



Milano

DS LOGISTICA E RAZIONALIZZAZIONI SEDI DI LAVORO

**Comune di Milano:
Progetto Razionalizzazione Sedi**

Milano, 07 aprile 2010



GLI IMMOBILI STRUMENTALI INTERESSATI AL PROGETTO

DS LOGISTICA E RAZIONALIZZAZIONI SEDI DI LAVORO

EDIFICIO	Consist. Mq	Valore tot €	SET Servizi Generali FM	Pulizie (€ 2,66/mq mese)	Costi energia Elettrica- Calore- Manut.ord.	Manutenz . Straord.	Perdita efficienza (MS + Gestione)	Tot costi edificio	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 Vito 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 Guastalla 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	€ 277.516,64	€ 316.582,56	€ 336.561,11		€ 60.383,70	€ 991.144,01	1.041	Alto valore storico per la città
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. Pinì 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 Piemelli 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 accoppare
Largo Treves 1	2.959	€ 15.978.600	€ 614.722,56	€ 94.451,28	€ 140.049,94	€ 5.300.000	€ 68.075,73	€ 6.217.299,51	230	Pessimo stato manutentivo, alti costi di gestione, DC da accoppare
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	€ 5.468.366,73	127	Pessimo stato manutentivo, alti costi di gestione

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

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

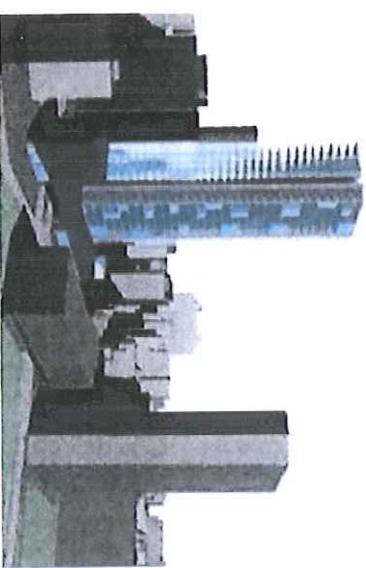
- Alienare l'edificio di via Larga 12 ed altri edifici elencati in tabella;
- Recuperare oneri P.I.I. Garibaldi/Repubblica
- Costruire una Nuova Torre Uffici (costo 120 mln c.a.);
- Ristrutturare l'immobile di via Pirelli 39, con realizzazione di spazi aggiuntivi
- Liberare gli uffici in Galleria Vittorio 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
Ricavi Tot	187.192.390,00

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

Costruzione Nuova Torre Uffici	
Costo: € 120.000.000,00	
Ristrutturazione Pirelli 39 - € 40.000.000	
Locazioni passive / Oneri finanziari (3 anni) € 33.972.732	
COSTI	
Costi di trasloco € 246.000	
Acquisto nuovi arredi € 260.000	
Quota prezzo di costruzione coperta dai ricavi di vendita: 156% Guadagno netto € 67.192.390	
Recupero oneri Nuovo Palazzo Regione e Torri Beni Stabili € 52.000.000 (€ 24.000.000 + € 28.000.000)	
BENEFICI	
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.



DS LOGISTICA E RAZIONALIZZAZIONI SEDI DI LAVORO

SCENARIO ECONOMICO – COSTRUZIONE NUOVA SEDE E ALIENAZIONE VARI EDIFICI

- Alienare tutti gli 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, 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.

Costruzione Nuova Torre Uffici
Capienza: 1.600 pax; mq TOT: 32.280;
COSTO: € 120 MLN

Trasferimento di 1.182 pax + 270
addetti pax ausiliari

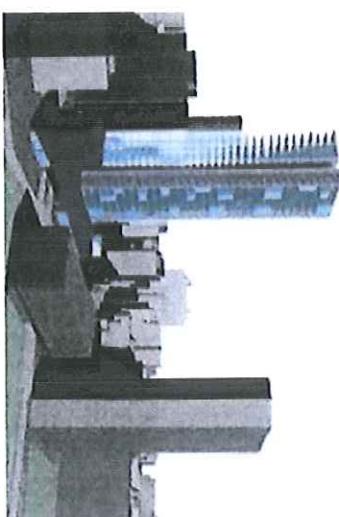
Riallocazione in:
Nuova Torre Uffici (1.452 pax)

MQ necessari TOT: 31.440
di cui c.a. 1.400 mq saranno da destinare ad aule per la formazione del personale
(oggi presenti in via T. Pini 1)

Costruzione Nuova Torre Uffici	
COSTO:	€ 120.000.000,00
Ristrutturazione Pirelli 39	€ 22.000.000
Locazioni passive/oneri finanziari (3 anni)	€ 19.686.492
COSTI	
Costi di trasloco	€ 316.000
Acquisto nuovi arredi	€ 300.000
Quota prezzo di acquisto coperta dai ricavi di vendita: 112% - Guadagno netto € 14.765.590	
Recupero oneri Nuovo Palazzo Regione e torre Beni Stabili	€ 52.000.000 (24 mln + 28 mln)
BENEFICI	
Introiti messa a reddito	€ 1.722.120,00
Risparmio netto (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.

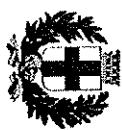
BENEFICI - COSTI = - € 29.788.866,47	
COSTI	
Minori risparmi da accorpamento DC e da utilizzo edifici moderni (energia, manutenzione, ecc.)* - base annua	€ 617.066,47
Ristrutturazioni Pirelli 39 (solo messa a norma), S. Tomaso, Treves, Larga e Dogana **	€ 58.400.000,00
Tot	€ 59.017.066,47
Recupero parte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

* 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.

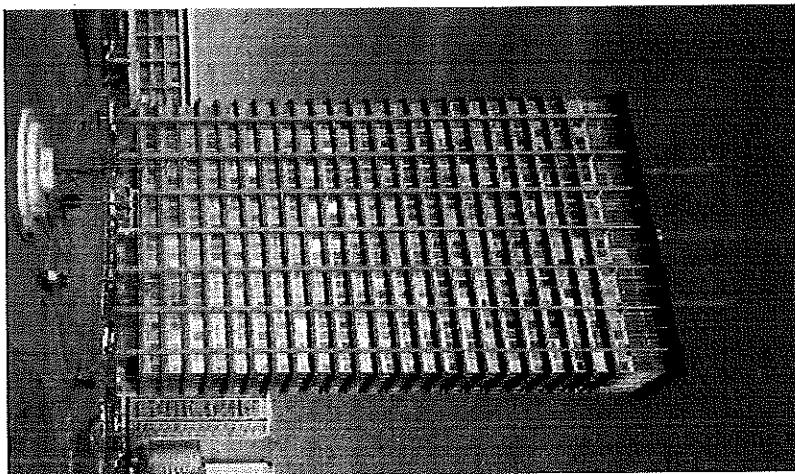
Tale soluzione comporta, a fronte di una parziale copertura dei costi per gli interventi di ristrutturazione (gli oneri del Nuovo Palazzo della Regione possono essere utilizzati sul solo territorio del Pil Garibaldi Repubblica), un **disavanzo per l'Amministrazione pari a circa 36,5 mln.⁵**





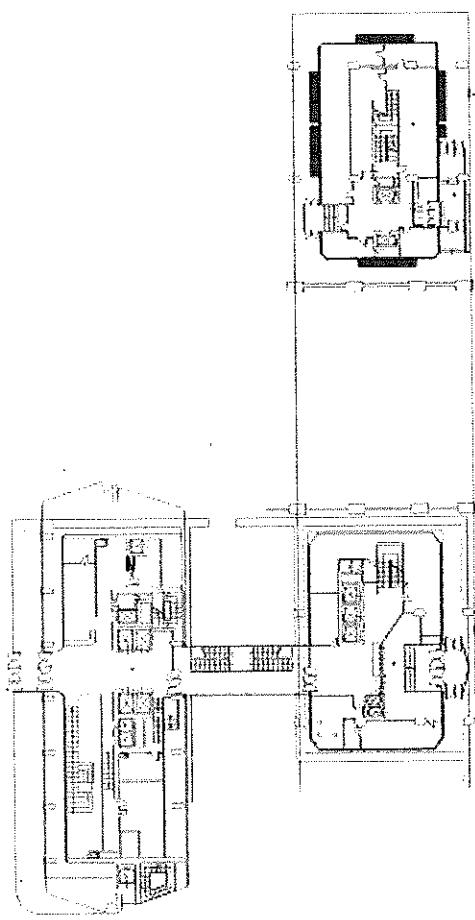
DS LOGISTICA E RAZIONALIZZAZIONI SEDI DI LAVORO

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 VERCCELLI 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.Armatte 69	€ 600.837
9	Via Caballa 46 (ex scuola)	€ 4.494.756.83
10	piazza Abbiategrosso	€ 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 Fabbri/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	UNICRI Associaz internaz	€ 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