

ALLEGATO 2 ALL'ELABORATO 8 – BOZZA DI ACCORDO DI PROGRAMMA PARCO LOGISTICO IN COMUNE DI VALSAMOGGIA

QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO COMPLESSIVO

Premessa

Rispetto alla metodologia di valutazione di costi, ricavi e tempi di attuazione degli interventi, si forniscono preliminarmente i seguenti chiarimenti.

Costi di costruzione e di acquisizione aree, e ricavi da canoni di locazione (criteri assunti per la stima): i valori adottati sono quelli **medi di mercato**. Si ritiene che tali valori siano attuali in base all'esperienza dei proponenti e alla conoscenza della situazione del mercato locale.

Costi di sviluppo: i valori adottati sono quelli tabellari nel caso degli oneri e contributi comunali, da computo metrico estimativi per le opere di urbanizzazione ed infine determinati dall'esperienza dei proponenti ed attuatori per quanto concerne i costi di edificazione e tecnici.

QUADRO ECONOMICO, FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA'

DATI: AREE ST = 190.000 mq
 EDIFICAZIONE FABBRICATI PER LOGISTICA SU = 91.500 mq.

FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

STIMA DEI COSTI

FASE 1 - INVESTIMENTI INIZIALI

- a.1) ACQUISIZIONE AREE INSEDIAMENTO PARCO LOGISTICO
- a.2) AREE DA ACQUISIRE (ESPROPRI) PER REALIZZAZIONE NUOVA VIABILITA'
- a.3) DEMOLIZIONI, BONIFICHE
- a.4) SCAVI ARCHEOLOGICI
- a.5) COSTI INTERRAMENTO ELETTRODOTTO MT
- a.6) INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE, INCENTIVAZIONI
TRASPORTO PUBBLICO

- a.7) *CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (solo quota contributo sul costo di costruzione, in quanto il totale dei costi delle opere di urbanizzazione è superiore al corrispondenti oneri U1, U2, D+S quindi gli oneri CORRISPONDENTI vengono integralmente scomputati)*
- a.8) *CONTRIBUTO STRAORDINARIO*
- a.9) *OOUU esterne al comparto del Parco logistico*
 - *VIABILITA' e ROTATORIE (vedi computo metrico-estimativo)*
 - *PISTA CICLABILE Crespellano – Cassoletta*
(opera finanziata dal contributo straordinario)
- a.10) *PROGETTAZIONE AdP e PUA, progettazione e DL opere urbanizzazione, piano di monitoraggio, catastali, ecc*
- a.11) *LEGALI, COMMERCIALI ED AMMINISTRATIVE*
- a.12) *IMPREVISTI E VARIE (3%)*
- a.13) *ONERI FINANZIARI, GARANZIE FIDEJUSSORIE*

COSTI TOTALI FASE 1

euro 28.000.000

FASE 2 - SVILUPPO

b.1) COSTRUZIONE E OOUU interne al comparto del Parco logistico

- 0 EDIFICI
- 1 VIABILITA', PARCHEGGI, BAIE DI CARICO/SCARICO
- 2 RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE
- 3 RETE FOGNARIA ACQUE NERE PVC
- 4 RETI ACQUA E GAS
- 5 RETE ENEL
- 6 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 7 CABLAGGIO
- 8 RETE TELECOM
- 9 SOSTEGNO AREE STRADALI
- 10 AREE VERDI
- 11 ATTREZZATURA VERDE PUBBLICO
- 12 SEGNALETICA ORIZZ. E VERT.
- 13 IRRIGAZIONE
- 14 VASCA LAMINAZIONE
- 15 RECINZIONI ECC

Costo a mq. di SU: 525 €/mq

TOTALE COSTRUZIONE

euro 48.230.000

b.2) SPESE TECNICHE FASE DI COSTRUZIONE

TOTALE SPESE TECNICHE euro 2.127.500

b.3) ONERI FINANZIARI, GARANZIE FIDEIUSSORIE

TOTALE ONERI E GARANZIE euro 2.100.000

b.4) VARIE E IMPREVISTI (3%)

TOTALE VARIE E IMPREVISTI euro 1.573.725

b.5) COMMERCIALIZZAZIONE

TOTALE COMMERCIALIZZAZIONE euro 567.840

COSTI TOTALI FASE 2 54.599.065 euro

TOTALE GENERALE INVESTIMENTO 82.599.065 euro

STIMA DEI RICAVI

RICAVI DA CONTRATTI DI LOCAZIONE A OPERATORI DELLA LOGISTICA

RICAVI DA CANONI DI LOCAZIONE ANNUI: 58,00 € * 91.000 mq di Sup.
commerciale: **5.278.000 €**
(al lordo di oneri gestionali, imposte e tasse)

RENDIMENTO ANNUO LORDO = 6,39%

Il presente Quadro economico-finanziario mostra, attraverso dati di fatto e stime previsionali attendibili, che l'intervento proposto è fattibile, pur avendo tenuto conto di una situazione nella quale fattori esterni e non facilmente prevedibili possono condizionare modalità, tempi, costi e ricavi dell'intervento.

La sostenibilità economico-finanziaria, alla luce delle valutazioni effettuate, risulta accertata con un margine prudenziale che si considera adeguato alla dimensione dell'intervento. Il rendimento annuo atteso è infatti tale da garantire sul mercato la sostenibilità dell'investimento necessario per l'attuazione dell'intervento.