

STIMA COSTI E RICAVI DELLA PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE AREA EX AVICOLA

Dati estratti dalla Relazione economico finanziaria presentata da C.I.A. (Commercianti Indipendenti Associati) in sede di Manifestazione di interesse a corredo della proposta selezionata.

CONSISTENZA

Il compendio immobiliare esistente si compone delle seguenti consistenze specificate come segue.

<u>COMPENDIO IMMOBILIARE</u>	STATO DI FATTO Superficie (m²)	
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA (da avviso)	28250	
FABBRICATI DA DEMOLIRE (sup. lorda complessiva di tutti i piani) da avviso	11000	
SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE desunto dalla mappa catastale	10235	
PIAZZALI DA DEMOLIRE	14594	
AREA VERDE PERMEABILE	3421	
EDIFICIO 2	2550,72	SCO m ² da DGR 922/2017 smi
	2734,31	SC m ² da DGR 922/2017 smi
	2927,10	ST m ² da DGR 922/2017 smi
EDIFICIO 5	265,36	SCO m ² da DGR 922/2017 smi
	278,46	SC m ² da DGR 922/2017 smi
	420,32	ST m ² da DGR 922/2017 smi

PROGETTO PROPOSTO

Il progetto proposto prevede l'inserimento di un mix funzionale di destinazioni costituito da:

- Commerciale al dettaglio (alimentare e non alimentare)
- Direzionale/artigianale/pubblici esercizi
- Residenze
- Impianto sportivo quale opera di pubblico interesse (extra standard).

Di seguito un riepilogo delle consistenze di progetto per tipologia di intervento:

<u>DOTAZIONI TERRITORIALI</u> <u>aree esterne</u>	PROGETTO Superficie (m²)
TOTALE AREA PUBBLICA (urbanizzazioni)	15166
VERDE ATTREZZATO E ALBERATO	6140
PARCHEGGI	4735
STRADE E PERCORSI	4291

<u>PALAZZETTO</u>	PROGETTO SC m²= SU + 60 % SA	PROGETTO Superficie Lorda (SL) m²	PROGETTO Superficie Totale (ST) m²
TOTALE FABB. SPORTIVO	1309	1250	1455
SALA SPORTIVA	915	966	966
SPOGLIATOI	271	284	284
PORTICO	123		205

<u>CENTRO COMMERCIALE</u>	PROGETTO SC m²= SU + 60 % SA	PROGETTO Superficie Lorda (SL) m²	PROGETTO Superficie Totale (ST) m²	PROGETTO Superficie Vendita (Sv) m²
TOTALE FABBRICATI COMMERCIALI	4664	4118	5038	2499
UNITA' 1 COMMERCIALE - ALIMENTARE	2300	2492	2492	
UNITA' 2 COMMERCIALE - NON ALIMENTARE	1500	1626	1626	
VENDITA ALIMENTARE NON ALIMENTARE			0	1499 1000
TETTOIA AREA CARICO/SCARICO	84		140	
GALLERIA COMMERCIALE	780		780	
PARCHEGGI INTERRATI L. 122/89 e pertinenziali			6000	
PARCHEGGI AREA ESTERNA pertinenziali			2736	
AREA CARICO/SCARICO MERCI			714	

<u>RESIDENZE E ALTRI USI</u>	PROGETTO SC m²= SU + 60 % SA	PROGETTO Superficie Lorda (SL) m²	PROGETTO Superficie Totale (ST) m²
TOTALE FABBRICATI RESIDENZA E ALTRI USI	4278	3100	6840
UNITA' ALTRI USI - piano terra	700	900	900
UNITA' RESIDENZIALI - piano primo e secondo	1980	2200	2200
AUTORIMESSA INTERRATE (solo posti auto) L. 122/89	500		900
LOGGE - RESIDENZIALE - piano primo e secondo	720		1200
PORTICO - COMMERCIALE - piano terra	378		740
AUTORIMESSA INTERRATA (corsello)			900
VANI SCALA piano interrato, terra, primo e secondo			500
PARCHEGGI AREA ESTERNA - pertinenziali			956

Complessivamente pertanto l'area ospiterebbe c.a. 8.942 mq di superficie complessiva (SU+60%SA) per funzioni private e 1309 mq di superficie complessiva per funzioni pubbliche per un totale di 10.251 mq di superficie complessiva.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un ST tra edifici privati e relative pertinenze e edificio per funzioni pubbliche pari a 13.333 mq (11.878 mq di ST privata + 1.455 mq di ST pubblica).

QUADRO ECONOMICO – COSTI

Il seguente capitolo riepiloga per tipologia di opera i costi di realizzazione dell'intervento.

3.a Opere pubbliche

È prevista la realizzazione di strade, parcheggi, verde e percorsi pubblici attrezzati. Le opere di urbanizzazione sono definite dal punto 1.1 dell'allegato 2 della delibera di consiglio comunale (DCC) n. 83 del 16/09/2019 e successive modifiche approvate con Determina Dirigenziale (D.D.) n. 3415 del 16/12/2019.

AREE ESTERNE	PROGETTO m²	€/m²	€
TOTALE URBANIZZAZIONI - PUBBLICHE	15166	€ 109,76	€ 1.664.580,00
VERDE ATTREZZATO + ALBERATO	6140	€ 80,00	€ 491.200,00
PARCHEGGI	4735	€ 130,00	€ 615.550,00
STRADE E PERCORSI	4291	€ 130,00	€ 557.830,00

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato stimato complessivamente in c.a. € 1.664.580,00.

Per quanto riguarda l'opera di interesse pubblico (impianto sportivo) il costo di realizzazione è stato complessivamente stimato in 2.148.720,00.

L'importo comprende quanto è specificato all'art. 15 del Disciplinare di gara.

Di seguito il dettaglio dei costi stimati:

OPERE EXTRA STANDARD	PROGETTO	€/mq	€
TOTALE PALAZZETTO PUBBLICO	1455	€ 1.476,78	€ 2.148.720,00
SALA SPORTIVA	964	€ 1.300,00	€ 1.253.200,00
SPOGLIATOI	286	€ 2.200,00	€ 629.200,00
PORTICO	205	€ 800,00	€ 164.000,00
PROGETTAZIONE	-	-	€ 102.320,00

3.b Opere Private

Le opere private comprendono, oltre ai costi di realizzazione, anche tutte le opere di demolizione, bonifica, preparazione dell'area nonché tutti i costi di progettazione anche relativi a questa fase preliminare nonché alla predisposizione, in caso di aggiudicazione, di tutti gli elaborati necessari per l'accordo di programma.

Il costo di realizzazione delle opere private ammonta complessivamente a € 21.322.866,06 c.a. ed è così articolato:

DEMOLIZIONI E BONIFICHE	PROGETTO m²	€/mq €/mc	costo costruzione
TOTALE DEMOLIZIONI E BONIFICHE			€ 460.692,00
TOTALE DEMOLIZIONI - EDIFICI 11.000 m ²	11.000	€ 18,00	€ 198.000,00
TOTALE DEMOLIZIONI - PIAZZALI 14.594 m ²	14.594	€ 18,00	€ 262.692,00

COMMERCIALE	PROGETTO m ²	€/m ²	costo costruzione
TOTALE FABBRICATI COMMERCIALI	4898	€ 2.146,22	€ 10.512.180,00
PARCHEGGI INTERRATI - L. 122/89 e pertinenziali	6000	€ 700,00	€ 4.200.000,00
PARCHEGGI AREA ESTERNA pertinenziali	2736	€ 130,00	€ 355.680,00
AREA CARICO/SCARICO MERCI	714	€ 250,00	€ 178.500,00
UNITA' 1 + UNITA' 2	4118	€ 1.250,00	€ 5.147.500,00
GALLERIA COMMERCIALE	780	€ 750,00	€ 585.000,00
TETTOIA AREA CARICO/SCARICO	140	€ 325,00	€ 45.500,00

RESIDENZE + ALTRI USI	PROGETTO m ²	€/m ²	€
TOTALE FABBRICATI RESIDENZA E ALTRI USI	3100	€ 2.317,19	€ 7.183.280,00
AUTORIMESSE INTERRATE	1800	€ 700,00	€ 1.260.000,00
PARCHEGGI AREA ESTERNA - pertinenziali	956	€ 130,00	€ 124.280,00
UNITA' ALTRI USI - piano terra	900	€ 1.300,00	€ 1.170.000,00
PORTICO - COMMERCIALE - piano terra	740	€ 350,00	€ 259.000,00
UNITA' RESIDENZIALI - piano primo e secondo	2200	€ 1.600,00	€ 3.520.000,00
LOGGE + VANI SCALA	1700	€ 500,00	€ 850.000,00

PROGETTAZIONE	PROGETTO	%	costo
TOTALE PROGETTAZIONE	-	5%	€ 977.902,00

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	PROGETTO	€/m ²	€
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE quota da versare	-	-	€ 524.232,06
U1 - A SCOMPUTO TOTALE		-	€ 288.248,29
U2 - A SCOMPUTO TOTALE	-	-	€ 373.005,63
QCC - NON SCOMPUTABILE	-	-	€ 524.232,06
Importo realizzazione OOUU – massimo scomputo	-	-	€ 1.664.580,00
CS - QUANTIFICATO CON STIMA	-	-	€ -
IMPORTO TOTALE DA VERSARE	-	-	€ 524.232,06

In relazione al contributo di costruzione, la tabella sopra riportata, riporta anche gli U1 e U2 che tuttavia, al fine della determinazione del valore dell'area nonché del Conto Economico previsionale dell'iniziativa, sono poi considerati a scomputo totale sulle OO.UU. in quanto comunque sensibilmente inferiori al valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Di seguito un riepilogo dei costi di costruzione complessivi dell'intervento:

COSTI DI COSTRUZIONE	
DEMOLIZIONI	460.692,00 €
AREE ESTERNE (pubbliche, a scomputo U1/U2)	1.664.580,00 €
COMMERCIALE	10.512.180,00 €
RESIDENZIALE	7.183.280,00 €
PROGETTAZIONE	977.902,00 €
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (quota da versare)	524.232,06 €
ONERI FINANZIARI	1.710.640,14 €
SUB TOTALE FUZIONI PRIVATE	23.033.506,20 €
<i>PARI A €/MQ MEDIO SULLA SUL</i>	<i>2.406,84 €</i>
PALAZZETTO (AL GREZZO AVANZATO)	2.148.720,00 €
<i>PARI A €/MQ MEDIO SULLA SUL</i>	<i>1.723,11 €</i>
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE	25.182.226,20 €

L'investimento complessivo previsto a carico del privato è pertanto pari a c.a. 25 Milioni di €.

4. Ricavi

La determinazione dei ricavi è stata fatta sulla base dei seguenti presupposti:

- Commerciale: il soggetto proponente, svolgendo attività di commercio nonché immobiliare, è interessato a mantenere la proprietà del compendio e pertanto è stato ricavato il valore sulla base del metodo reddituale;
- Altri usi (direzionale/artigianale/pubblici esercizi): è stata ipotizzata la vendita a valori di mercato attualizzati all'anno di completamento (e quindi possibile cessione);
- Residenze e pertinenze: è stata ipotizzata la vendita a valori di mercato attualizzati all'anno di completamento (e quindi possibile cessione);

Viene così determinato un valore complessivo dei ricavi al solo fine di analisi economica nonché determinazione, per differenza, del valore da attribuire all'area ai fini dell'offerta.

CENTRO COMMERCIALE	PROGETTO SL	€/m ² locazione	canone/annuo	tasso di capitalizzazione	valore immobile	€/m ²
TOTALE FABBRICATI COMMERCIALI	4118	€ 186,05	€ 766.160,00	5,50%	13.930.181,82 €	3.382,75 €
UNITA' 1 - COMMERCIALE - ALIMENTARE	2492	€ 190,00	€ 473.480,00	5,50%	8.608.727,27 €	3.454,55 €
UNITA' 2 - COMMERCIALE - NON ALIMENTARE	1626	€ 180,00	€ 292.680,00	5,50%	5.321.454,55 €	3.272,73 €

RESIDENZE E ALTRI USI	PROGETTO SL	Sup. Commerciale (+20%) m ²	€/m ²	prezzo di vendita
RESIDENZA E ALTRI USI	4000	5000	€ 2.500,85	14.755.000,00 €
UNITA' altri usi	900	1125	€ 3.200,00	3.600.000,00 €
UNITA' residenziale	2200	2750	€ 3.500,00	9.625.000,00 €
GARAGE* (esclusi dalla sommatoria m ²)	900	900	€ 1.700,00	1.530.000,00 €

TOTALE RICAVI PRIVATO	28.685.181,82 €
------------------------------	------------------------

In sintesi pertanto l'operazione prospetta ricavi per il privato complessivi di c.a. 29 milioni di € come di seguito riepilogato:

RICAVI	
COMMERCIALE	13.930.181,82 €
<i>PARI A €/MQ MEDIO SUL</i>	<i>3.482,55 €</i>
RESIDENZIALE	14.755.000,00 €
<i>PARI A €/MQ DI SUL</i>	<i>2.863,39 €</i>
RICAVI TOTALI	28.685.181,82 €

5. Contributo Straordinario

Il Contributo straordinario, (previsto dal punto 4.4 dell'allegato 2 della delibera di consiglio comunale (DCC) n. 83 del 16/09/2019 e successive modifiche approvate con Determina Dirigenziale (D.D.) n. 3415 del 16/12/2019) è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT), come previsto al punto 4.5 dell'allegato 2.

La determinazione del valore generato dalla trasformazione, trattandosi di un sito attualmente edificato, fa capo, per la determinazione al punto 4.7 del predetto allegato.

Si riporta il punto 4.7 della determina 3415-2019:

“Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificato assume la prevalente rilevanza economica, il contributo straordinario è calcolato attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione come di seguito determinato: l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_post) ed

*il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno i costi della trasformazione (K):
[...]"*

$$\text{MVGT} = \text{Vm_post} - \text{Vm_ante} - K$$

L'importo presunto del contributo straordinario sulla base dei dati della proposta di intervento è risultato il seguente:

MVGT= Vm_Post-Vm_ante- K	€ 4.181.538,93
---------------------------------	-----------------------

CS = MVGT x 50 %	€ 2.090.769,47
-------------------------	-----------------------