



# **Comune di Milano: Progetto Razionalizzazione Sedi**

*Milano, 07 aprile 2010*



## GLI IMMOBILI STRUMENTALI INTERESSATI AL PROGETTO

| EDIFICIO                                | Consist. Mq | Valore tot € | SET Servizi Generali FM | Pulizie (€ 2,66/mq mese) | Costi energia Elettrica-Calore-Manuord. | Manutenz Straord. | Perdita efficienza | Tot costi edificio (MS + Gestione) | N. pax.  | Valutazione   |
|---|-------------|--------------|-------------------------|--------------------------|---|-------------------|--------------------|------------------------------------|----------|---|
| Largo de Benedetti 1                    | 2.198       | € 6.594.000  | € 257.786,88            | € 70.160,16              | € 207.821,08                            |                   | € 15.706,05        | € 551.474,17                       | 116      | Pochi mq per persona, posizione prossima a Pirelli 39, possibilità sviluppo         |
| Via Vico 18                             | 6.591       | € 31.636.800 | € 218.127,36            | € 210.384,72             | € 351.134,75                            |                   | € 34.767,81        | € 814.414,64                       | 151 + 50 | Manutenzione straordinaria appena conclusa, possibilità inserimento nuovo personale |
| Galleria C. Fontana 3                   | 2.106       | € 11.925.000 | € 158.638,08            | € 67.223,52              | € 20.542,20                             |                   | € 15.446,67        | € 261.850,47                       | 65       | Buono stato manutentivo, prossimità a Palazzo Marino                                |
| Via Andreani 10 / via Della Cuastalla 8 | 5.138       | € 28.259.000 | € 138.808,32            | € 164.004,96             | € 87.087,13                             |                   | € 10.409,78        | € 400.310,19                       | 109      | Buono stato manutentivo, collocazione ottimale nei pressi del Tribunale             |
| Piazzale Beccaria 19                    | 9.918       | € 59.508.000 | € 277.616,64            | € 316.582,56             | € 336.561,11                            |                   | € 60.389,70        | € 991.144,01                       | 1.041    | Alto valore storico per la città  |

Di seguito sono elencati gli edifici presi in considerazione negli scenari delineati

|                                    |        |               |                |              |              |              |              |                 |     |  |
|------------------------------------|--------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----|--|
| Via Larga 12                       | 27.142 | € 162.852.000 | € 1.348.423,68 | € 500.000,00 | € 638.095,94 | € 16.000.000 | € 138.098,07 | € 18.624.617,69 | 856 | Alto valore storico per la città ma pessimo stato manutentivo        |
| Via Bergognone 30                  | 9.455  | € 42.547.500  | € 3.311.569,92 | € 301.803,60 | € 249.846,84 |              | € 182.958,11 | € 4.046.178,46  | 564 | Location molto decentrata  |
| Via T. Pini 1                      | 1.722  | € 3.720.000   | € 99.148,80    | € 54.973,26  | € 90.581,81  |              | € 2.519,22   | € 247.223,09    | 16  | Poca fruibilità dei locali, alti costi di gestione, location isolata |
| Via Dogana 2 - 4 (porzione uffici) | 6.847  | € 41.082.000  | € 1.189.785,60 | € 218.556,24 | € 325.756,64 | € 10.300.000 | € 53.900,12  | € 12.106.220,55 | 295 | Pessimo stato manutentivo, alti costi di gestione                    |
| Via Edolo 19                       | 2.270  | € 4.973.200   | € 99.148,80    | € 72.461,59  | € 34.154,74  |              | € 11.944,42  | € 217.709,55    | 41  | Inefficiente utilizzo dello spazio, location isolata                 |
| Via Pirelli 30 (condominio)        | 416    | € 1.246.890   | € 0,00         | € 13.266,91  | € 7.836,20   |              | € 847,44     | € 21.950,55     | 30  | Inadeguatezza dei locali, condominio                                 |
| Via Porpora 10                     | 3.312  | € 10.598.400  | € 317.276,16   | € 105.719,04 | € 197.829,26 |              | € 50.989,52  | € 671.813,98    | 189 | DC da accorpate  |
| Largo Treves 1                     | 2.959  | € 15.978.600  | € 614.722,56   | € 94.451,28  | € 140.049,94 | € 5.300.000  | € 66.075,73  | € 6.217.299,51  | 230 | Pessimo stato manutentivo, alti costi di gestione, DC da accorpate   |
| Via Tarvisio 13                    | 243    | € 218.700     | € 19.829,76    | € 7.756,56   | € 5.277,65   |              | € 1.916,24   | € 34.780,21     | 9   | Location isolata, inadeguatezza dei locali                           |
| Via San Tomaso 3                   | 3.219  | € 18.120.300  | € 436.254,72   | € 102.750,48 | € 87.968,85  | € 4.800.000  | € 41.892,68  | € 5.468.866,73  | 127 | Pessimo stato manutentivo, alti costi di gestione                    |

Il totale del personale potenzialmente interessato dal progetto è di circa

**3.855 persone.**



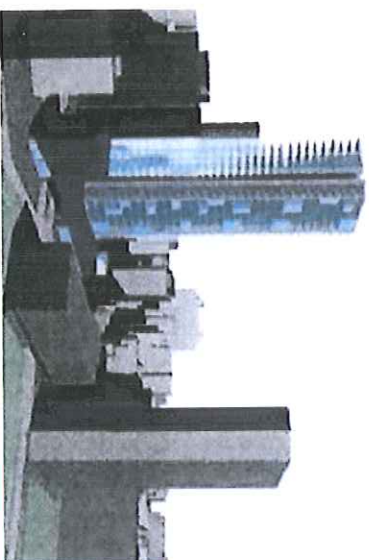


## SCENARIO ECONOMICO – COSTRUZIONE NUOVA SEDE E ALIENAZIONE DI VIA LARGA 12

- Alienare l'edificio di via Larga 12 ed altri edifici elencati in tabella;
- Recuperare oneri P.I.I. Garibaldi/Repubblica
- Costruire una Nuova Torre Uffici (costo 120 mln c.a.);
- Ristrutturare l'immobile di via Pirelli 39, con realizzazione di spazi aggiuntivi
- Liberare gli uffici in Galleria Vittorio Emanuele (c.a. mq 4.700), via Pini 1 e via Cenisio 2 per la messa a reddito.

| Edifici da vendere | Valut. Imm. Complessivo € |
|--------------------|---------------------------|
| Larga 12           | 162.852.000,00            |
| Pirelli 30         | 1.246.890,00              |
| S. Tomaso 3        | 18.120.300,00             |
| Edolo 19           | 4.973.200,00              |
| <b>Ricavi Tot</b>  | <b>187.192.390,00</b>     |

|   |   |
|---|---|
| <b>Costruzione Nuova Torre Uffici</b><br>Capienza: 1.600 pax; mq TOT: 32.280;<br>COSTO: € 120 MLN   |   |
| Trasferimento di 1.230 pax + 132 addetti pax ausiliari  | Riallocazione in:<br>Nuova Torre Uffici (1.239 pax)<br>Edificio via Pirelli 39 (99 pax) |
| <b>MQ necessari TOT: 30.000</b><br>di cui c.a. 1.400 mq saranno da destinare ad aule per la formazione del personale (oggi presenti in via T. Pini 1) |   |



|  |  |
|--|--|
| <b>Costruzione Nuova Torre Uffici</b><br>Costo: € 120.000.000,00   |  |
| Ristrutturazione Pirelli 39 - € 40.000.000   |  |
| Locazioni passive / Oneri finanziari (3 anni) € 33.972.732   |  |
| <b>COSTI</b>   |  |
| Costi di trasloco € 246.000  |  |
| Acquisto nuovi arredi € 260.000  |  |
| Quota prezzo di costruzione coperta dai ricavi di vendita:<br>156% Guadagno netto € 67.192.390           |  |
| Recupero oneri Nuovo Palazzo Regione e Torri Beni Stabili<br>€ 52.000.000 (€ 24.000.000 + € 28.000.000)  |  |
| <b>BENEFICI</b>  |  |
| Introiti messa a reddito Galleria V.E. e altri € 1.722.120,00  |  |
| Risparmio netto (costi eliminati - costi funzionamento nuovo edificio): € 21.246.400,45 → Guadagno reale |  |

➡ **Avanzo (Benefici – Costi) pari a € 67.6 mln:**  
 L'Amministrazione riesce a coprire interamente il costo di costruzione; l'avanzo ottenuto potrebbe essere utilizzato per la copertura ulteriori ristrutturazioni.

### Copertura costi per ristrutturazioni

E' possibile, oltre ai costi elencati nella precedente tabella, aggiungere la ristrutturazione degli immobili di Dogana 2/4 e Treves 1 € 15.600.000,00

➡ **Avanzo (Benefici – Costi) pari a € 52.1 mln:**

In questa ipotesi l'Amministrazione riesce a coprire interamente il costo di acquisto ed anche i costi per altre ristrutturazioni programmate di altri uffici.





## SCENARIO ECONOMICO – COSTRUZIONE NUOVA SEDE E ALIENAZIONE VARI EDIFICI

- Alienare tutti gli edifici elencati in tabella;
- Recuperare oneri P.I.L. Garibaldi/Repubblica
- Costruire una Nuova Torre Uffici (costo 120 mln c.a.);
- Ristrutturare l'immobile di via Pirelli 39, senza realizzazione di spazi aggiuntivi;
- Liberare gli uffici in Galleria Vittorio Emanuele (c.a. mq 4.700), via Pini 1 e via Cenisio 2 per la messa a reddito.

|   |   |
|---|---|
| <b>Costruzione Nuova Torre Uffici</b><br>Capienza: 1.600 pax; mq TOT: 32.280;<br>COSTO: €120 MLN  |   |
| Trasferimento di 1.182 pax + 270 addetti pax ausiliari  | Riallocazione in:<br>Nuova Torre Uffici (1.452 pax) |
| <b>MQ necessari TOT: 31.440</b><br>di cui c.a. 1.400 mq saranno da destinare ad aule per la formazione del personale (oggi presenti in Via T. Pini 1) |   |

| Edifici da vendere | Valut. Imm. Complessivo € |
|--------------------|---------------------------|
| Ligo Treves        | 15.978.600,00             |
| Pirelli 30         | 1.246.890,00              |
| Porpora 10         | 10.598.400,00             |
| S. Tomaso 3        | 18.120.300,00             |
| Tarvisio 13        | 218.700,00                |
| Edolo 19           | 4.973.200,00              |
| Bergognone 30      | 42.547.500,00             |
| <b>Ricavi Tot</b>  | <b>93.683.590,00</b>      |

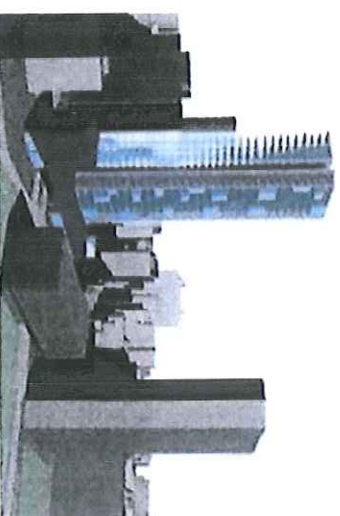
N.B.: viene considerato un trend di decrescita del personale stimabile al 4% (su base triennale).

## DS LOGISTICA E RAZIONALIZZAZIONI SEDI DI LAVORO

|  |  |
|--|--|
| <b>Costruzione Nuova Torre Uffici</b><br>Costo: € 120.000.000,00   |  |
| Ristrutturazione Pirelli 39 € 22.000.000   |  |
| Locazioni passive/oneri finanziari (3 anni) € 19.686.492   |  |
| Costi di trasloco € 316.000  |  |
| Acquisto nuovi arredi € 300.000  |  |
| Quota prezzo di acquisto coperta dai ricavi di vendita:<br>112% - Guadagno netto € 14.765.590                                      |  |
| Recupero oneri Nuovo Palazzo Regione e torre Beni Stabili<br>€ 52.000.000 (24 mln + 28 mln)  |  |
| Introiti messa a reddito € 1.722.120,00  |  |
| <b>BENEFICI</b><br><b>Risparmio netto</b> (costi eliminati - costi funzionamento nuovo edificio): € 22.731.755,47 → Guadagno reale |  |



**Avanzo (Benefici – Costi) pari a € 6,5 mln:**  
 L'Amministrazione riesce a coprire interamente il costo di costruzione; l'avanzo ottenuto potrebbe essere utilizzato per la copertura ristrutturazioni.



# MANTENIMENTO STATUS QUO



Qualora si decidesse di mantenere l'attuale allocazione del personale e di non vendere nessuno degli immobili di proprietà ad oggi utilizzati, nel breve periodo si concretizzerebbero i costi per la manutenzione degli edifici indicati e per il mancato risparmio ottenibile grazie ad un accorpamento delle DC e all'utilizzo di immobili più moderni ed efficienti.

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>BENEFICI - COSTI = - € 29.788.866,47</b>  |                        |
| <b>COSTI</b>   |                        |
| Minori risparmi da accorpamento DC e da utilizzo edifici moderni (energia, manutenzione, ecc.)* - base annua | € 617.066,47           |
| Ristrutturazioni Pirelli 39 (solo messa a norma), S. Tomaso, Treves, Larga e Dogana**                        | € 58.400.000,00        |
| <b>Tot</b>   | <b>€ 59.017.066,47</b> |
| Recupero parte oneri Nuovo Palazzo Regione per ristrutturazione Pirelli 39***                                | € 22.000.000,00        |
| Risparmio costi di trasloco  | € 457.200,00           |
| <b>Tot</b>   | <b>€ 22.453.400,00</b> |
| <b>BENEFICI</b>  |                        |
|  |                        |

\* I mancati risparmi sono stati calcolati prendendo a riferimento il risparmio che si otterrebbe vendendo gli edifici elencati

\*\*\* L'incasso dei rimanenti oneri (circa 30mln) non può essere utilizzato per edifici fuori zona.

\*\* I costi delle ristrutturazioni sono già stati ricompresi nei piani triennali Opere Pubbliche ante 2007 ed in questi anni economizzati in prospettiva del progetto razionalizzazione sedi. A fronte della scelta dell'Amministrazione di mantenere lo status quo tali importi dovrebbero essere riallocati.

Tale soluzione comporta, a fronte di una parziale copertura dei costi per gli interventi di ristrutturazione (gli oneri del Nuovo Palazzo della Regione possono essere utilizzati sul solo territorio del PII Garibaldi Repubblica), un disavanzo per l'Amministrazione pari a circa 36,5 mln. <sub>5</sub>

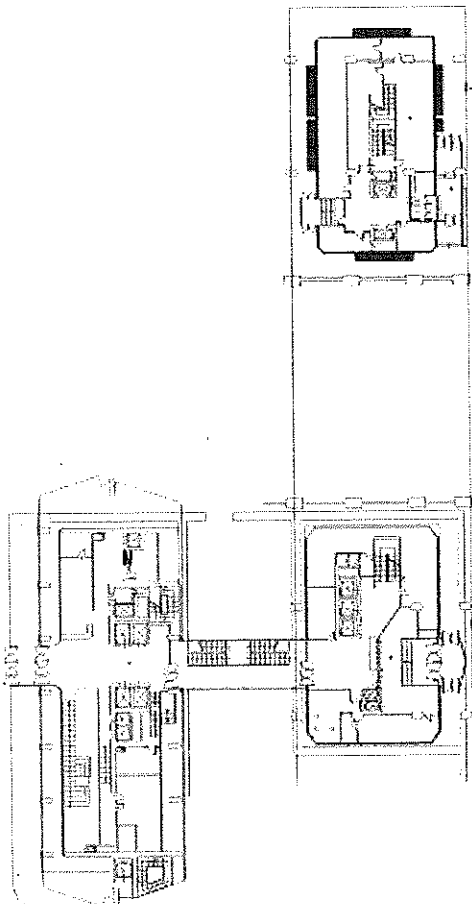
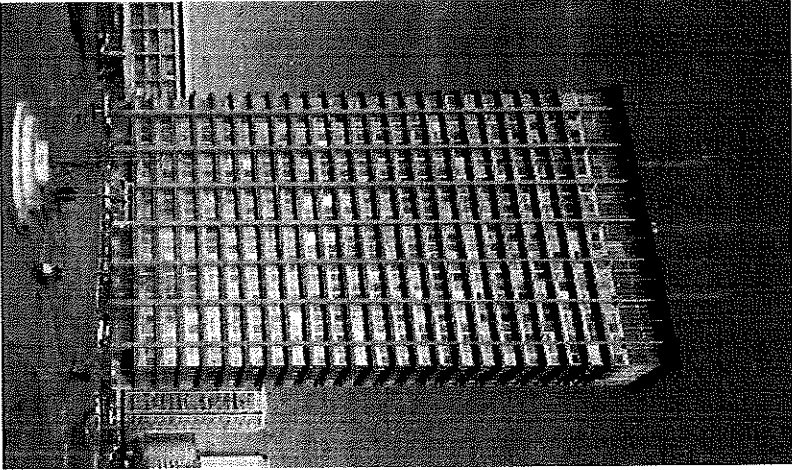




## SCENARIO 2/A – PIRELLI 39

L'intervento manutentivo prevede:

- il rifacimento delle facciate esterne,
- l'eliminazione dei fan coil con il conseguente recupero di spazi interni,
- l'eliminazione degli archivi di piano,
- il recupero di un piano del corpo basso e
- la valutazione di realizzazione di piani supplementari del corpo alto.



| CARATTERISTICHE EDIFICIO                                     |                 |
|--|-----------------|
| SLP TOTALE   | 22.598 MQ       |
| NUM. DIPENDENTI COLLOCABILI (25 PERS./MQ DI SLP, PT ESCLUSO) | 904             |
| POSTI AUTO   | 800             |
| RENDIMENTO FUNZIONALE (SLP UFFICI / SPAZI CONNESSIONE)       | 65 % 17         |
| Previsto intervento manutentivo                              | € 40.000.000,00 |



## GLI IMMOBILI STRUMENTALI GIÀ INSERITI NEI FONDI 1 E 2 O LIBERATI PER ALTRE FUNZIONI

### Inseriti nei Fondi

| N. | INSERITO FONDO 1 | valore tot € |
|----|------------------|--------------|
| 1  | Porta Romana 10  | € 40.000.000 |

| N. | INSERITI NEL FONDO 2       | valore tot €   |
|----|----------------------------|----------------|
| 1  | Via Botta 10               | € 1.109.800    |
| 2  | Corso VerCELLI 24          | € 4.544.400    |
| 3  | Via Bagutta 12             | € 44.929.194   |
| 4  | Via Trentacoste 8          | € 11.636.637   |
| 5  | via Scaldasole, 8 (MI)     | € 1.956.200    |
| 6  | Sant'Abbondio              | € 2.688.704    |
| 7  | Del Torchio/Circo          | € 690.900      |
| 8  | F.Armate 69                | € 600.837      |
| 9  | Via Caballa 46 (ex scuola) | € 4.494.756,83 |
| 10 | piazza Abbiategrasso       | € 6.771.040,41 |
| 11 | Via Saccardo (area)        | € 2.848.378,87 |
|    |                            | € 82.270.848   |

### Liberati per altre funzioni

| N. | Immobile              | destinazione                            | Canone di mercato €/anno                         |
|----|-----------------------|---|--|
| 1  | Via Fabbr/De Amicis   | Associazione Internaz - Casa Colombia   | € 198.770 canone a cui applicare sconto Associaz |
| 2  | Via Rovello 2         | Soprintendenza Beni Architettonici      | € 486.000  |
| 3  | Via Laghetto 2        | Associaz internaz UNICRI                | € 16.074 già scontato                            |
| 4  | Via Valvassori Peroni | Scuola Professionale gestione Provincia | € 2.598.450 diritto di superficie                |
| 5  | Generale Contore 10   | Associazioni carattere socio educativo  | € 192.530 canone cui applicare sconto Associaz   |
|    |                       |   | € 3.491.824                                      |

| N. | Immobile                    | destinazione    | Valore complessivo |
|----|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| 6  | Via Duccio da Boninsegna 21 | Società Misport | € 11.524.500       |
| 7  | Pizza Castello 3            | DC Cultura      | € 12.919.500       |
|    |                             |                 | € 24.444.000       |