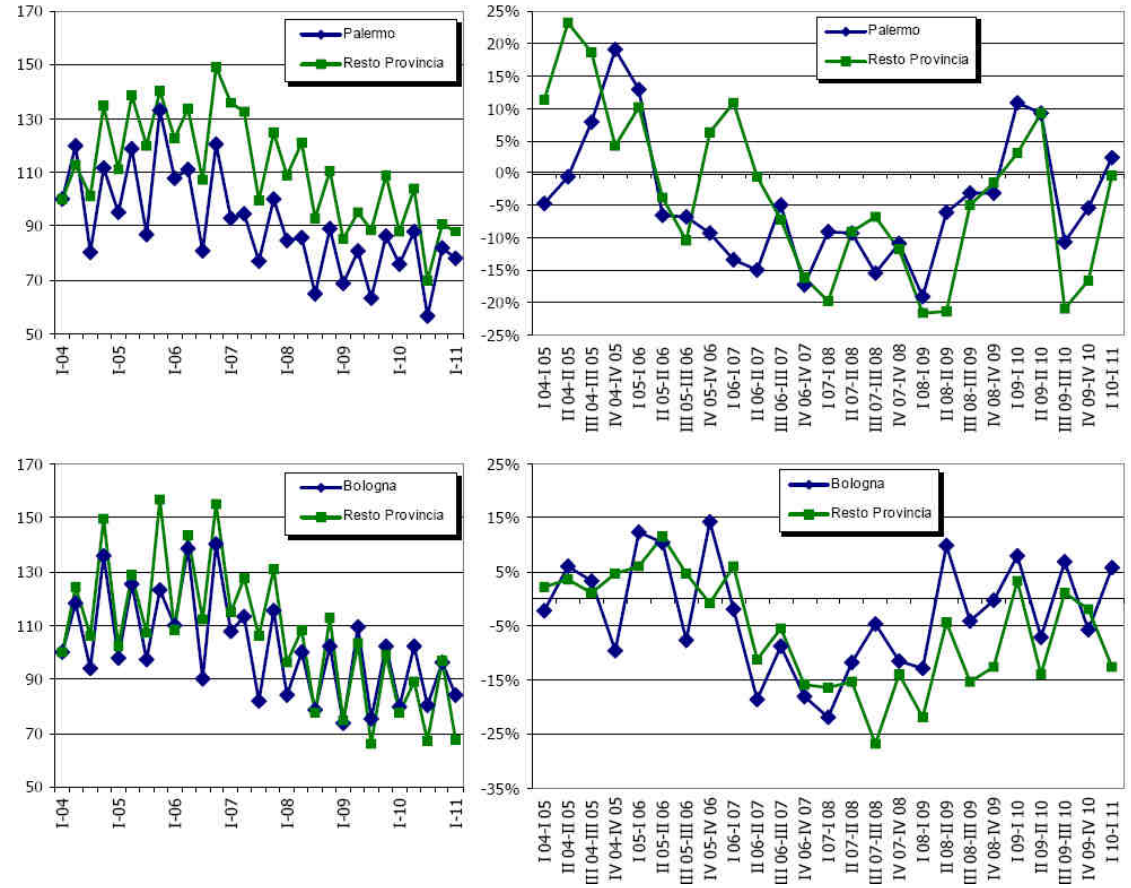
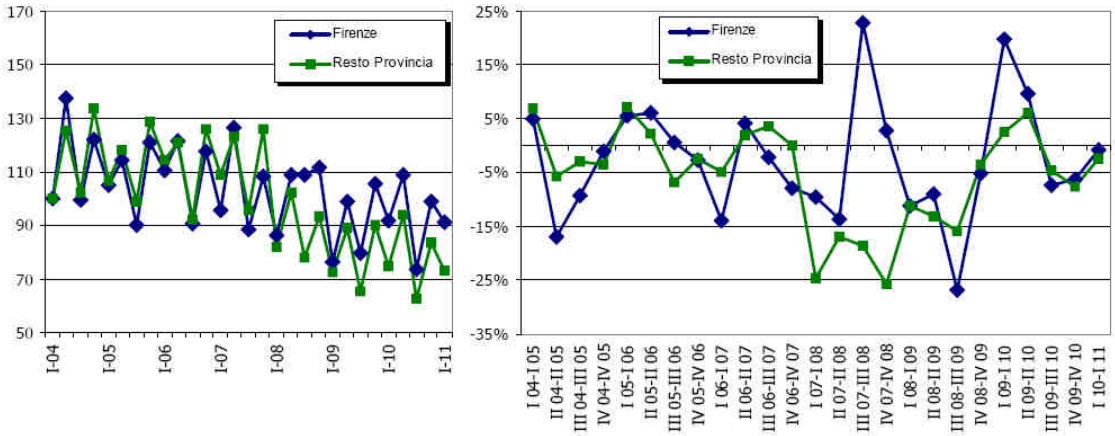


Figura 7c: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

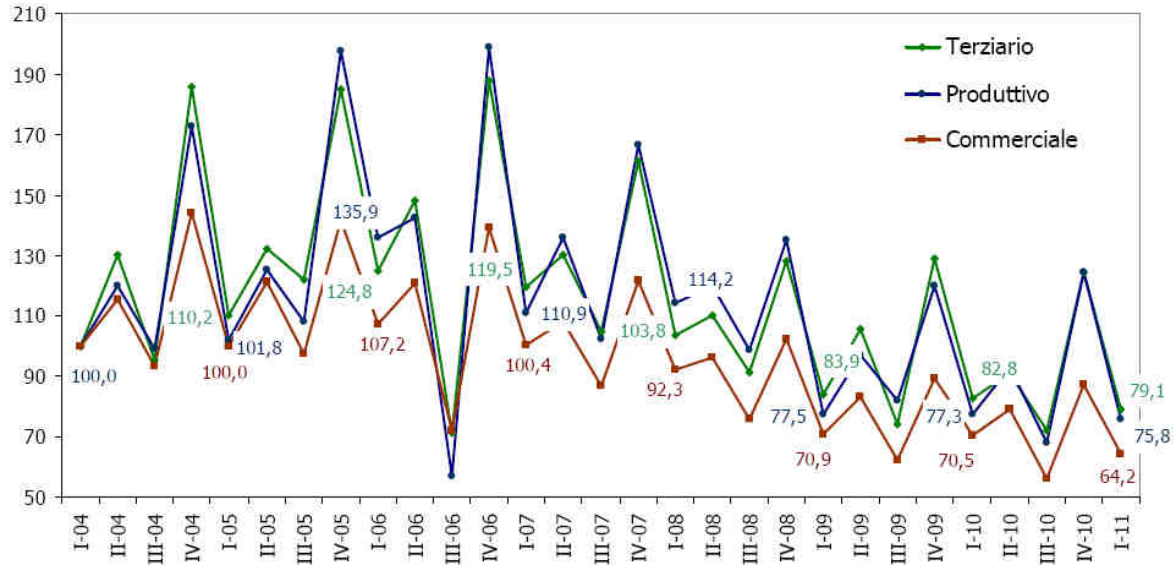


Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it



Analizzando invece il settore non residenziale, si nota che gli andamenti delle compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo mostrano tutti segni negativi. Rispetto allo stesso trimestre del 2010, mostrano segnali negativi il settore terziario, -4,4%, il settore commerciale, -8,9%, il settore produttivo, -2,1%.
Come mostrato nella serie dei numeri indice della figura sottostante, dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione dei volumi di scambio, calcolata su trimestri omologhi; è il commerciale il settore che subisce il maggiore calo, -36% circa. I settori terziario e produttivo registrano dal 2004 una diminuzione meno accentuata, -21% e -24% circa rispettivamente.

Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Analisi del segmento del mercato di riferimento.

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto della presente valutazione si procede ora ad illustrare l'andamento del mercato di riferimento così come illustrato nella nota territoriale relativa al secondo semestre 2010 a cura dall'Ufficio Provinciale di Milano in collaborazione con la Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e Servizi Estimativi. Le aree in esame sono ubicate al margine Nord-occidentale del Comune di Milano, in prossimità del confine con il territorio dei Comuni di Rho e di Bollate: la zona viene correntemente denominata Roserio. Si procederà pertanto ad un analisi del mercato immobiliare di Milano Città.

Con riferimento alle macroaree in cui sono state redatte le note territoriali le aree in stima corrispondono a:

Milano città: Fascia suburbana - Zona E04 (Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti)

La fascia interessata corrisponde alla periferia nord. In tale area si sono verificate 2.116 transazioni normalizzate che corrisponde al 23,23% di tutte le transazioni della città. E' la macroarea con il maggior numero di transazioni e, rispetto al secondo semestre 2009, c'è stato un incremento del 1,8%. La quotazione media rilevata è di 2.101 €/m^2, al di sotto della media cittadina, ma in linea con altre zone periferiche della città, e con un incremento dello 0,7% rispetto al primo semestre 2010.

I dati di dettaglio della zona OMI di riferimento (E04) sono riportati nella tabella sottostante, in cui si evidenzia un numero di transazioni normalizzate pari a 50, con una diminuzione del 11,6% rispetto al secondo semestre 2009 e una quotazione media di 1.672 €/m^2.

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
D01	Musocco, Varesina, Certosa	252	2,4%	2,77%	2,40%	2.054	0,4%	0,76
D02	Bovisa, Bausan, Imbonati	254	-9,0%	2,79%	2,80%	1.971	0,4%	0,73
D03	Largo Boccioni, Aldini, Lopez	44	63,2%	0,49%	1,49%	1.821	0,7%	0,67
D04	Bovisasca, Affori, P. Rossi	197	-16,7%	2,17%	2,16%	2.061	1,0%	0,76
D05	Niguarda, Ornato	50	-19,3%	0,54%	1,41%	2.117	0,4%	0,78
D06	Fulvio Testi, Bicocca, Ca' Granda	152	20,0%	1,67%	1,91%	2.113	0,6%	0,78
D07	Monza, Precotto, Gorla	242	7,9%	2,66%	2,60%	2.108	0,6%	0,78
D08	Zara, Istria, Murat	84	-12,2%	0,92%	2,44%	2.178	1,0%	0,81
D09	Loreto, Turro, Padova	372	-7,9%	4,08%	3,06%	2.258	0,7%	0,84
D10	P.Lambro, Feltre, Udine	419	30,4%	4,59%	2,76%	2.272	1,4%	0,84
E04	Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	50	-11,6%	0,55%	0,93%	1.672	0,0%	0,62
Periferia Nord		**2.116**	**1,8%**	**23,23%**	**2,38%**	**2.101**	**0,7%**	**0,78**

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI VENDITA MEDIANTE IL PROCEDIMENTO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Per la valutazione dei possibili ricavi dell'operazione di sviluppo, a riscontro delle indagini di mercato svolte e dei valori unitari di mercato individuati, si procede ad eseguire un'altra verifica applicando il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*subject*) mediante comparazione con immobili simili di riferimento (*comparables*) contrattati di recente e di prezzo noto.
L'MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.
L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi degli immobili presi a confronto, dovuti alle differenti caratteristiche rispetto a quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I valori finali omogeneizzati - per ogni caratteristica valutata - forniscono i prezzi corretti di ogni comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati, forniranno il valore unitario da applicare agli immobili in valutazione.
Si esplicitano nel dettaglio le fasi del procedimento comparativo, secondo i seguenti passi logici:

- Indagini di mercato e costituzione del campione;
- Test di ammissibilità da effettuare sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione;
- Riepilogo delle caratteristiche dei *comparables* e del *subject* e redazione della tabella dei dati;
- Analisi e scelta dei prezzi marginali e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

2.1. *Funzione residenziale - Indagini di mercato e costituzione del campione.*

L'indagine di mercato eseguita è stata estesa anche a comuni limitrofi all'area interessata, che è ubicata nel Comune di Milano, ma in zona periferica molto vicina al polo fieristico di Milano, ai confini con i Comuni di Baranzate, Bollate, Rho e Pero. Ciò ha consentito di ottenere un quadro di valori di ampio raggio in cui la componente valutativa riferita all'ubicazione, risultato di un valore medio tra zone con caratteristiche diverse, porterà alla definizione di un valore unitario maggiormente indicativo per la futura edificazione prevista sull'area in esame alla fine dell'Expo 2015. Sono stati presi in esame le offerte di vendita in quanto più rispondenti alla tipologia del campione da valutare in prospettiva dello sviluppo immobiliare.
Dalle ricerche svolte sono emersi cinque casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'unità immobiliare in oggetto, pur con un'inevitabile differenziazione in alcune caratteristiche.
Non essendo in possesso delle caratteristiche descrittive dell'immobile in stima, in quanto di futura realizzazione, viene ricercato il valore di mercato di un immobile virtuale, frutto della trasformazione ipotizzata. Nella fattispecie, si formula l'ipotesi di "ordinarietà" per le caratteristiche del *subject* e si rinuncia all'apprezzamento di quelle assolutamente non definibili in fase preliminare, in quanto immobili ancora oggetto di previsione.
Il *subject* residenziale avrà caratteristiche ordinarie di esposizione e orientamento, mentre manterrà fisse quelle relative allo stato manutentivo di edificio e unità immobiliare (ottimo), alla localizzazione di dettaglio (location progettuale), qualità dell'affaccio principale (di pregio), tipologia architettonica (civile), al livello di piano (intermedio con ascensore).
In allegato si elencano e descrivono sinteticamente i *comparable* e il *subject*.
In base alla descrizione sintetica dell'intera operazione immobiliare è possibile ipotizzare una localizzazione di dettaglio "ricercata" con affacci di pregio, in considerazione di un intervento di ampia portata che definirà un nuovo quartiere, svincolato dell'edificato circostante, con una tipologia residenziale di tipo civile e in uno stato manutentivo ottimo. Dovendo ipotizzare una tipologia ordinaria si è scelto un livello di piano intermedio con un orientamento Est-Ovest.
L'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione di immobili a destinazione residenziale in cui, per tutti, il dato economico deriva da indagini di mercato effettuate consultando le offerte proposte da operatori del mercato immobiliare con riferimento al mese di giugno 2011, per alcuni dei comparables è stato possibile eseguire un'ulteriore verifica catastale che ha permesso di verificare alcuni parametri quali la consistenza, il piano e l'orientamento. Tre *comparables* sono ubicati nella stessa zona OMI del *subject in fascia suburbana a* Milano (zona OMI E04), uno in fascia periferica di Milano (zona OMI D03) e una in fascia periferica nel comune di Pero in prossimità del polo fieristico Rho Fiera Milano. Tutti gli appartamenti sono inseriti in palazzine residenziali (tipologia architettonica civile o economica) di recente costruzione o in corso di costruzione ad eccezione dell'unità immobiliare in Via Belgioioso (C_a), con una minima presenza di commerciale al dettaglio al piano terreno. I *comparables* ubicati nella medesima zona OMI del *subject si trovano* in zone

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

principalmente a destinazione residenziale, con una sufficiente presenza di servizi e una minima presenza di insediamenti produttivi piccoli o medi. Il *comparable* C_d si trova invece in una zona con una maggiore presenza di insediamenti produttivi, a ridosso di binari ferroviari. La consistenza delle unità immobiliari è compresa tra i 50 e i 120 m^2 in cui, per tutti i *comparables*, sono presenti una cantina/solaio e almeno un balcone.
Occorre inoltre precisare che nella proposta di vendita relativa al comparable C_b è incluso il box, al fine di ottenere esclusivamente il prezzo riferito alla sola abitazione si procederà a detrarre dal prezzo complessivo il prezzo stimato del box.

2.2. *Funzione pertinenziale – box.*

Analisi di mercato

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, richiamati i valori unitari indicati dai principali indicatori di mercato riportati nella relazione, si sono inoltre presi a riferimento gli atti di compravendita stipulati nell'ultimo periodo nella medesima zona OMI del subject:

Data Atto	Foglio	Mappale	Sub.	Prezzo (euro a corpo)
05/11/2010	63	532	114	26.000,00
14/12/2010	63	645	200	22.000,00
05/03/2010	63	645	132	23.700,00
15/06/2010	63	645	199	20.000,00
04/05/2011	64	25	27	18.000,00
30/03/2011	32	150	1	16.500,00
10/03/2010	32	72	717	15.000,00
Prezzo medio in c.t.				**20.000,00**

L'analisi dei prezzi riportati in tabella, unitamente alle indagine di mercato sopra richiamate, indicano quale il più probabile prezzo medio a corpo in **€ 20.000,00.**

In fine si precisa che, come già accennato, tutti i comparables derivano da offerte di vendita, è per tanto necessario considerare per ognuna di essi un margine di trattativa ordinariamente quantificabile pari al 10%.
Si riporta la sintesi delle caratteristiche prese in considerazione nella "Tabella descrittiva degli immobili".

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (*comparables*)					IMMOBILE IN STIMA (*subject*)
		denominazione	*unità di misura*	C_a	C_b	C_c	C_d	C_e	
identificativi	posizionali	comune	*(testo)*	Milano	Milano	Milano	Milano	Pero	Milano
		toponimo	*(testo)*	Via Belgioioso	Via Perini	Via Pascarella	Via Stephenson	Via Sempione	Nuova via
		n° civico	*n°*	2	20	5	81		
	catastali	foglio	*n°*						
		particella	*n°*						
		subalterno	*n°*						
dati generali	natura dato	repertorio / raccolta	*n.°*						
		notaio o agenzia	*(testo)*	professionecasa platinum	studio amoretti	Tetto sicuro RE	Imm.re Olimpo srl	Progetto casa srl	
		data di stipula	*g/m/a*	01/06/2011	01/06/2011	01/06/2011	01/06/2011	01/06/2011	
	prezzo o offerta		*€*	165.000,00	226.000,00	260.000,00	127.600,00	351.000,00	
	trattabilità		*%*	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
	prezzo o offerta complessiva		*€*	**148.500,00**	**203.400,00**	**234.000,00**	**114.840,00**	**315.900,00**	
	epoca	semestre	*n°*	2	2	2	2°	2°	2
		anno	*n°*	2010	2010	2010	2010	2010	2010
	zona OMI	zona OMI	*(sigla)*	E04	D03	E04	E04	D01	E04
		fascia	*(testo)*	suburbana	periferica	suburbana	suburbana	periferica	suburbana
		tipologia	*(testo)*	Civile O	Civile O	Civile O	Civile O	Civile O	Civile O
		minimo	*€ / m²*	2100	2350	2100	2100	2100	2100
		massimo	*€ / m²*	2800	3200	2800	2800	2500	2800
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale ricercata	*(testo)*	normale	normale	normale	degradata	normale	ricercata
	tipologia architettonica	economica civile signorile	*(testo)*	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	*(testo)*	normale	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo
unità immobiliare	consistenze	A	*m²*	0	0	0	0	0	84,5
		B	*m²*	0	0	0	0	0	0
		C	*m²*	0	0	0	0	0	10
		D (fino a 25 mq)	*m²*	0	0	0	0	0	10
		D (superiore a 25 mq)	*m²*	0	0	0	0	0	0
		E (fino a 25 mq)	*m²*	0	0	0	0	0	0
		E (superiore a 25 mq)	*m²*	0	0	0	0	0	0
		F	*m²*	0	0	0	0	0	0
	superfici ragguagliate		*m²*	**53**	**70**	**94**	**60**	**118**	**90**
	prezzo o offerta unitaria		*€ / m²*	**€ 2.802**	**€ 2.906**	**€ 2.489**	**€ 1.914**	**€ 2.677**	
	livello di piano	ascensore	*si / no*	**si**	**si**	**si**	**si**	**si**	**si**
		n° piano f.t. per immobili senza ascensore	*N°*	0	0	0	0	0	0
			(testo)	intermedio	intermedio	intermedio	intermedio	primo	intermedio
	orientamento prevalente	N - S - E - O	*(testo)*	Sud	Nord - Est / Nord - Ovest	Est / Ovest	Est / Ovest	Nord - Est / Nord - Ovest	Est / Ovest
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale di pregio	*(testo)*	normale	normale	normale	normale	normale	di pregio
	stato manutentivo	scadente normale ottimo	*(testo)*	normale	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo
NOTE					Dalla complessiva richiesta di euro 246,000,00 è stato detratto il valore stima del box (euro 20,000,00)				

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +39026369622 fax +39026369624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

2.3. *Riallineamento dei dati e test di ammissibilità.*

Avendo ampliato i *comparables* con immobili che per qualche caratteristica (ubicazione) si allontanano dal campione ideale rappresentato dal *subject*, è necessario filtrare il campione selezionato, al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato di riferimento. Il controllo è effettuato procedendo dapprima a una omogeneizzazione rispetto alle seguenti due caratteristiche:

- Epoca del dato
- Localizzazione urbana generale

Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato (Ke)

Si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale prendendo a riferimento l'epoca della stima, attraverso il rapporto tra il valore centrale OMI epoca di stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*.
Nel caso specifico, tutte le offerte di vendita fanno riferimento ad una stessa epoca, tale omogeneizzazione non si rende necessaria (nella tabella di calcolo il coeff. di epoca Ke è, per tutti i *comparable*, pari a 1 e quindi non apporta alcuna correzione ai valori unitari).

Omogeneizzazione riferita alla localizzazione urbana del dato (Kl)

Allo stesso modo si procede al riallineamento dei prezzi unitari con riferimento alla localizzazione urbana generale, determinando il coefficiente di localizzazione Kl.

Definito quindi il prezzo unitario omogeneizzato di ciascun *comparable*, si verifica con un test di ammissibilità se tali prezzi unitari ricadono nell'intervallo dei valori OMI della zona del *subject*. L'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I valori unitari min. e max. del *subject* saranno rispettivamente diminuiti e aumentati di 530,00 €/m^2 valore che rappresenta i costi unitari da sostenere per passare dallo stato manutentivo scadente a normale e da normale a ottimo.
Quindi, con riferimento alla tabella "Test di ammissibilità" di seguito riportata, l'intervallo di confronto o range di ammissibilità, ha:

- come estremo inferiore il valore minimo OMI (V^{OMI}_{min}) nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject;*
- come estremo superiore il valore massimo OMI (V^{OMI}_{max}) nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject.*

➢ *range* di ammissibilità $\mathbf{V^{OMI}_{min} < p'_{Cj} < V^{OMI}_{max}}$

dove, con $\mathbf{p'_{Cj}}$, si intende il generico prezzo unitario omogeneizzato, ottenuto per ciascuno dei *comparable* dal rapporto tra prezzo complessivo omogeneizzato $\mathbf{P'_{Cj}}$ diviso la superficie ragguagliata $\mathbf{S_{TCj}}$.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Come evidenziato nella relativa tabella, tutti i *comparables* hanno superato il test di ammissibilità.

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN *subject S*	
		comparable C_a	*comparable* C_b	*comparable* C_c	*comparable* C_d	*comparable* C_e		
prezzo - offerta - valore		€ 148.500,00	€ 203.400,00	€ 234.000,00	€ 114.840,00	€ 315.900,00		
semestri OMI	*semestre OMI epoca comparable*	2 2010	2 2010	2 2010	2° 2010	2° 2010		
	zona OMI	E04	D03	E04	E04	D01		
	valore minimo OMI	€ 2.100,00	€ 2.350,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00		
	valore massimo OMI	€ 2.800,00	€ 3.200,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.500,00		
	semestre OMI epoca stima	2 2010	2 2010	2 2010	2° 2010	2° 2010		
	zona OMI	E04	D03	E04	E04	D01		
	valore minimo OMI	€ 2.100,00	€ 2.350,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	2100	
	valore massimo OMI	€ 2.800,00	€ 3.200,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.500,00	2800	
epoca del dato	*valore centrale OMI epoca comparable* ($V_{OMI\ ec}$)	2.450,00	2.775,00	2.450,00	2.450,00	2.300,00	**C'** (€/mq) ampiamento intervallo per caratteristiche particolari	530,00
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI\ es}$)	2.450,00	2.775,00	2.450,00	2.450,00	2.300,00		
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**C''** (€/mq) costo unitario normale/ottimo	530,00
localizzazione generale	*valore centrale OMI zona comparable* ($V_{OMI\ zc}$)	2.450,00	2.775,00	2.450,00	2.450,00	2.300,00		
	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI\ zs}$)	2.450,00	2.450,00	2.450,00	2.450,00	2.450,00		2.450,00
	coefficiente di localizzazione $k_l = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$	1,00	0,88	1,00	1,00	1,07		
consistenza ragguagliata		53	70	94	60	118		90
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p_{Ca} (€/mq)	2.801,89	2.905,71	2.489,36	1.914,00	2.677,12	$p'_{S\ min}$ (€/mq)	**1.570,00**
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ca} (€/mq)	2.801,89	2.565,41	2.489,36	1.914,00	2.851,71	$p'_{S\ max}$ (€/mq)	**3.330,00**
	prezzo omogeneizzato P'_{Ca} (€)	**148.500,00**	**179.578,38**	**234.000,00**	**114.840,00**	**336.502,17**	$p'_{Cj\ min}$ (€/mq)	**1.914,00**

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

2.4. *Tabella dei dati*

La Tabella dei Dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.
Per l'attribuzione dei punteggi si sono utilizzati i coefficienti contenuti nelle tabelle allegate alla procedura operativa n. 31/2002 (procedura inerente i processi valutativi condotti da quest'Agenzia per gli immobili oggetto di cartolarizzazione) in quanto ritenuti sufficientemente aderenti alla realtà economica locale.
Nello schema sottostante si riportano i punteggi assegnati in funzione di ogni caratteristica, sia per l'intero edificio sia per la singola unità immobiliare. Nella "tabella dei dati", riportata immediatamente dopo, sono invece indicati i punteggi assegnati ad ogni *comparable* e all'unità oggetto di stima.
Si precisa che relativamente alla caratteristica **c_4** - consistenza ragguagliata - i dati inseriti sono riferiti alla superficie catastale determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 allegato C.

		localizzazione di dettaglio *(caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparable e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)*	*tipologia sottozona*	zona comparable	zona subject
Edificio	**c_1**		*degradata*	-1	-1
			normale	0	0
			ricercata	1	1
	c_2	**tipologia architettonica**	*economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)*	0	
			civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1	
			signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2	
	c_3	**stato manutentivo edificio**	*scadente*	0	
			normale	1	
			ottimo	2	
unità immobiliare	**c_4**	**consistenza ragguagliata**			
	c_5	**livello di piano**	*tipologia edificio*	con ascensore	senza ascensore
			seminterrato	0	0
			terra	3	3
			rialzato	5	5
			primo	6	6
			secondo	7	5
			intermedio (n = n°piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n
			ultimo (n = n°piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

			attico (n = n°piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n
	c_6	**orientamento prevalente**	*Nord*	0	
			Nord - Est / Nord - Ovest	1	
			Est / Ovest	2	
			Sud - Est / Sud - Ovest	3	
			Sud	4	
	c_7	**qualità dell'affaccio prevalente**	*scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)*	0	
			normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1	
			di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2	
	c_8	**stato manutentivo unità immobiliare**	*scadente*	0	
			normale	1	
			ottimo	2	

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA
					comparable C_a	*comparable* C_b	*comparable* C_c	*comparable* C_d	*comparable* C_e	*subject S*
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	C_1	**localizzazione di dettaglio** *(caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparable e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)*	*tipologia sottozona*	zona comparable						
			degradata	1	0	0	0	-1	0	1
			normale	0						
			ricercata	-1						
	C_2	**tipologia architettonica**	*economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)*	0	1	1	1	1	1	1
			civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1						
			signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2						
	C_3	**stato manutentivo edificio**	*scadente*	0	1	2	2	2	2	2
			normale	1						
			ottimo	2						
unità immobiliare		**consistenza ragguagliata**			53	70	94	60	118	90
	C_5	**livello di piano**	*tipologia edificio*	con ascensore / senza ascensore	si	si	si	si	si	si
			0 seminterrato	0 / 0	8	8	8	8	6	8
			1 terra	3 / 3						
			2 rialzato	5 / 5						
			3 primo	6 / 6						
			4 secondo	7 / 5						
			5 intermedio	8 / 7 - n						
			6 ultimo	9 / 8 - n						
			7 attico	13 / 12 - n						
	C_6	**orientamento prevalente**	*Nord*	0	4	1	2	2	1	2
			Nord - Est / Nord - Ovest	1						
			Est / Ovest	2						
			Sud - Est / Sud - Ovest	3						
			Sud	4						
	C_7	**qualità dell'affaccio prevalente**	*scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)*	0	1	1	1	1	1	2
			normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1						
			di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2						
	C_8	**stato manutentivo unità immobiliare**	*scadente*	0	1	2	2	2	2	2
			normale	1						
			ottimo	2						

2.5. *Tabella dei prezzi marginali*

Si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo marginale, inteso come variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa.
Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le caratteristiche C_a, C_b, C_c, C_d, C_e, per le quali il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coeff. dedotti dalla letteratura);
- relativamente alla caratteristica "stato manutentivo" il prezzo marginale si ricava dal costo medio unitario complessivo C eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (ed. DEI "Prezzario tipologie edilizie" curato dal collegio degli Ingegneri e architetti di Milano).

I risultati dei calcoli inerenti il caso di stima, vengono riassunti nella successiva tabella.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc_i	*comparable* C_a	*comparable* C_b	*comparable* C_c	*comparable* C_d	*comparable* C_e
edificio	C_1	localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	0,05	7.425,00	8.978,92	11.700,00	5.742,00	16.825,11
	C_2	tipologia architettonica	$Kc_2 \times P_{Ci}$	€	0,05	7.425,00	8.978,92	11.700,00	5.742,00	16.825,11
	C_3	stato manutentivo edificio	$Kc_3 \times S_{Ci}$	€	130,00	11.700,00	11.700,00	11.700,00	11.700,00	11.700,00
unità immobiliare	C_4	consistenza ragguagliata	$Kc_{4.1} \times p_{min}$	€/mq	1,00	1.914,00	1.914,00	1.914,00	1.914,00	1.914,00
	C_5	livello di piano	$Kc_5 \times P_{Ci}$	€	0,03	4.455,00	5.387,35	7.020,00	3.445,20	10.095,07
	C_6	orientamento prevalente	$Kc_6 \times P_{Ci}$	€	0,02	2.970,00	3.591,57	4.680,00	2.296,80	6.730,04
	C_7	qualità dell'affaccio prevalente	$Kc_7 \times P_{Ci}$	€	0,10	14.850,00	17.957,84	23.400,00	11.484,00	33.650,22
	C_8	stato manutentivo unità immobiliare	$Kc_8 \times S_S$	€	530,00	47.700,00	47.700,00	47.700,00	47.700,00	47.700,00

2.6. *Tabella di valutazione e sintesi valutativa.*

Nella Tabella di Valutazione si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.
Si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*, con il presupposto che:

ΔP_j variazione di prezzo del comparable riferito alla j-esima caratteristica	=	prezzo marginale della j-esima caratteristica	x	differenza di quantità o punteggio della j-esima caratteristica tra subject e comparable

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del *comparable*, una volta assunte tutte le stesse caratteristiche del *subject*.
Si effettua poi la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

1. Calcolo dei prezzi unitari corretti $\mathbf{p'_{Cj}}$ di ciascun *comparable*;
2. Calcolo del valore medio unitario $\mathbf{p_{medio}}$;
3. Calcolo dello scostamento percentuale Δ% dei prezzi unitari corretti $\boldsymbol{p'_{Cj}}$ dal valore medio $\mathbf{p_{medio}}$;
4. Eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento Δ% maggiore del 10% (alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una stima particolareggiata) dal $\mathbf{p_{medio}}$;
5. Ricalcolo del valore medio unitario $\mathbf{p_{medio}}$ del *subject*, sulla base dei soli *comparable* superstiti, con verifica che lo scostamento percentuale Δ% dei prezzi unitari corretti $\boldsymbol{p'_{Cj}}$ dal valore medio $\mathbf{p_{medio}}$ non sia superiore al 10%;
6. Determinazione del valore unitario del *subject* $\mathbf{p_S}$ pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparable* di riferimento);
7. Calcolo del valore complessivo $\mathbf{P_S}$ del *subject* come prodotto del $\mathbf{p_S}$ per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.

Si riporta la Tabella di Valutazione compilata secondo quanto illustrato.

I *comparables* C_d e C_e presentano uno scostamento percentuale superiore alla tolleranza del 10%, pertanto vengono scartati dal nuovo calcolo del valore medio eseguito con i *comparables* residui.
Quindi, considerando solamente i prezzi corretti $\boldsymbol{p'_{Cj}}$ risultati validi, la media è pari a $\mathbf{p_s}$ = €/m^2 2.981,05 arrotondato a €/m^2 3.000,00.

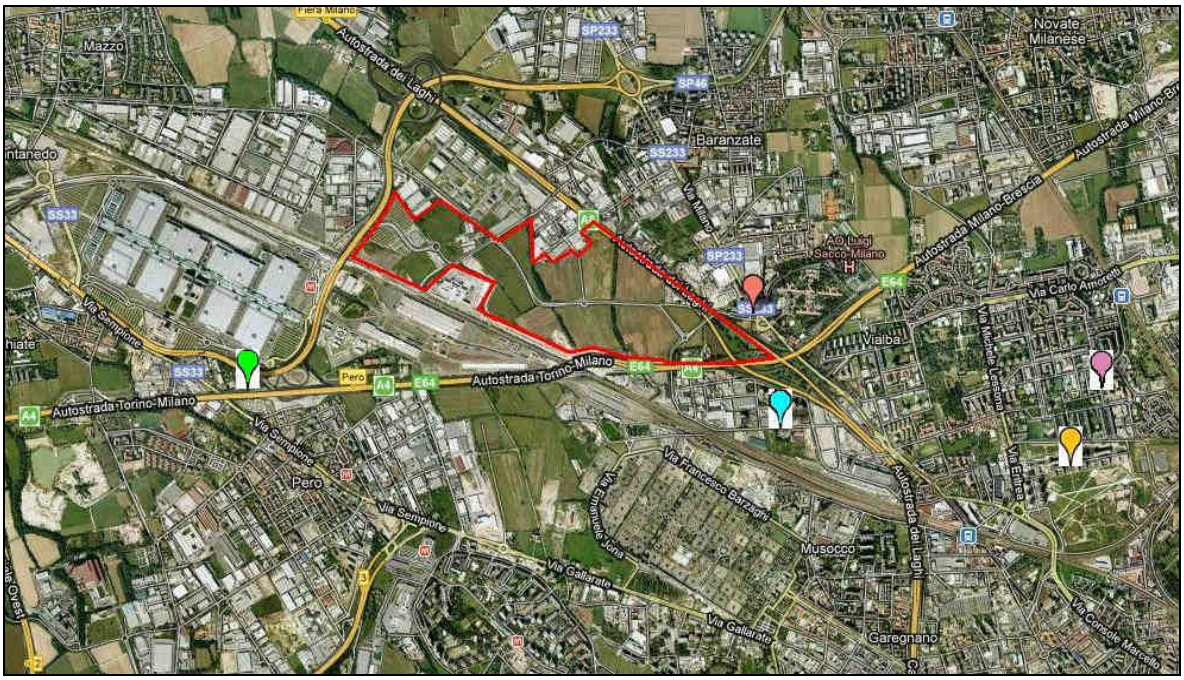
Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA *subject S*	
			comparable C_a		*comparable* C_b		*comparable* C_c		*comparable* C_d		*comparable* C_e			
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi (S-C_a)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S-C_b)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S-C_c)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S-C_d)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S-C_e)	correzioni prezzo ΔP_i		
unità immobiliare edificio	C_1	**localizzazione di dettaglio**	1	7.425,00	1	8.978,92	1	11.700,00	2	11.484,00	1	16.825,11		
	C_2	**tipologia architettonica**	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C_3	**stato manutentivo edificio**	1	11.700,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C_4	**consistenza ragguagliata**	37,0	70.818,00	20,0	38.280,00	-4,0	-7.656,00	30,0	57.420,00	-28,0	-53.592,00		
	C_5	**livello di piano**	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	20.190,13		
	C_6	**orientamento prevalente**	-2	-5.940,00	1	3.591,57	0	0,00	0	0,00	1	6.730,04		
	C_7	**qualità dell'affaccio prevalente**	1	14.850,00	1	17.957,84	1	23.400,00	1	11.484,00	1	33.650,22		
	C_8	**stato manutentivo unità immobiliare**	1	47.700,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA		sommatoria delle correzioni di prezzo	$\sum \Delta P_i$	**146.553,00**	$\sum \Delta P_i$	**68.808,32**	$\sum \Delta P_i$	**27.444,00**	$\sum \Delta P_i$	**80.388,00**	$\sum \Delta P_i$	**23.803,50**		
		prezzo corretto iniziale	P'_{Ca}	**148.500,00**	P'_{Cb}	**179.578,38**	P'_{Cc}	**234.000,00**	P'_{Cd}	**114.840,00**	P'_{Ce}	**336.502,17**	P_S	**268.294,57**
		prezzo corretto finale	$P'_{Ca} + \sum \Delta P_i$	**295.053,00**	$P'_{Cb} + \sum \Delta P_i$	**248.386,70**	$P'_{Cc} + \sum \Delta P_i$	**261.444,00**	$P'_{Cd} + \sum \Delta P_i$	**195.228,00**	$P'_{Ce} + \sum \Delta P_i$	**360.305,67**		
		prezzo unitario corretto finale	p'_{Ca}	**3.278,37**	p'_{Cb}	**2.759,85**	p'_{Cc}	**2.904,93**	p'_{Cd}	**2.169,20**	p'_{Ce}	**4.003,40**	p_S	**2.981,05**
		scostamento percentuale	**Δ %**	**8,4%**	**Δ %**	**-8,7%**	**Δ %**	**-3,9%**	**Δ %**	**-28,2%**	**Δ %**	**32,4%**		
			1		1		1		0		0		3	**272.083,48**
														3.023,15

Tale valore unitario è adottato per i ricavi possibili da vendite degli immobili al nuovo a destinazione residenziale; per le altre tipologie i valori unitari sono ricavati applicando gli attuali rapporti dedotti dagli indicatori di mercato.

2.7. *Comparables*

Ubicazione

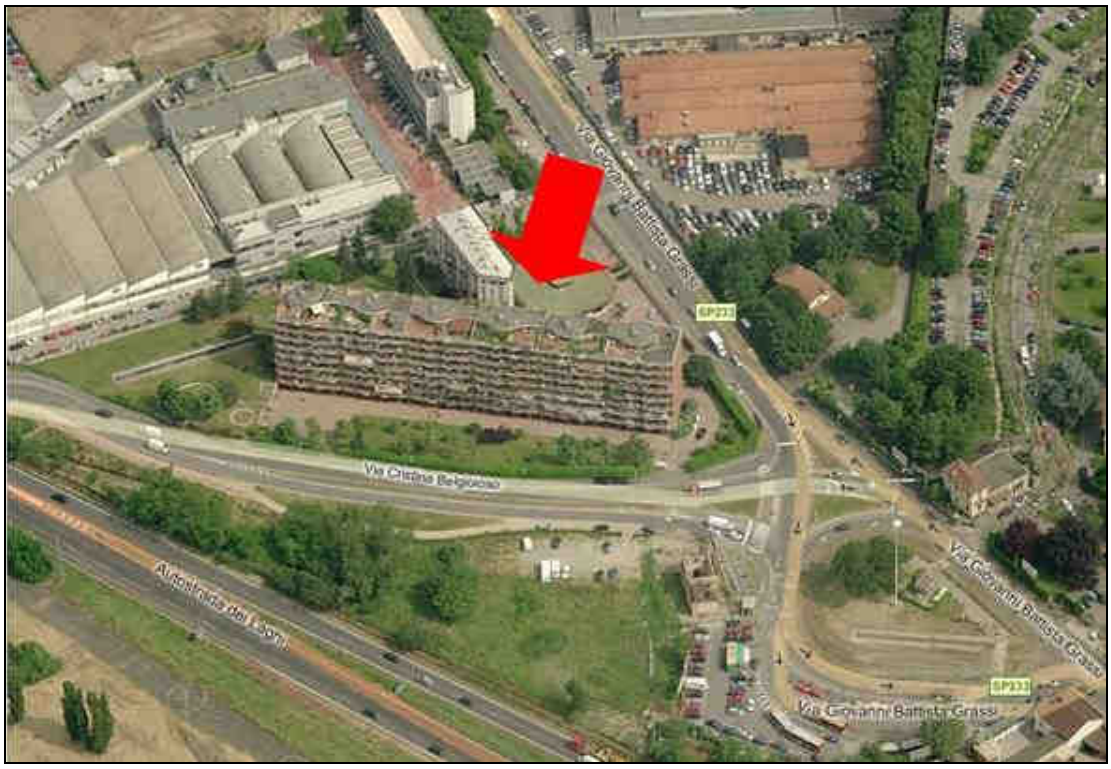


Legenda

	C_a	Via Cristina Belgioioso, Milano
	C_b	Via Perini, Milano
	C_c	Via Pascarella 5, Milano
	C_d	Via Stephenson 81, Milano
	C_e	Via Sempione, Milano

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

C_a -Via Cristina Belgioioso - Milano



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Descrizione:

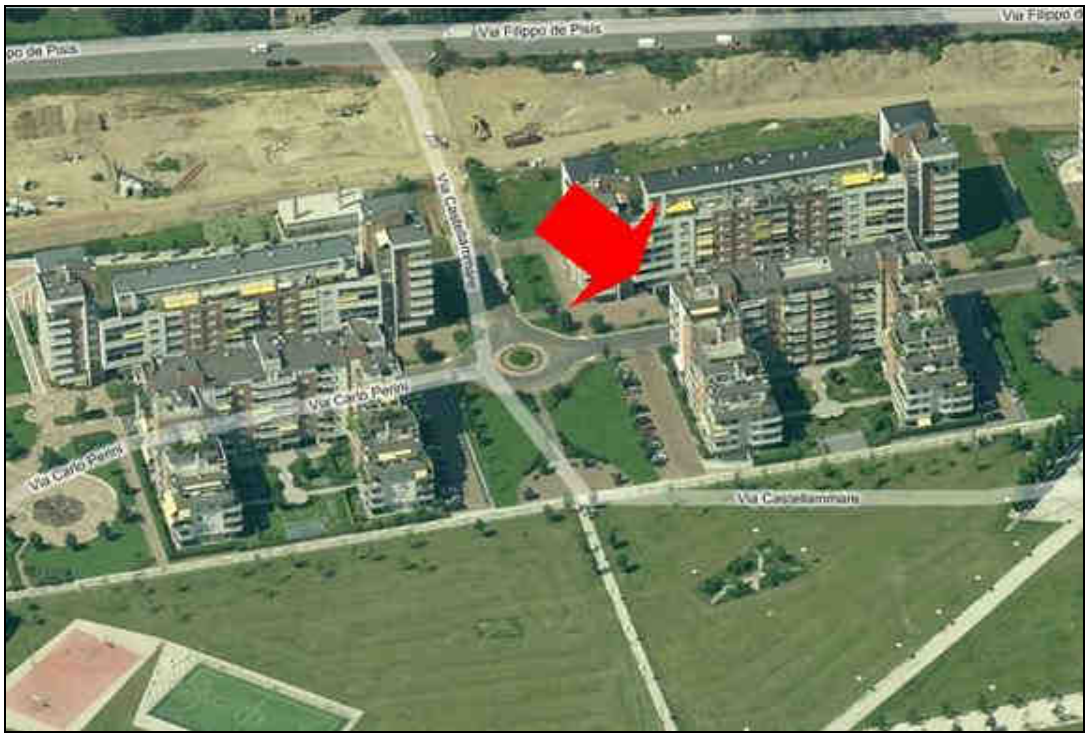
In zona ospedale Sacco, edificio fine anni settanta di nove piani fuori terra e un piano interrato, contesto residenziale con portineria, doppi ascensori e giardino condominiale. Bilocale al 5° piano costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera da letto e balcone.

Scheda descrittiva.

Fonte del dato	Agenzia professionecasa platinum sas Via Mac Mahon 1 - Milano	
Proposta di vendita	**€ 165.000,00**	
Trattativa	10%	
Prezzo di riferimento	**€ 148.500,00**	
Epoca di riferimento prezzo	2° semestre 2010	
Zona OMI	sigla	Zona E04
	denominazione	Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti
Indirizzo	Via Cristina Belgioioso, Milano	
Consistenza (m^2)	**53**	
Localizzazione di dettaglio	Normale	
Tipologia architettonica edificio	Civile	
Stato manutentivo edificio	Normale	
Livello di piano	Quinto	
Ascensore	sì	
Orientamento prevalente	Sud	
Qualità dell'affaccio prevalente	normale	
Stato manutentivo unità immobiliare	normale	
PREZZO UNITARIO (€/m^2)	**2.802,00**	

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

C_b -Via Perini, Milano



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Descrizione:

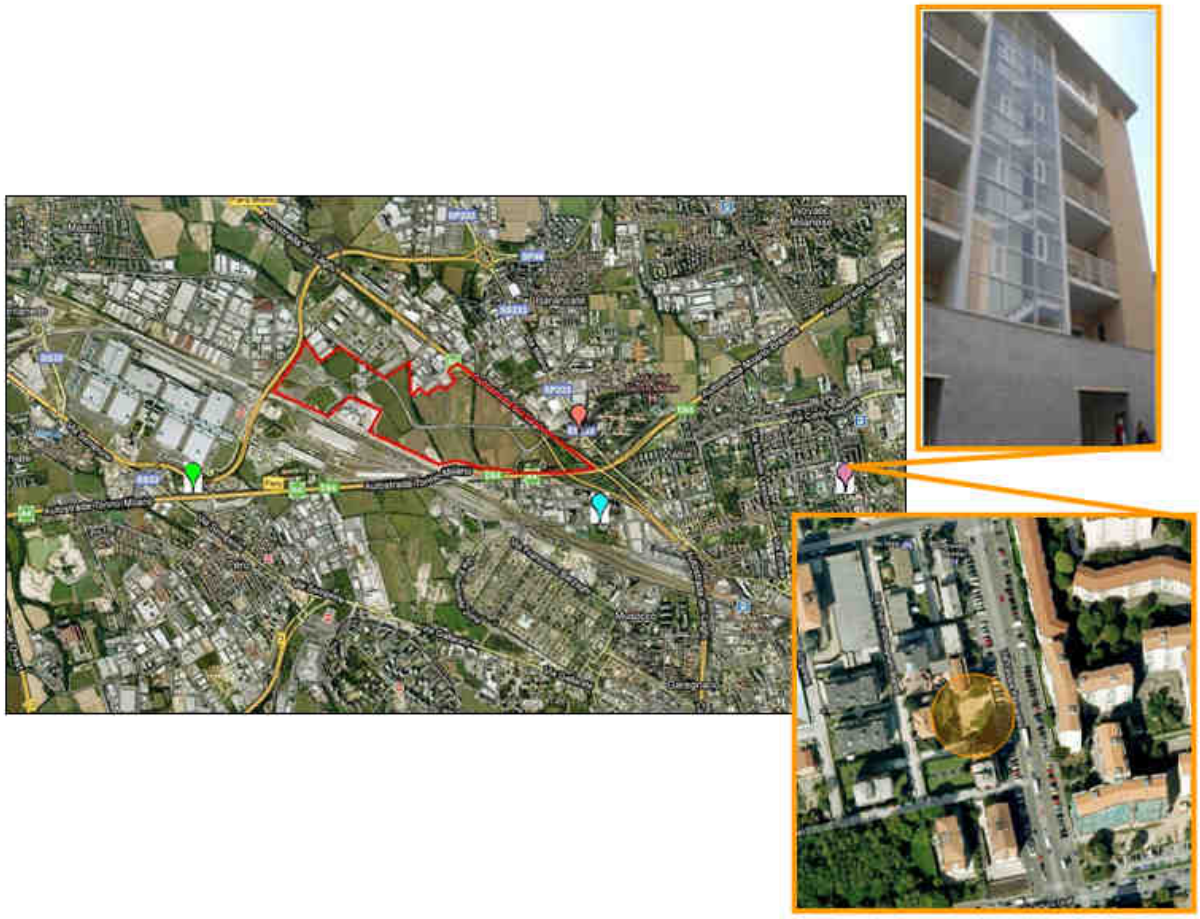
Edificio residenziale di recente costruzione (anno 2004), quartiere euromilano, in prossimità del passante ferroviario (stazione Certosa). L'immobile, articolato su sei vane scale, ha uno sviluppo di 8 piani fuori terra e due piani interrati. Appartamento al terzo piano costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera con cabina armadio, terrazzino, cantina e box.

Scheda descrittiva.

Fonte del dato	Studio amoretti Via Carlo amoretti 8, Milano.	
Proposta di vendita	**€ 246.000,00**	
Valore stimato box	**€ 20.000,00**	
Trattativa	10%	
Prezzo di riferimento	**€ 203.400,00**	
Epoca di riferimento prezzo	2° semestre 2010	
Zona OMI	sigla	Zona D03
	denominazione	Largo Boccioni, Aldini, Lopez
Indirizzo	Via Perini, Milano	
Consistenza (m^2)	**70**	
Localizzazione di dettaglio	Normale	
Tipologia architettonica edificio	Civile	
Stato manutentivo edificio	Ottimo	
Livello di piano	Terzo	
Ascensore	sì	
Orientamento prevalente	Nord-Est/Nord-Ovest	
Qualità dell'affaccio prevalente	Normale	
Stato manutentivo unità immobiliare	Ottimo	
PREZZO UNITARIO (€/m^2)	**2.906,00**	

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

C_c - Via Pascarella 5, Milano.



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Descrizione:

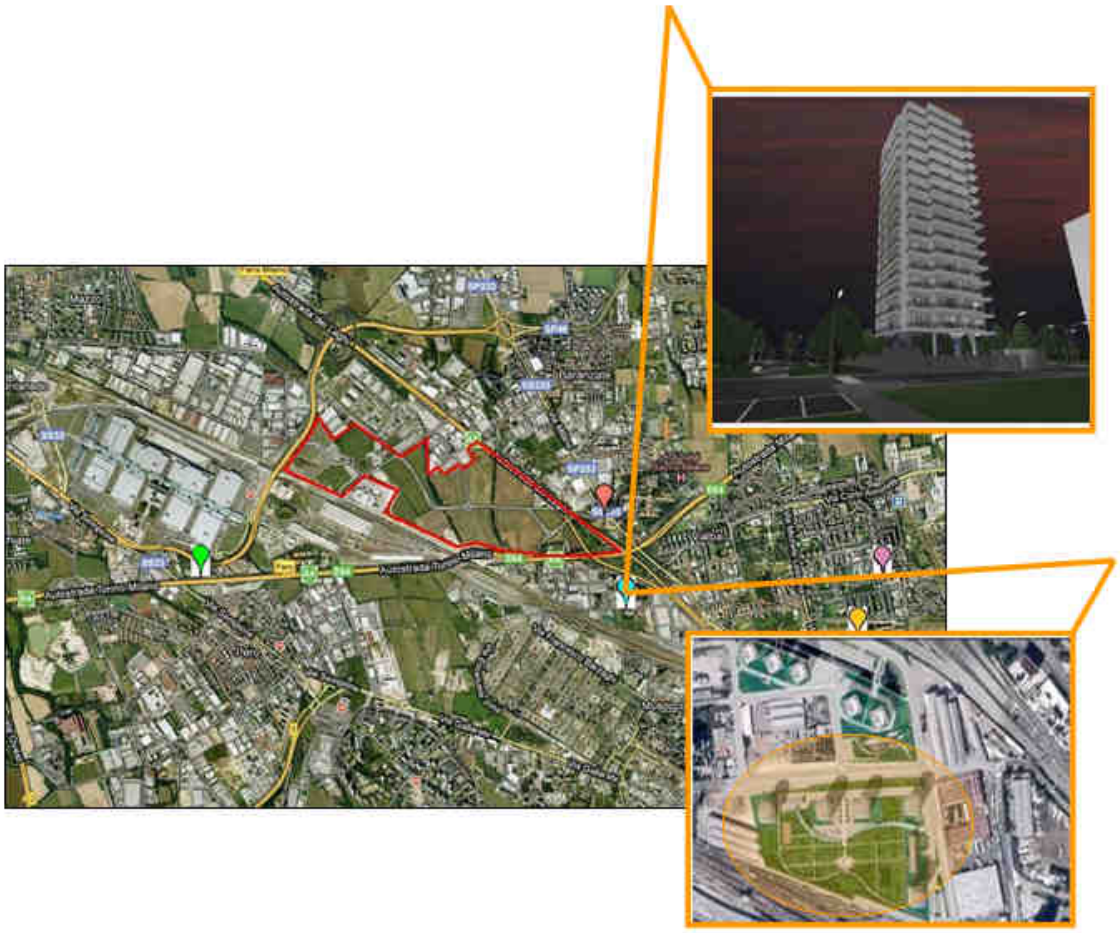
In stabile nuovo (anno di costruzione 2009-2010) di 5 piani fuori terra e un piano interrato con ascensore. Trilocale al terzo piano con ingresso al salone, terrazzo, bagno di servizio, cucina abitabile che affaccia sul terrazzino, 2 camere da letto entrambe che affacciano su terrazza, bagno padronale, riscaldamento autonomo. Completa l'immobile la cantina.

Scheda descrittiva.

Fonte del dato	Imm.re Tetto sicuro RE, via Correggio 50 - Milano	
Proposta di vendita	**€ 260.000,00**	
Trattativa	10%	
Prezzo di riferimento	**€ 234.000,00**	
Epoca di riferimento prezzo	2° semestre 2010	
Zona OMI	sigla	Zona E04
	denominazione	Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti
Indirizzo	Via Pascarella 5, Milano	
Consistenza (m^2)	**94**	
Localizzazione di dettaglio	Normale	
Tipologia architettonica edificio	Civile	
Stato manutentivo edificio	Ottimo	
Livello di piano	Terzo	
Ascensore	sì	
Orientamento prevalente	Est-Ovest	
Qualità dell'affaccio prevalente	Normale	
Stato manutentivo unità immobiliare	Ottimo	
PREZZO UNITARIO (€/m^2)	**2.489,00**	

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

C_d - Via Stephenson 81, Milano.



Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Descrizione:

Immobile in costruzione in Via Stephenson, nelle immediate vicinanze dell'expo 2015, edificio a torre di 14 piani (residenza sky building stephenson) con appartamenti di 2/3/4 locali + servizi, terrazzi e attici, ottime finiture da capitolato. Possibilità box e posti auto. Classe energetica B, consegna autunno 2012. L'intervento immobiliare riguarda un'area di circa 13.383 m^2, localizzata nel quadrante Nord-Ovest della città, in una zona compresa tra la ferrovia Milano – Torino e l'autostrada Milano-Varese-Domodossola – Milano-Torino, ad Ovest del quartiere Musocco. L'unità immobiliare in proposta riguarda un appartamento posto ad un piano intermedio avente una superficie di 60 m^2.

Scheda descrittiva.

Fonte del dato	Immobiliare l'Olimpo srl- via G. Matteotti 6- Bollate	
Proposta di vendita	**€ 127.600,00**	
Trattativa	10%	
Prezzo di riferimento	**€ 114.840,00**	
Epoca di riferimento prezzo	2° semestre 2010	
Zona OMI	sigla	Zona E04
	denominazione	Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti
Indirizzo	Via Stephenson 81, Milano	
Consistenza (m^2)	**60**	
Localizzazione di dettaglio	Degradata	
Tipologia architettonica edificio	Civile	
Stato manutentivo edificio	Ottimo	
Livello di piano	Intermedio	
Ascensore	sì	
Orientamento prevalente	Est/Ovest	
Qualità dell'affaccio prevalente	Normale	
Stato manutentivo unità immobiliare	Ottimo	
PREZZO UNITARIO (€/m^2)	**1.914,00**	

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

C_e - Via Sempione, Pero.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

Descrizione:

Nuova costruzione in pronta consegna a Pero - fronte fiera - "residenza Francesca", appartamento al primo piano con terrazzo costituito da soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni e cantina. L'immobile, edificato nel 2010, ha uno sviluppo di cinque piani fuori terra e un piano interrato, sono presenti cantine e boxes al piano interrato, negozi al piano terra e appartamenti al piano superiore.

Scheda descrittiva.

Fonte del dato	Progetto casa srl- Piazza 11 settembre 2- Arese	
Proposta di vendita	**€ 351.000,00**	
Trattativa	10%	
Prezzo di riferimento	**€ 315.900,00**	
Epoca di riferimento prezzo	2° semestre 2010	
Zona OMI	sigla	Zona D01
	denominazione	Cerchiate, V. Monti
Indirizzo	Via Sempione, Pero	
Consistenza (m^2)	**118**	
Localizzazione di dettaglio	Normale	
Tipologia architettonica edificio	Civile	
Stato manutentivo edificio	Ottimo	
Livello di piano	Primo	
Ascensore	sì	
Orientamento prevalente	Nord - Est / Nord - Ovest	
Qualità dell'affaccio prevalente	Normale	
Stato manutentivo unità immobiliare	Ottimo	
PREZZO UNITARIO (€/m^2)	**2.677,00**	

Nella definizione delle caratteristiche sopra esposte si è cercato di individuare una tipologia di appartamento con caratteristiche medie, cercando di prediligere immobili di recente costruzione; l'ubicazione fa riferimento alla zona in cui si trova l'area in valutazione; la consistenza è relativa ad un appartamento di medie dimensioni con uno o due balconi e un locale ripostiglio ubicato al piano interrato o sottotetto.

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it

I dati previsionali e le analisi finanziarie predisposte sono state preparate in modo obiettivo su elementi di ipotesi che riflettono le migliori previsioni attualmente disponibili.
La valutazione è formulata alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e pertanto non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e non prevedibile.
Non è stata effettuata la ricerca di eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro.
Non sono state effettuate indagini in loco atte a verificare eventuali necessità di bonifica.
Nel percorso tecnico estimativo, la condizione necessaria di validità della simulazione sullo scenario in presenza dell'evento EXPO è strettamente legata ai contenuti della variante di cui all'AdP approvato dal C.C. di Milano in data 25/07/2011 e dal C.C. di Rho in data 21/07/2011 e alla validità degli stessi nell'orizzonte temporale dello sviluppo preso in esame fino all'anno 2021.

Milano,

IL RESPONSABILE TECNICO
(dott. ing. Salvatore Musumeci)

IL DIRETTORE REGIONALE
(dott. ing. Marco Orsini)

Direzione Regionale per la Lombardia
Via della Moscova 2, 20121 Milano tel. +390263696622 fax +390263696624 e-mail: dr_lombardia@agenziaterritorio.it