

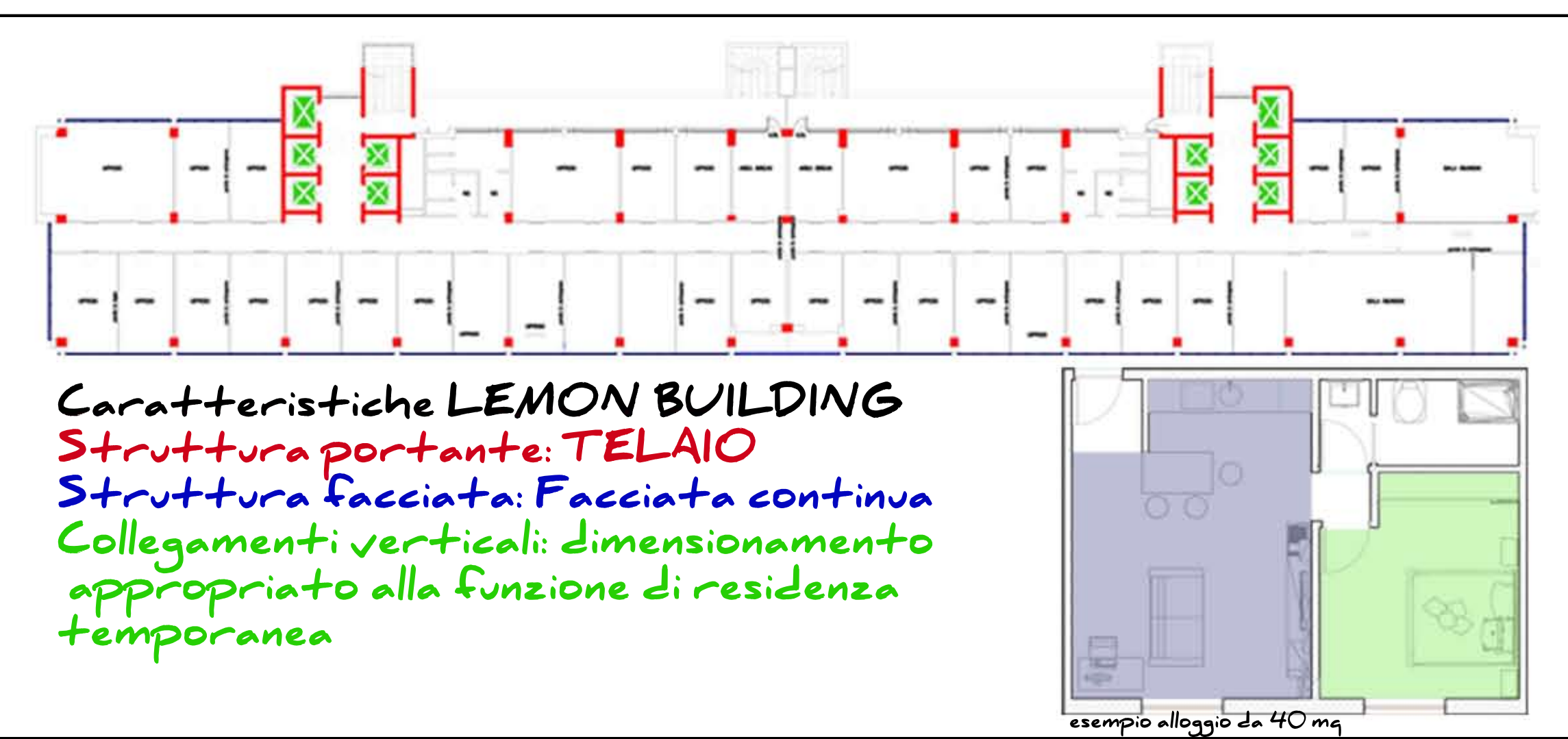
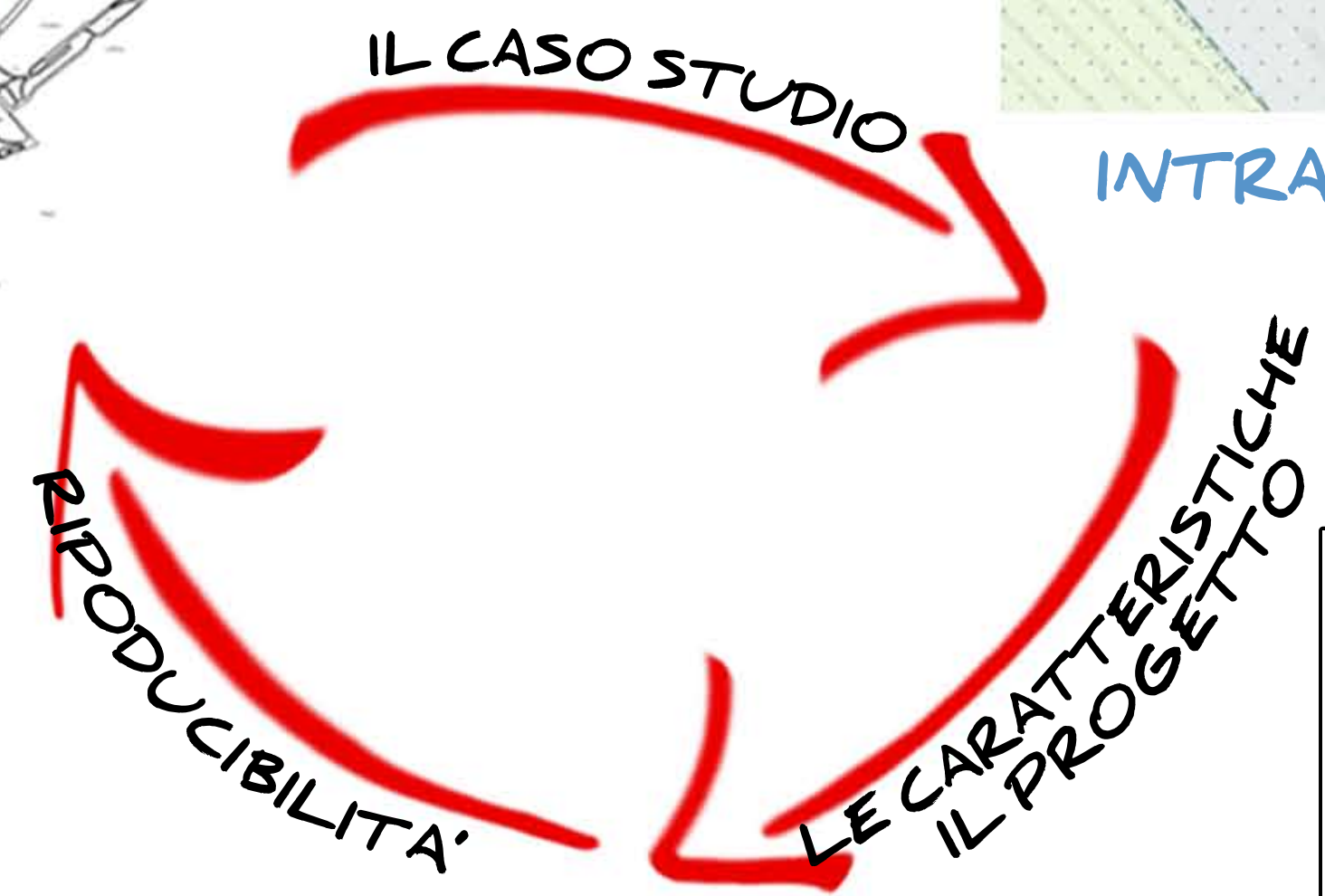
Mapa dei LEMON BUILDING*: censimento degli edifici a Milano in attuale stato di abbandono con caratteristiche morfologiche, tipologiche e tecnologiche ricorrenti.



Progetti in via di realizzazione presenti nella zona, in cui si è individuato il caso studio Building Innovation for Society (BiS)

Obiettivo:
Ricerca nuove funzioni per il LEMON BUILDING
- Residenziale?
- Temporary Office?
- Misto? YES

Realizzazione di:
- Nuova facciata
- Riprogettazione degli interni, con nuove funzioni:
- Residenziale (bilocali);
- Uffici (chiusi aperti);
- Studenti (alloggi dedicati)



*LEMON BUILDING: termine derivato dall'economia "Lemon Market".
Lemon: figurative slang (defective car) - informale: auto guasta (macinino)



GMP Architekten von Gerken, Marg und Partner, Three Office Building, Shanghai, progetto 2014



Ludwig Mies Van der Rohe, Lake Shore Drive, Chicago, 1949



Jean Nouvel, Arab Institute, Paris, 1987



Frank Gehry, Beekman Tower, New York, 2011



Arata Isozaki, Zendai Himalayas center, Shanghai, 2014



Jean Nouvel, Hotel Puerta America, Madrid, 2005



David Chipperfield & Christoph Felger, Nobel Building, Stockholm, 2018



Lundgaard & Tranberg, Tietgen student Hall, Copenhagen, 2006



Renzo Piano, Times Tower, New York, 2007



Henning Larsen Architects, Harpa, Reykjavik, 2011



David Chipperfield, Kunsthaus Museum, Zurich, progetto 2008



BIS: Caso studio, Via Medici del Vascello 36, Milano



POLITECNICO DI MILANO



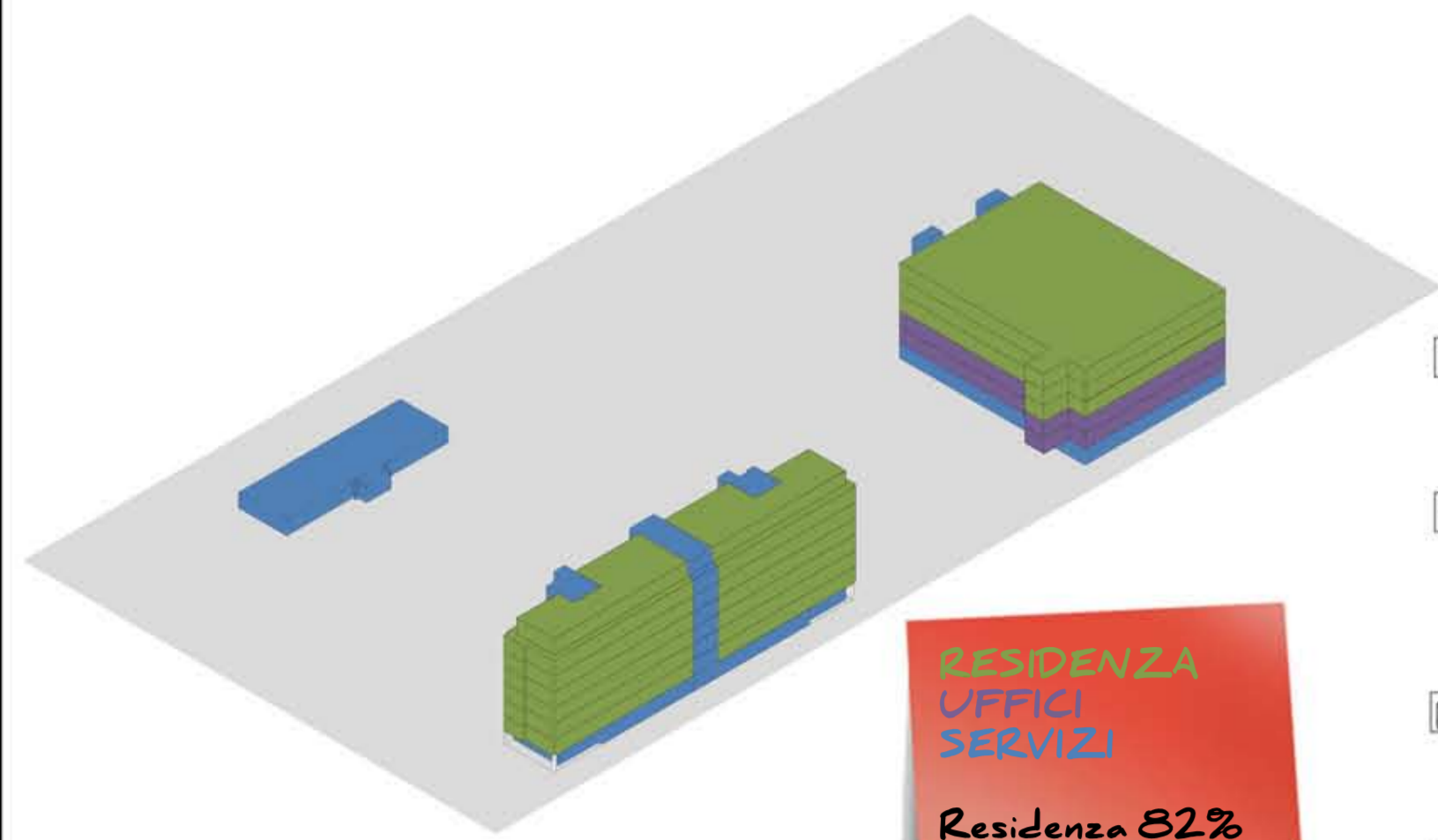
EIRE EXPO ITALIA REAL ESTATE

STUDENTI di Laurea Magistrale in Ing. per la gestione del Costruito
Scuola di Ingegneria Edile-architettura
CORSO
Sistemi e tecniche di progettazione sul costruito

Federico Gulino
Andrea Lonardoni
Mario Emanuele Paolazzi

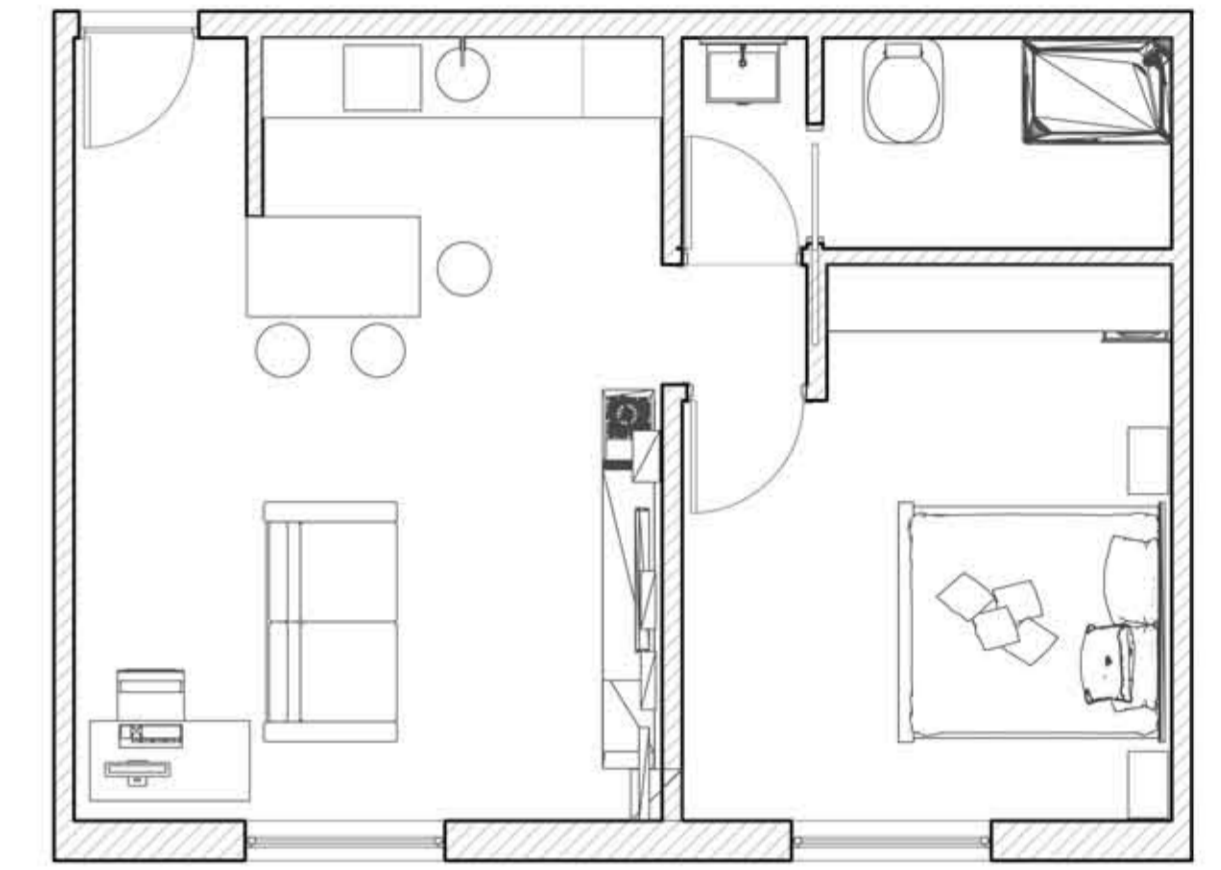
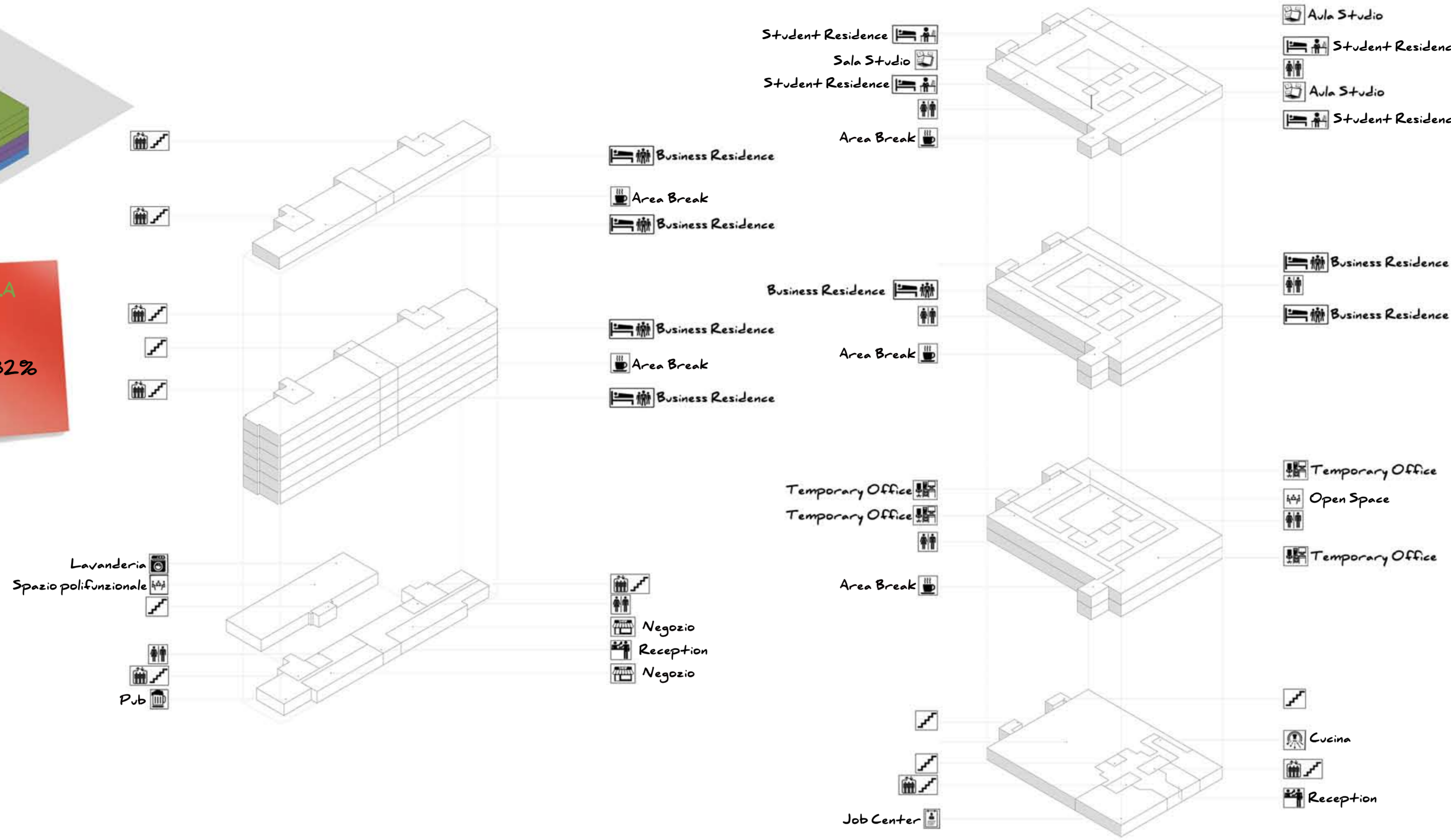
TAVOLA 2
L'ISPIRAZIONE



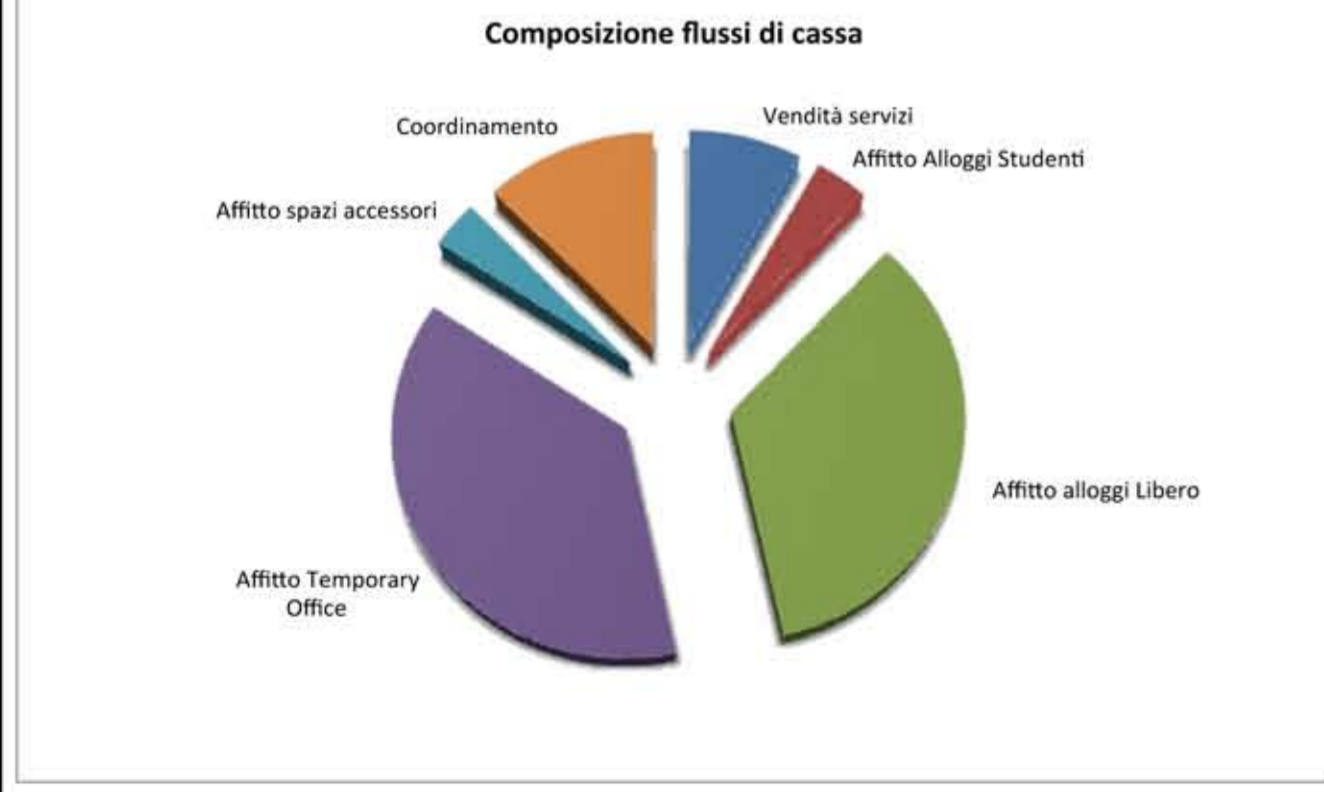
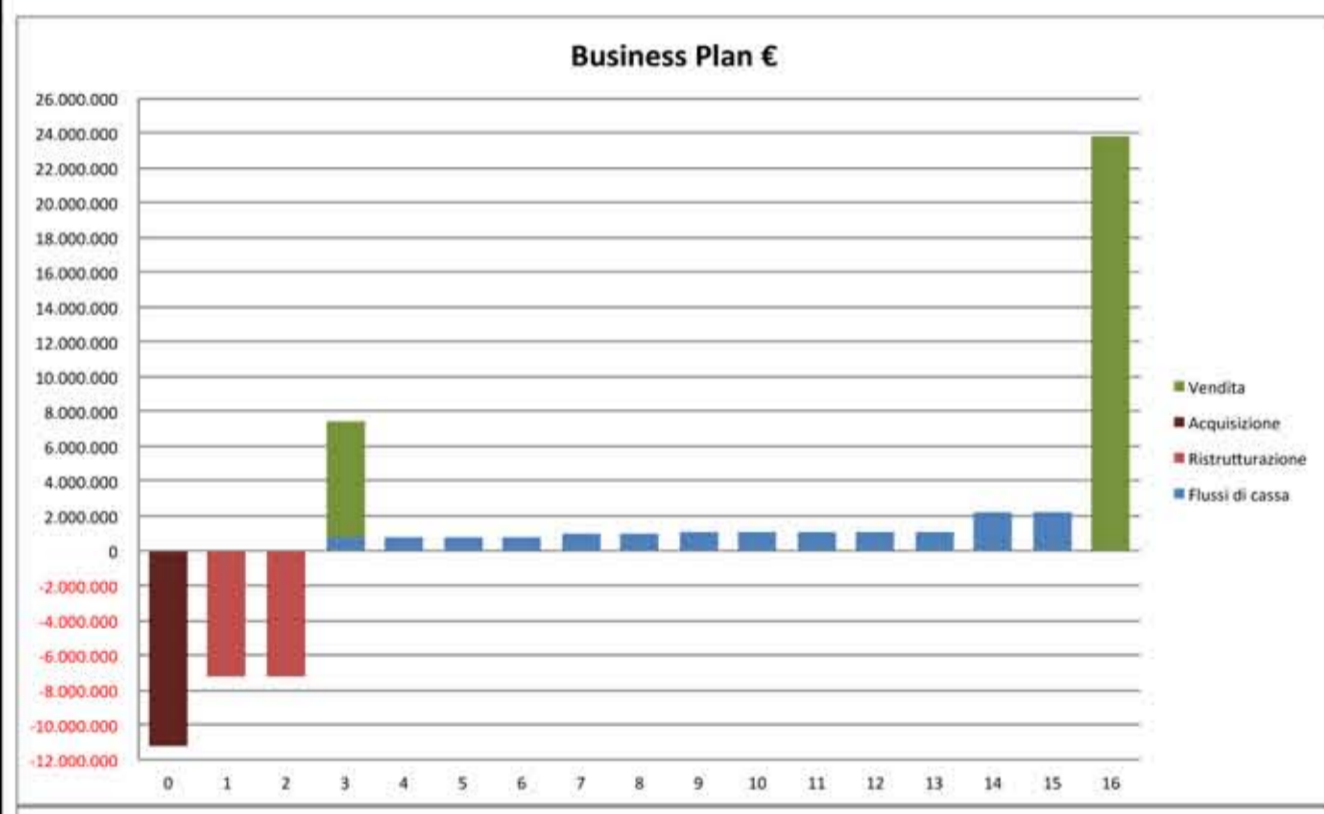


RESIDENZA UFFICI SERVIZI
Residenza 82%
Uffici 18%

SERVIZI OFFERTI
al utente:
- Noleggio:
- Citycar
- Scooter
- Servizio di pulizia
- WIFI
- Cloud storage per temporary office



Esempio di alloggio realizzabile nella struttura



	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Acquisizione (70% AskPrice)	€ 11.200.000,00																
Ristrutturazione		€ 7.232.200,00	€ 7.232.200,00														
Autovetture				€ 493.000,00													
Ricavi																	
Vendita immobili				€ 7.315.200,00													€ 47.600.000,00
Vendita servizi				€ 327.360,00	€ 327.360,00	€ 327.360,00	€ 327.360,00	€ 327.360,00	€ 327.360,00	€ 409.200,00	€ 409.200,00	€ 409.200,00	€ 409.200,00	€ 409.200,00	€ 409.200,00	€ 409.200,00	€ 409.200,00
Affitto calmierato	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00	€ 93.984,00
Affitto Libero mercato	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20	€ 847.222,20
Utenza appartamenti	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30
Affitto Temporary Office	€ 940.800,00	€ 940.800,00	€ 940.800,00	€ 940.800,00	€ 940.800,00	€ 940.800,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00	€ 1.176.000,00
Spazi accessori	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00
Coordinamento	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44	€ 308.164,44
Costi																	
Servizi				€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00	€ 99.900,00
Autovetture		€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Utenze uffici		€ 376.320,00	€ 376.320,00	€ 376.320,00	€ 376.320,00	€ 376.320,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00	€ 470.400,00
Utenza immobili		€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30	€ 117.180,30
Manutenzione		€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Ammortamento																	
Immobile				€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00
Autovetture		€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00
Ante imposte	€ 11.200.000,00	€ 7.232.200,00	€ 7.232.200,00	€ 7.628.210,64	€ 8.060.010,64	€ 8.060.010,64	€ 8.060.010,64	€ 977.610,64	€ 977.610,64	€ 1.059.450,64	€ 1.059.450,64	€ 1.059.450,64	€ 1.059.450,64	€ 1.059.450,64	€ 2.228.750,64	€ 2.228.750,64	€ 47.600.000,00
Tasse (50%)/ Detrazioni		€ 723.220,00	€ 723.220,00	€ 2.311.274,92	€ 80.601,06	€ 80.601,06	€ 80.601,06	€ 97.761,06	€ 97.761,06	€ 105.945,06	€ 105.945,06	€ 105.945,06	€ 105.945,06	€ 105.945,06	€ 222.875,06	€ 222.875,06	€ 23.800.000,00
Post imposte	€ 11.200.000,00	€ 7.232.200,00	€ 7.232.200,00	€ 5.316.935,72	€ 725.409,58	€ 725.409,58	€ 725.409,58	€ 879.849,58	€ 879.849,58	€ 953.505,58	€ 953.505,58	€ 953.505,58	€ 953.505,58	€ 953.505,58	€ 2.005.875,58	€ 2.005.875,58	€ 23.800.000,00
Ammortamento																	
Immobile				€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00	€ 1.120.000,00
Autovetture		€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00	€ 49.300,00
Flusso di cassa Netto	€ 11.200.000,00	€ 7.232.200,00	€ 7.232.200,00	€ 6.486.235,72	€ 1.845.409,58	€ 1.845.409,58	€ 1.845.409,58	€ 1.999.849,58	€ 1.999.849,58	€ 2.073.505,58	€ 2.073.505,58	€ 2.073.505,58	€ 2.073.505,58	€ 2.073.505,58	€ 2.005.875,58	€ 2.005.875,58	€ 23.800.000,00
Indice di attualizzazione	1,00	0,93	0,87	0,82	0,76	0,71	0,67	0,62	0,58	0,54	0,51	0,48	0,44	0,41	0,39	0,36	0,34
Attualizzazione RF	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85
NPV 16	€ 11.200.000,00	€ 6.759.065,42	€ 6.316.883,57	€ 5.309.201,45	€ 1.426.470,96	€ 1.338.164,78	€ 1.255.585,99	€ 1.274.537,87	€ 1.196.023,76	€ 1.162.661,89	€ 1.091.370,88	€ 1.024.696,53	€ 962.337,28	€ 904.011,30	€ 823.227,12	€ 773.910,56	€ 8.061.883,43
Somma netta 16	€ 28.537.043																
NPV 16	€ 2.328.133																
Tasso																	
Tasso Risk free																	
IRR																	

