

## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO SEMPLIFICATO

### 1 INTRODUZIONE

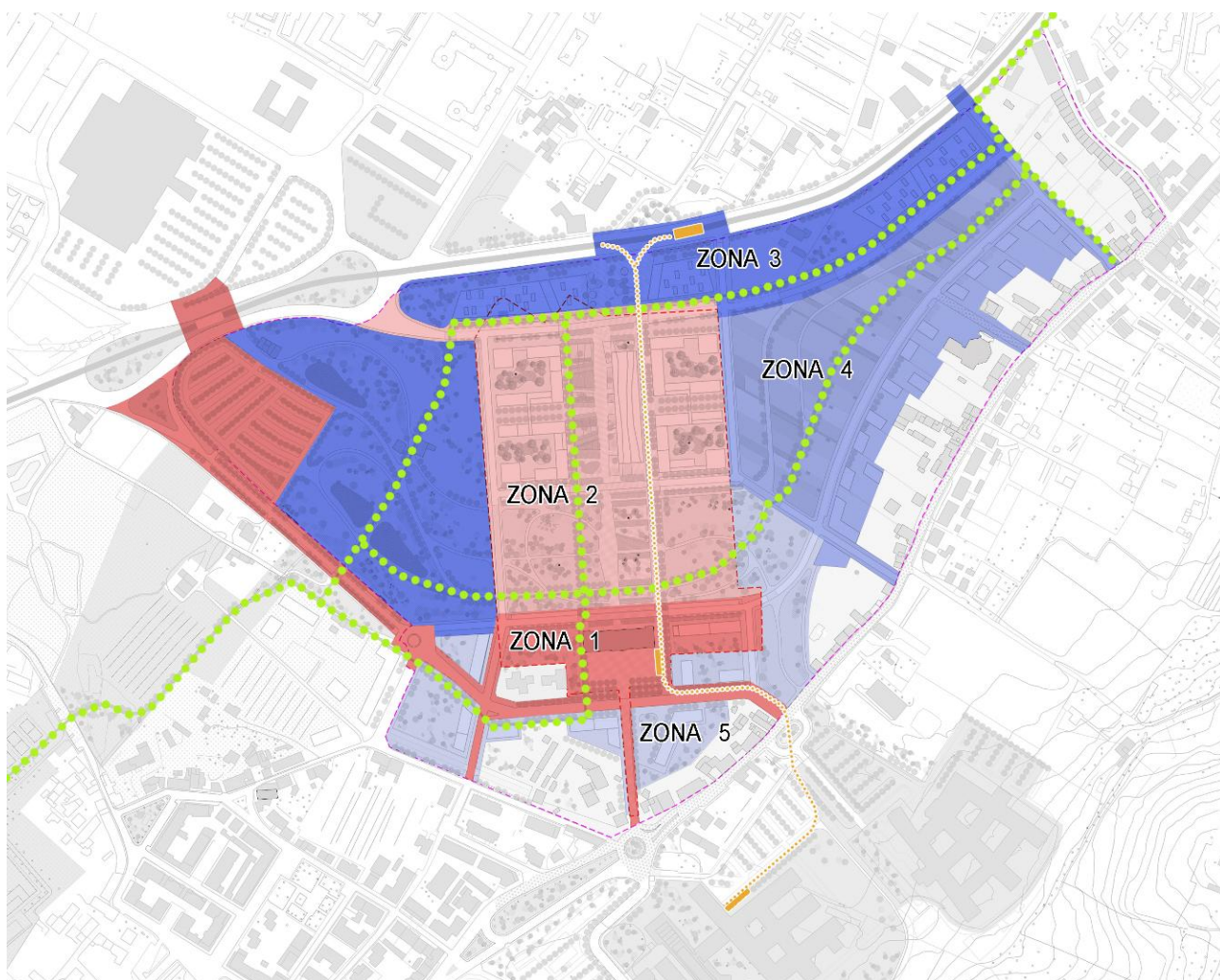
La trasformazione dell'area Lupi di Toscana consta di due parti, una pubblica con SUL pari a 33.000 mq ricavata dai volumi demoliti e conservati (Palazzina di Comando), ed una privata, con SUL pari a 20.000 mq in atterraggio da altre trasformazioni all'interno del perimetro comunale. I criteri e le modalità di atterraggio nell'area dovranno essere definite nel progetto unitario d'ambito finale.

La parte pubblica è ulteriormente suddivisa in due parti:

- 1) area della Palazzina di Comando;
- 2) area delle Corti e del Mercato.

Mentre l'area privata è suddivisa in tre parti:

- 3) area della Spina dei Mestieri;
- 4) area del Borgo;
- 5) area del Tessuto di San Giusto.



La realizzazione delle opere è stata quindi ripartita in **5 ZONE** (2 pubbliche + 3 private) e ciascuna parte è stata a sua volta articolata in **tre fasi** denominate:

**fase 1:** Opere di urbanizzazione primaria

**fase 2:** Opere di urbanizzazione secondaria

**fase 3:** Attuazione dei lotti edificabili

L'attuazione delle zone e delle fasi che le articolano possono avere sovrapposizioni temporali, come illustrato nell'ipotesi di cronoprogramma seguente.

La durata temporale degli interventi è stata ipotizzata complessivamente in un tempo pari a 10 anni per la parte pubblica e ulteriori 5 anni per completare tutto l'intervento, a partire dal 2020.

**CRONOPROGRAMMA**

anni	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>ZONA 1</b>	fase 1														
		fase 2													
		fase 3													
<b>ZONA 2</b>			fase 1												
			fase 2												
			fase 3												
<b>ZONA 3</b>						fase 1									
						fase 2									
						fase 3									
<b>ZONA 4</b>								fase 1							
								fase 2							
								fase 3							
<b>ZONA 5</b>												fase 1			
												fase 2			
												fase 3			

Per ciascuna ZONA vengono analizzate le opere da realizzare e quantificati i costi e ricavi riferiti a ciascuna fase. La stima comprende il saldo proventi/costi calcolato con valori attualizzati.

Prima di esporre il prospetto dei costi/ricavi dell'intera operazione occorre fare due precisazioni:

1) una consistente quota della parte di progetto, relativa all'area delle Corti e del Mercato (attualmente occupata dalla Caserma, per una superficie di 9 ettari) sarà certamente interessata da bonifiche per presumibili sversamenti di olii, grassi ed idrocarburi in genere. La stima di questa bonifica e la sua caratterizzazione non è determinabile in assenza di specifiche indagini in loco. Potrebbe rappresentare una voce non irrilevante del costo complessivo di idoneizzazione per la trasformazione dell'area;

2) la superficie totale destinata ad Edilizia Residenziale Sociale è considerata con un parametro generico, in quanto solo a seguito di specifici percorsi partecipativi e di valutazioni di dettaglio potrà essere scorporata nelle sue componenti che in via ipotetica dovranno considerare:

- una quota, ipotizzata ora al 30% della SUL, destinata sia alla locazione a canone concordato a tempo indeterminato, che alla locazione a 10 anni, con patto di futura vendita;

- una quota per il 70% della SUL alla cessione a valori concordati.

L'incidenza di queste varie forme di godimento del patrimonio edilizio sociale incidono

ovviamente sulla loro fattibilità economica solo stimabile ora, e determinabile realmente allo stato di definizione del progetto.

## **2 VALUTAZIONE COSTI/PROVENTI**

Le voci di spesa sono stimate compatibilmente con il livello di approfondimento della progettazione, i proventi sono valutati sulla base degli attuali parametri di riferimento.

Data la natura del progetto e la rilevanza che nel progetto hanno le aree aperte, al contorno del “concorso ex-Caserma dei Lupi”, è stata eseguita una specifica e articolata stima del valore dei costi di trasformazione e sistemazione di questa parte (vedi Tabella n. 1).

Il resto dei costi-ricavi sono riportati a parte (vedi Tabella n. 2) e sono stati generati tenendo conto di queste fonti:

- Regione Toscana, Prezzario dei lavori pubblici in Toscana, 2017
- Comune di Firenze, Tabelle calcolo degli oneri e del contributo costo di costruzione, 2017
- Tabella Commissione provinciale espropriazioni per pubblica utilità, anno 2017
- Osservatorio mercato quotazioni immobiliari, Firenze 2017
- Agenzia delle Entrate, Banca dati sulle quotazioni immobiliari, Provincia Firenze 2017
- Istat, Indice del costo di costruzione, 2016
- Casa Spa Firenze, Regolamenti e normative, 2017
- Prontuario tecnico urbanistico amministrativo, Maggioli 2015

## **1 VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA**

Nella Tabella n. 2 sono riportate didascalicamente i valori stimati dei costi e dei ricavi dell'intero progetto. Questi derivano dal quadro progettuale e ne scontano la relativa approssimazione.

Dall'analisi delle poste più significative del piano economico e finanziario si evince che **la proposta risulta pressoché in pareggio** e deriva da una applicazione molto cauta, ma reale, dei costi e ricavi parametrici (tabella 2). Risulta altresì sostenibile la parte privata della trasformazione prevista, anche nella parte dell'housing sociale (in locazione per 10 anni e in vendita a dopo). La sostenibilità deriva anche dalla cospicua valorizzazione – rappresentata dalla eliminazione della criticità della Caserma e del degrado che ha generato nel corso dell'ultimo decennio – che le aree avranno. La valorizzazione fondiaria (non calcolata nel prospetto perché di sola stima) sarà di tale entità che potrà certamente assorbire il costo delle opere previste e i relativi oneri.

La fattibilità economico-finanziaria, e il relativo quadro sintetico, prevedono che le opere pubbliche e private siano inserite in un unico piano di attuazione, così che le opere portanti di infrastrutturazione abbiano carattere di indivisibilità.

<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 145.386.742,43</b>
<b>TOTALE PROVENTI</b>	<b>€ 146.896.000,00</b>
<b>DIFFERENZA PROVENTI - COSTI</b>	<b>€ 1.509.257,57</b>

**TABELLA 1 – STIMA COSTI SPAZIO PUBBLICO**

<b>1</b>	<b>Passerella verde</b>	€/mq	129,38	38.500,00	<b>4.981.276</b>
1.1	Fornitura e posa di pavimentazione in cls	€/mq	125,00	31.960,00	3.995.000
1.2	Fornitura e posa di pavimentazione in gomma antitrauma (certificata UNI EN 1177)	€/mq	130,00	200,00	26.000
1.3	Giochi bambini e area ricreativa sportiva	cad	65.000,00	1,00	65.000
1.4	Giochi d'acqua	cad	50.000,00	1,00	50.000
1.5	Formazione prato fiorito	€/mq	3,00	6.500,00	19.500
1.6	Fornitura e messa a dimora di alberi circ. 30 - 35 cm	cad	700,00	60,00	42.000
1.7	Fornitura e messa a dimora di alberi a filari circ. 30 - 35 cm	cad	700,00	136,00	95.200
1.8	Fornitura e messa a dimora di alberi topiati circ. 30 - 35 cm	cad	700,00	95,00	66.500
1.9	Fornitura e messa a dimora di arbusti	cad	18,00	960,00	17.280
1.10	Fornitura e posa di pacciamatura in ghiaia, sp. 5 cm	€/mc	39,00	12,00	468
1.11	Fornitura e posa di impianto di irrigazione. Valore parametrico	€/mq	10,00	6.740,00	67.400
1.12	Fornitura e posa arredi (panchine, cestini, portabicilette, fontanelle acqua potabile). Valore parametrico stimato su area pavimentata	€/mq	8,00	31.960,00	255.680
1.13	Fornitura e posa di impianto di illuminazione. Valore parametrico stimato su area pavimentata. 1 corpo illuminante stimato ogni mq 450 per un valore cad. pari a € 4.000=€ 8,80/mq	€/mq	8,80	31.960,00	281.248
<b>2</b>	<b>Parco della salute</b>	€/mq	39,50	27.650,00	<b>1.092.132</b>
2.1	Fornitura e posa di pavimentazione in cls	€/mq	125,00	2.450,00	306.250
2.2	Fornitura e posa di pavimentazione in calcestruzzo	€/mq	32,00	2.950,00	94.400
2.3	Fornitura e posa di pavimentazione in gomma antitrauma (certificata UNI EN 1177)	€/mq	130,00	560,00	72.800
2.4	Giochi bambini e area ricreativa sportiva	cad	300.000,00	1,00	300.000
2.5	Formazione tappeto erboso	€/mq	1,50	19.640,00	29.460
2.6	Fornitura e messa a dimora di alberi circ. 20 - 25 cm	cad	350,00	264,00	92.400
2.7	Fornitura e messa a dimora di alberi a filari circ. 30 - 35 cm	cad	700,00	67,00	46.900
2.8	Fornitura e messa a dimora di arbusti	cad	18,00	8.064,00	145.152
2.9	Fornitura e posa di pacciamatura in ghiaia, sp. 5 cm	€/mc	39,00	100,00	3.900
2.10	Fornitura e posa di impianto di irrigazione. Valore parametrico	€/mq	10,00	21.640,00	216.400
2.11	Fornitura e posa arredi (panchine, cestini, portabicilette, fontanelle acqua potabile). Valore parametrico stimato su area pavimentata	€/mq	8,00	5.400,00	43.200

## CAsa131214

2.12	Fornitura e posa di impianto di illuminazione. Valore parametrico stimato su area pavimentata. 1 corpo illuminante stimato ogni mq 450 per un valore cad. pari a € 4.000=€ 8,80/mq	€/mq	8,80	5.400,00	47.520
<b>3</b>	<b>Parco agricolo</b>	€/mq	<b>24,38</b>	<b>40.200,00</b>	<b>979.980</b>
3.1	Fornitura e posa di pavimentazione in cls	€/mq	125,00	2.650,00	331.250
3.2	Fornitura e posa di pavimentazione in calcestre	€/mq	32,00	6.850,00	219.200
3.3	Fornitura e messa a dimora di colture agricole e arbusti	€/mq	12,00	30.690,00	368.280
3.4	Fornitura e messa a dimora di alberi circ. 20 - 25 cm	cad	350,00	13,00	4.550
3.5	Fornitura e messa a dimora di alberi a filari circ. 30 - 35 cm	cad	700,00	107,00	74.900
3.6	Fornitura e posa di impianto di irrigazione. Valore parametrico	€/mq	5,00	30.690,00	153.450
3.7	Fornitura e posa arredi (panchine, cestini, portabiciclette, fontanelle acqua potabile). Valore parametrico stimato su area pavimentata	€/mq	8,00	9.500,00	76.000
3.8	Fornitura e posa di impianto di illuminazione. Valore parametrico stimato su area pavimentata. 1 corpo illuminante stimato ogni mq 450 per un valore cad. pari a € 4.000=€ 8,80/mq	€/mq	8,80	9.500,00	83.600
<b>4</b>	<b>Parco del tempo libero</b>	€/mq	<b>25,67</b>	<b>127.300,00</b>	<b>3.267.842</b>
4.1	Fornitura e posa di pavimentazione in cls	€/mq	125,00	28.750,00	3.593.750
4.2	Fornitura e posa di pavimentazione in calcestre	€/mq	32,00	8.940,00	286.080
4.3	Fornitura e posa di pavimentazione in gomma antitrauma (certificata UNI EN 1177)	€/mq	130,00	3.000,00	390.000
4.4	Giochi bambini e area ricreativa sportiva	cad	700.000,00	1,00	700.000
4.5	Formazione tappeto erboso	€/mq	1,50	84.500,00	126.750
4.6	Fornitura e messa a dimora di alberi circ. 20 - 25 cm	cad	350,00	750,00	262.500
4.7	Fornitura e messa a dimora di alberi a filari circ. 30 - 35 cm	cad	700,00	685,00	479.500
4.8	Fornitura e messa a dimora di arbusti	cad	18,00	24.000,00	432.000
4.9	Fornitura e posa di pacciamatura in ghiaia, sp. 5 cm	€/mc	39,00	300,00	11.700
4.10	Fornitura e posa di impianto di irrigazione arbusti. Valore parametrico	€/mq	10,00	6.000,00	60.000
4.10	Fornitura e posa di impianto di irrigazione alberi. Valore parametrico	cad	120,00	1.435,00	172.200
4.11	Fornitura e posa arredi (panchine, cestini, portabiciclette, fontanelle acqua potabile). Valore parametrico stimato su area pavimentata	€/mq	8,00	37.690,00	301.520
4.12	Fornitura e posa di impianto di illuminazione. Valore parametrico stimato su area pavimentata. 1 corpo illuminante	€/mq	8,80	37.690,00	331.672

**CAsa131214**

	stimato ogni mq 450 per un valore cad. pari a € 4.000=€ 8,80/mq				
<b>5</b>	<b>Corti</b>	€/mq	108,38	8.250,00	<b>894.096</b>
5.1	Fornitura e posa di pavimentazione in cls	€/mq	125,00	4.500,00	562.500
5.2	Fornitura e posa di pavimentazione in calcestre	€/mq	32,00	570,00	18.240
5.3	Fornitura e posa di pavimentazione in gomma antitrauma (certificata UNI EN 1177)	€/mq	130,00	260,00	33.800
5.4	Giochi bambini e area ricreativa sportiva	cad	80.000,00	1,00	80.000
5.5	Formazione prato fiorito	€/mq	3,00	2.500,00	7.500
5.6	Fornitura e messa a dimora di alberi circ. 30 - 35 cm	cad	700,00	69,00	48.300
5.7	Fornitura e messa a dimora di arbusti	cad	18,00	1.600,00	28.800
5.8	Fornitura e posa di pacciamatura in ghiaia, sp. 5 cm	€/mc	39,00	20,00	780
5.9	Fornitura e posa di impianto di irrigazione. Valore parametrico	€/mq	10,00	2.900,00	29.000
5.10	Fornitura e posa arredi (panchine, cestini, portabiciclette, fontanelle acqua potabile). Valore parametrico stimato su area pavimentata	€/mq	8,00	5.070,00	40.560
5.11	Fornitura e posa di impianto di illuminazione. Valore parametrico stimato su area pavimentata. 1 corpo illuminante stimato ogni mq 450 per un valore cad. pari a € 4.000=€ 8,80/mq	€/mq	8,80	5.070,00	44.616
				<b>totale</b>	<b>11.215.326</b>

**TABELLA 2 – ANALISI COSTI-PROVENTI  
RIEPILOGO QUANTITA' SUDDIVISE PER ZONE (in mq)**

	ZONA				
	1	2	3	4	5
<b>St</b>	59530	81490	104410	68020	35070
<b>Demolizioni</b>	15500	169050	9840	510	0
<b>Espropri</b>					
- per strade	7600				
- per parcheggio pubblico	15600				
- per parco pubblico			51570		11800
<b>Bonifica aree ex-caserma*</b>	18540	75260			
<b>Urbanizzazioni primarie</b>					
- parcheggi pubblici	16500	4620	800	800	
- strade	10320	10520	5550	8400	
- tramvia	4600				
<b>Urbanizzazioni secondarie</b>					
- edifici per l'istruzione	2150				3120
- loggia pubblica (servizi di interesse generale)		3000			
<b>Componente paesaggistica</b>					
- passerella verde	9000	29500			
- parco della salute		19355			8295
- parco agricolo				40200	
- parco del tempo libero			127300		
- corti		8250			
<b>Residenza e servizi di vicinato</b>					
- di cui 60% sociale		11880			4000
- di cui 40% libera		7920		8000	
<b>Edifici commerciali e direzionali</b>	13200		7750		250

**COSTI****ZONA 1. AREA PUBBLICA – AREA PALAZZINA DI COMANDO**

St	59530		
voce	quantità (mq)	costo parametrico	costo totale
<b>fase 1</b>			
<b>Demolizioni</b>	15500	30	<b>€ 465.000,00</b>
<b>Espropri</b>			
- per strade	7600	5,8576	<b>€ 44.517,76</b>
- per parcheggio pubblico	15600	5,8576	<b>€ 91.378,56</b>
<b>Bonifica aree ex-caserma*</b>	18540	n.d.	
<b>Urbanizzazioni primarie</b>			
- parcheggi pubblici	16500	130	<b>€ 2.145.000,00</b>
- strade	10320	150	<b>€ 1.548.000,00</b>
- tramvia	4600	2100	<b>€ 9.660.000,00</b>
<b>fase 2</b>			
<b>Urbanizzazioni secondarie</b>			
- edifici per l'istruzione	2150	1500	<b>€ 3.225.000,00</b>
<b>fase 3</b>			
<b>Componente paesaggistica</b>			
- passerella verde	9000	129,35	<b>€ 1.164.150,00</b>
<b>Edifici commerciali e direzionali</b>	13200	1600	<b>€ 21.120.000,00</b>
<b>TOTALE COSTI ZONA 1</b>			<b>€ 39.463.046,32</b>

**ZONA 2. AREA PUBBLICA – AREA CORTI E MERCATO**

St	81490		
voce	quantità (mq)	costo parametrico	costo totale
<b>fase 1</b>			
<b>Demolizioni</b>	169050	30	<b>€ 5.071.500,00</b>
<b>Bonifica aree ex-caserma*</b>	75260	n.d.	
<b>Urbanizzazioni primarie</b>			
- parcheggi pubblici	4620	130	<b>€ 600.600,00</b>
- strade	10520	150	<b>€ 1.578.000,00</b>
<b>fase 2</b>			
<b>Urbanizzazioni secondarie</b>			
- loggia pubblica (servizi di interesse generale)	3000	1500	<b>€ 4.500.000,00</b>
<b>fase 3</b>			
<b>Componente paesaggistica</b>			
- passerella verde	29500	129,35	<b>€ 3.815.825,00</b>
- parco della salute	19355	39,6	<b>€ 766.458,00</b>
- corti	8250	108,5	<b>€ 895.125,00</b>
<b>Residenza e servizi di vicinato</b>			
- di cui 60% sociale	11880	1800	<b>€ 21.384.000,00</b>
- di cui 40% libera	7920	2000	<b>€ 15.840.000,00</b>
<b>TOTALE COSTI ZONA 2</b>			<b>€ 54.451.508,00</b>



<b>ZONA 3. AREA PRIVATA – AREA SPINA DEI MESTIERI</b>			
<b>St</b>	<b>104410</b>		
<b>voce</b>	<b>quantità (mq)</b>	<b>costo parametrico</b>	<b>costo totale</b>
<b>fase 1</b>			
<b>Demolizioni</b>	9840	30	<b>€ 295.200,00</b>
<b>Espropri</b>			
- per parco pubblico	51570	5,8576	<b>€ 302.076,43</b>
<b>Urbanizzazioni primarie</b>			
- parcheggi pubblici	800	130	<b>€ 104.000,00</b>
- strade	5550	150	<b>€ 832.500,00</b>
<b>fase 2</b>			
<b>Urbanizzazioni secondarie</b>			
- edifici per l'istruzione	2150	1500	<b>€ 3.225.000,00</b>
<b>fase 3</b>			
<b>Componente paesaggistica</b>			
- parco del tempo libero	127300	25,7	<b>€ 3.271.610,00</b>
<b>Edifici commerciali e direzionali</b>	7750	1600	<b>€ 12.400.000,00</b>
<b>TOTALE COSTI ZONA 3</b>			<b>€ 20.430.386,43</b>

<b>ZONA 4. AREA PRIVATA – AREA DEL BORGO</b>			
<b>St</b>	<b>68020</b>		
<b>voce</b>	<b>quantità (mq)</b>	<b>costo parametrico</b>	<b>costo totale</b>
<b>fase 1</b>			
<b>Demolizioni</b>	510	30	<b>€ 15.300,00</b>
<b>Urbanizzazioni primarie</b>			
- parcheggi pubblici	800	130	<b>€ 104.000,00</b>
- strade	8400	150	<b>€ 1.260.000,00</b>
<b>fase 2</b>			
<b>Urbanizzazioni secondarie</b>			
<b>fase 3</b>			
<b>Componente paesaggistica</b>			
- parco agricolo	40200	24,5	<b>€ 984.900,00</b>
<b>Residenza e servizi di vicinato</b>			
- di cui 40% libera	8000	2000	<b>€ 16.000.000,00</b>
<b>TOTALE COSTI ZONA 4</b>			<b>€ 18.364.200,00</b>

**ZONA 5. AREA PRIVATA – AREA DEL TESSUTO DI SAN GIUSTO**

St	35070		
voce	quantità (mq)	costo parametrico	costo totale
<b>fase 1</b>			
<b>Espropri</b>			
- per parco pubblico	11800	5,8576	<b>€ 69.119,68</b>
<b>fase 2</b>			
<b>Urbanizzazioni secondarie</b>			
- edifici per l'istruzione	3120	1500	<b>€ 4.680.000,00</b>
<b>fase 3</b>			
<b>Componente paesaggistica</b>			
- parco della salute	8295	39,6	<b>€ 328.482,00</b>
<b>Residenza e servizi di vicinato</b>			
- di cui 60% sociale	4000	1800	<b>€ 7.200.000,00</b>
<b>Edifici commerciali e direzionali</b>	250	1600	<b>€ 400.000,00</b>
<b>TOTALE COSTI ZONA 5</b>			<b>€ 12.677.601,68</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>€ 145.386.742,43</b>

**PROVENTI**

**ZONA 1. AREA PUBBLICA – AREA PALAZZINA DI COMANDO**

<b>St</b>	<b>59530</b>			
			<b>costo parametrico / annuo</b>	<b>costo totale</b>
<b>fase 3</b>	<b>voce</b>	<b>quantità (mq)</b>	<b>durata</b>	
	<b>Edifici commerciali e direzionali</b>	13200		2750
	<b>TOTALE PROVENTI ZONA 1</b>			<b>€ 36.300.000,00</b>

**ZONA 2. AREA PUBBLICA – AREA CORTI E MERCATO**

<b>St</b>	<b>81490</b>			
			<b>costo parametrico / annuo</b>	<b>costo totale</b>
<b>fase 2</b>	<b>voce</b>	<b>quantità (mq)</b>	<b>durata</b>	
	<b>Urbanizzazioni secondarie</b>			
	- loggia pubblica (locazione spazi pubblici)	3000	10	96
				<b>€ 288.000,00</b>
<b>fase 3</b>	<b>voce</b>	<b>quantità (mq)</b>	<b>durata</b>	
	<b>Residenza e servizi di vicinato</b>			
	- sociale (70% in cessione)	8316		2100
	- sociale (30% in locazione)	3564	10	60
	- sociale (30% in vendita post-locazione a prezzo di cessione - affitti versati)	3564		2100
	- di cui 40% libera	7920		3000
	<b>TOTALE PROVENTI ZONA 2</b>			<b>€ 48.996.000,00</b>

**ZONA 3. AREA PRIVATA – AREA SPINA DEI MESTIERI**

<b>St</b>	<b>104410</b>			
			<b>costo parametrico / annuo</b>	<b>costo totale</b>
<b>fase 3</b>	<b>voce</b>	<b>quantità (mq)</b>	<b>durata</b>	
	<b>Edifici commerciali e direzionali</b>	7750		2750
	<b>TOTALE PROVENTI ZONA 3</b>			<b>€ 21.312.500,00</b>

**ZONA 4. AREA PRIVATA – AREA DEL BORGIO**

<b>St</b>	<b>68020</b>			
			<b>costo parametrico / annuo</b>	<b>costo totale</b>
<b>fase 3</b>	<b>voce</b>	<b>quantità (mq)</b>	<b>durata</b>	
	<b>Residenza e servizi di vicinato</b>			
	- di cui 40% libera	8000		3000
	<b>TOTALE PROVENTI ZONA 4</b>			<b>€ 24.000.000,00</b>

**ZONA 5. AREA PRIVATA – AREA DEL TESSUTO DI SAN GIUSTO**

<b>St</b>	<b>35070</b>			
-----------	--------------	--	--	--

<b>voce</b>	<b>quantità (mq)</b>	<b>durata</b>	<b>costo parametrico / annuo</b>	<b>costo totale</b>
<b>fase 3</b>				
<b>Residenza e servizi di vicinato</b>				
- di cui 60% sociale	4000		1800	<b>€ 7.200.000,00</b>
- sociale (70% in cessione)	2800		2100	<b>€ 5.880.000,00</b>
- sociale (30% in locazione)	1200	10	60	<b>€ 720.000,00</b>
- sociale (30% in vendita post-locazione a prezzo di cessione - affitti versati)	1200		2100	<b>€ 1.800.000,00</b>
<b>Edifici commerciali e direzionali</b>	250		2750	<b>€ 687.500,00</b>
<b>TOTALE PROVENTI ZONA 5</b>				<b>€ 16.287.500,00</b>
<b>TOTALE PROVENTI</b>				<b>€ 146.896.000,00</b>