

CONCORSO INTERNAZIONALE DI IDEE

PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO
NELL'AREA DELL'EX CASERMA DEI LUPI DI TOSCANA

MAcs241911

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Indice

1. Il Progetto

2. Gli interventi, le fasi di realizzazione, loro valutazione economica e di fattibilità

Il parcheggio scambiatore e la piazza della tramvia . FASE 0

La caserma e l' asse attrezzato . FASE 1

Atterraggi . Intervento A . FASE 2

Atterraggi . Intervento B . FASE 2

Atterraggi . Intervento C . FASE 2

Atterraggi . Intervento D . FASE 2

Atterraggi . Intervento E . FASE 2

3. Fattibilità economica e finanziaria

4. Verifica della sostenibilità economica

5. Dati di fattibilità economica: sintesi principali ipotesi

6. Verifica della sostenibilità finanziaria

7. L' area della caserma e l' asse attrezzato . Intervento C

Tabelle

1. Il Progetto

Le linee guida della trasformazione

Il processo di valorizzazione dell'intera area ex caserma Lupi di Toscana persegue la finalità di costruire il tessuto dell'area che comprende l'ex caserma Lupi di Toscana che si estende tra Firenze e Scandicci, un tessuto ricco di tracce storiche e di spunti economici, e si basa sui seguenti punti:

- perseguire una progettualità coerente ed integrata di una struttura spaziale del nuovo insediamento;
- costituire un quartiere per il vivere quotidiano con una mixità funzionale che trova oltre alla residenza un grande sviluppo delle funzioni che sono più legate ai servizi alle grandi strutture ospedaliere, elemento molto importante di questa parte di territorio;
- costruzione dell'asse urbano principale, un moderno boulevard attrezzato e smart, sul quale vengono disposte le maggiori capacità edificatorie;
- rafforzamento dell'asse urbano attraverso un'attenta progettazione dell'area del parcheggio scambiatore, con la disposizione delle possibilità edificatorie di S.U.L. di atterraggio;
- rafforzamento della testata di attacco alla via di Scandicci con la formazione di una nuova piazza davanti alla struttura ospedaliera del Don Gnocchi disponendo le possibilità edificatorie dell'atterraggio;
- riqualificazione del collegamento a sud con via di Scandicci con la disposizione di superfici in atterraggio;
- valorizzazione del sistema ambientale e produttivo con la realizzazione di una fattoria urbana con una parte degli orti dedicati alla coltura di ortaggi e frutta; un mercato pubblico coperto e all'aperto della filiera corta trova la sua collocazione più idonea.

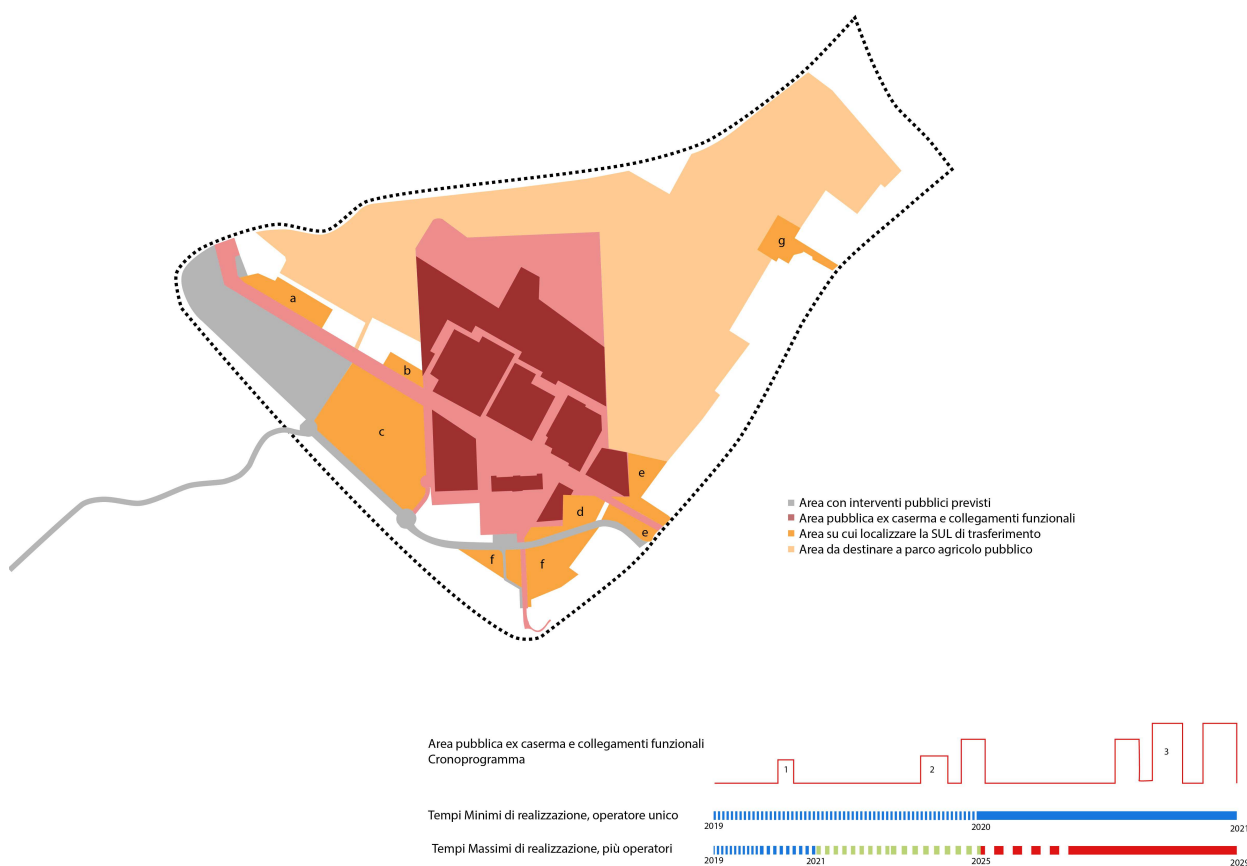
Tutte le funzioni pensate in questo tessuto urbano organizzato intorno a uno spazio pubblico di grande qualità e ben attrezzato, rendono molto interessanti i nuovi spazi per il mercato immobiliare in una zona che con il nuovo assetto risulta ancor meglio collegata con la tramvia sia a Firenze che a Scandicci, oltretutto nevralgica per la vicinanza a due grandi strutture ospedaliere.

L'area agricola che viene valorizzata a scopo produttivo può essere un stimolo interessante a pensare alle nuove attività agricole urbane.

2. Gli interventi, le fasi di realizzazione e loro valutazione economica

2.1 Fase 0 . Parcheggio scambiatore a testata su Via Nenni

L'attuazione dell'intervento dovrebbe essere suddivisa in tre macrofasi (schema.1) differenziate principalmente in base alla tipologia e al soggetto attuatore.



schema.1

La fase 0, messa in campo direttamente dal Comune di Firenze, è di fatto esclusa dalla valutazione economica del presente PEF e prende avvio con la realizzazione del parcheggio scambiatore per 11.898 mq, situato in prossimità di Viale Nenni e già previsto dagli strumenti urbanistici vigenti. Il Progetto suggerisce comunque una modifica della sua forma a parità di superficie, in modo da giungere ad una forma compiuta dell'asse attrezzato che rappresenta la matrice principale dell'intera proposta e che congiunge Viale Nenni con la zona degli Ospedali Torregalli e Don Gnocchi. Per la stessa ragione viene suggerita la realizzazione di un mercato coperto di 417 mq fronteggiato da una piazza attrezzata per mercati all'aperto che si snoda tra l'asse attrezzato e il parcheggio scambiatore in una posizione ottimale per la realizzazione di un'area mercatale direttamente collegata alla zona di produzione agricola, di un edificio misto commerciale e di servizi per la mobilità sostenibile (bike sharing, car sharing, tramvia) per 592 mq, oltre una torre direzionale per 1060 mq. La sostenibilità economica dell'intera fase 0, che è concepita su terreni privati da sottoporre ad esproprio, potrebbe essere raggiunta tramite un Project Financing comprendente tutte le funzioni sopra descritte.

2.2 Fase 1 . La caserma e l'asse attrezzato (tabella 1)

Rappresenta il fulcro del progetto e comprende anche l'intero asse di collegamento Est-Ovest, in modo da funzionare come reale matrice di tutti gli interventi pubblici e privati che si svilupperanno lungo il suo corso. La realizzazione dell'asse è considerata propedeutica per la costruzione dei diversi comparti che potranno prendere l'avvio contemporaneamente o in momenti diversi, essendo in generale caratterizzati dalla necessità di coordinamento fra interesse pubblico e privato tipica dell' "atterraggio".

Basandosi principalmente sulla realizzazione di social housing, il soggetto attuatore ideale viene individuato in società specializzate del settore basate su fondi di investimento appositi che appaiono come le uniche aventi caratteristiche idonee per supportare questo tipo di operazione. Di conseguenza, i dati di partenza del conto economico sono stati desunti dalla documentazione riguardante interventi simili già realizzati o in fase di realizzazione nel nostro paese, quali ad esempio quelli contenuti nelle Linee Guida del "Progetto 10.000" a cura di CdP Investimenti SGR, Investire SGR e Fondazione Housing Sociale. Il costo di costruzione unitario degli interventi residenziali è stato diminuito da 900€/mq a 800/mq in considerazione del fatto che i parcheggi di pertinenza non vengono realizzati in sotterranea in corrispondenza degli edifici ma raggruppati in un unico parcheggio fuori terra la cui valutazione economica è stata considerata separatamente. Per quanto riguarda le altre funzioni, dato il grado di approfondimento progettuale corrispondente ad un master-plan, si è operato per tipologia prendendo come riferimento principale il Prezziario DEI-Tipografia del Genio Civile nell'edizione del 2014 appositamente aggiornata.

Per determinare il costo di acquisizione dell'area si è proceduto con una stima sintetica applicando coefficienti di riduzione al prezzo di mercato medio delle funzioni previste, stabilito in € 2.300,00/mq moltiplicato per la SUL edificata di 33.000 mq.

I coefficienti di riduzione rispetto all'unità sono i seguenti:

Coefficiente di standard sociale, cioè di vicinanza da strutture di disturbo o lontananza dai servizi: 0,6

Coefficiente di ristrutturazione dell'immobile, dato 1 il nuovo: 0,1

Coefficiente relativo agli introiti generati, considerando che attualmente non genera introiti: 1

$$V_{imm} = € 1.800,00 \times 33.000 \times 0,6 \times 0,1 \times 1 = € 4.554.000,00$$

Il valore è poi stato arrotondato a € 3.500.000,00

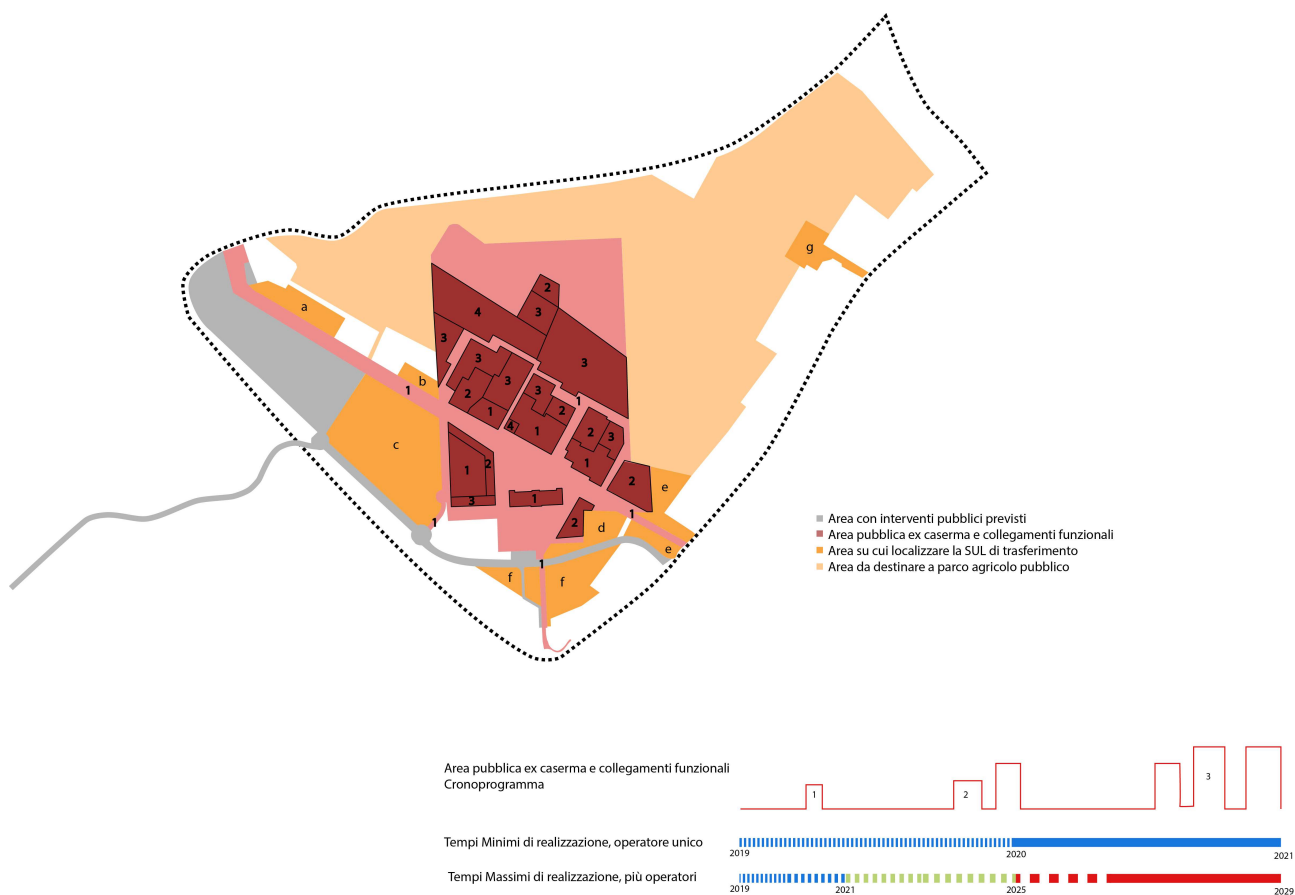
I costi professionali e societari da affrontare per dar vita all'iniziativa sono stati calcolati secondo medie desunte dalle tabelle relative alle varie competenze, aggiornandole rispetto ai compensi di mercato.

Sono poi stati calcolati gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione secondo le tabelle del Comune di Firenze. Individuate le opere realizzate da portare a scampo, si nota uno sbilancio di circa € 10.300.000,00 di opere di urbanizzazione oltre quelle scomputate che è comunque necessario realizzare. In questo comparto infatti, oltre al grande impatto dell'asse attrezzato, del verde pubblico e del parcheggio

pertinenziale, verranno realizzati anche una scuola, un grande impianto di fitodepurazione e il recupero con riqualificazione a spazi culturali della palazzina di comando, unica memoria fra le strutture militari esistenti. Date le caratteristiche sociali, le dimensioni dell' intervento e quelle del soggetto attuatore, una quota degli immobili sono stati mantenuti in affitto anche per assicurare il rientro dall' investimento. In particolare, si è stabilito di mettere in vendita a prezzo calmierato un terzo delle abitazioni di social housing, mantenendone due terzi in locazione. Con la stessa logica, le superfici commerciali e quelle direzionali sono state considerate per metà in vendita e per metà in affitto. La parte di affitti ha quindi reso necessario valutare una quota annua di gestione e manutenzione, stabilita sulla base di indagini di esperienze simile nel valore medio del 20% rispetto al canone di locazione. Fornendo un orizzonte temporale di venti anni per il rientro dal disavanzo, l' operazione risulta comunque attuabile, come mostrato nella valutazione finanziaria.

I prezzi di vendita e affitto sono stati desunti dai dati disponibili in rete sulle banche dati dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare. Si è inoltre operato attraverso indagini di mercato online presso operatori attivi nella zona di intervento, comparando i prezzi con quelli di immobili con destinazione simili posti nei dintorni dell' rea di progetto. I prezzi di vendita del social housing sono stati debitamente ribassati per adattarsi alle categorie di acquirenti che sono l' obiettivo di questo tipo di iniziative.

Allo scopo di assicurare maggiore modularità e flessibilità all' intervento, si è anche immaginata la suddivisione in tre Unità Minime di Intervento (schema 2) come meglio specificato nella relazione tecnica, da sviluppare in circa dieci anni. Gli investimenti potrebbero quindi essere affrontati in modo più compatibile con le condizioni economiche e di mercato suddividendo in diversi stralci la costruzione delle opere pubbliche escluse dagli scomputi.



schema 2

2.3 Fase 2 . Atterraggi . Interventi A e B (tabelle 2 e 3)

L' intervento riguarda la costruzione di sei palazzine residenziali di tre piani fuori terra con parcheggi pertinenziali interrati, relativi standard di verde e parcheggio, da mettere in vendita a prezzi di mercato valutato in € 3.000,00 mq secondo le fonti ricordate al paragrafo precedente. Sono quindi stati adeguati anche i costi di costruzione, portati a € 1.000,00/mq, e il costo di acquisizione dell' area, valutato come incidenza del 20% sul prezzo di vendita. La presente valutazione è stata effettuata in base alla localizzazione all' interno del progetto, dividendo quindi le sei costruzioni in un comparto di quattro e in uno di due. I lotti potranno comunque essere realizzati anche singolarmente, rendendo gli interventi di dimensioni più contenute e quindi realizzabili anche da parte di investitori con capacità finanziarie meno ingenti. La valutazione economica riportata ha evidenziato come questo tipo di proposta sia caratterizzata da una buona remuneratività di partenza che rende superflua una valutazione finanziaria protratta nel tempo. Se attuati in tempi brevi, con parametri di alta qualità edilizia e correttamente inseriti in un organico sviluppo dell' area, queste operazioni risultano ampiamente sostenibili da parte di investitori privati.

2.4 Fase 2 . Atterraggi . Intervento C (tabella 4)

Questo comparto assumerà le stesse caratteristiche della fase 1 in quanto formato da residenze in social housing in parte da mettere in vendita e in parte da affittare con prezzi e canoni di locazione calmierati. É

stata anche prevista la realizzazione di una media struttura di vendita da porre in vendita. Trovandosi all'esterno dell'attuale area della caserma, la valutazione di acquisizione dell'area è stata operata con la stessa logica delle operazioni private, cioè calcolando un'incidenza del 20% sul prezzo di vendita. Anche in questo modo, applicando un orizzonte temporale di venti anni, il comparto risulta sostenibile come mostrato nella valutazione finanziaria.

2.5. Fase 2 . Atterraggi . Intervento D (tabella 5)

Il comparto individuato è costituito da tre edifici in parte a un piano e in parte a due a destinazione commerciale e direzionale con verde pubblico attrezzato, parcheggi interrati e a raso. La collocazione dei due edifici che ospitano la funzione commerciale che si attesta sull'asse attrezzato strutturante l'intervento e gli studi medici sono pensati appunto in posizione ottimale per la realizzazione dell'operazione con funzioni che sono legate sempre alle attività ospedaliere. I costi e i prezzi di vendita sono stati desunti con le stesse metodologie descritte nei paragrafi precedenti. Anche in questo caso il comparto assicura una buona redditività di partenza per cui non si ritiene necessario sviluppare una proiezione finanziaria.

2.6. Fase 2 . Atterraggi . Interventi E e F (tabelle 6 e 7)

Questi interventi rappresentano la testata dell'asse di collegamento lato Est, verso Via di Scandicci, e hanno l'importantissima funzione di ricucire il nuovo intervento con il tessuto esistente. Sono quindi caratterizzati da alcuni edifici a destinazione mista commerciale e direzionale oltre a verde pubblico, parcheggi pertinenziali e di relazione, che si sviluppano a partire dallo spazio pubblico che circonda la ex palazzina di comando, come detto recuperata a funzioni culturali all'interno della fase 1. L'intervento E comporta anche lo spostamento dell'area di servizio, la zona rimane comunque servita bene dagli altri distributori. Il poco spazio a disposizione ha costretto a prevedere un esproprio per l'acquisizione di circa 1.600 mq di terreno necessari per la realizzazione dei parcheggi di relazione dell'operazione piazza 2. La valutazione di quest'area è stata fatta sulla base del prezzo di mercato dei terreni agricoli, mentre la valutazione delle aree da acquisire per la costruzione degli edifici e degli spazi pubblici di pertinenza è stata eseguita con la metodologia già descritta al punto 2.4.

Entrambi i comparti, suddivisi per dare all'operazione nel suo insieme un criterio di modularità e renderla più realizzabile soprattutto nelle porzioni in cui è necessario l'intervento dei privati, come già descritto al punto 2.3, presentano una buona redditività di partenza. L'intervento F presenta valori peggiori, seppur ampiamente positivi, perché in questo intervento è prevista la costruzione di un giardino pubblico con essenze terapeutiche e spazi per la riabilitazione al servizio delle attività mediche, paramediche e commerciali farmaceutiche che certamente troverebbero buona collocazione in questi edifici, vista la vicinanza con le importanti strutture ospedaliere presenti. Per le stesse ragioni descritte a proposito degli interventi privati precedenti, anche in questo caso si è deciso di non sviluppare un calcolo finanziario.

Si riportano alla fine della relazione le tabelle dei costi economici delle singole operazioni descritte.

Fattibilità economico-finanziaria

Il piano economico-finanziario da elaborare per il progetto di un'opera deve dimostrare la fattibilità dell'intervento sotto due profili:

- quello economico, dato dalla contrapposizione tra i ricavi ed i costi di competenza previsti per ciascun anno;
- quello finanziario, dato dalla contrapposizione tra le entrate e le uscite monetarie attese.

3. Verifica della sostenibilità economica

La valutazione della sostenibilità economica, come raffronto tra proventi e costi, viene evidenziata nella redazione di un prospetto che riporta le voci di spesa e dell'incidenza degli oneri finanziari sostenuti e quelle relative ai proventi previsti per ogni lotto funzionale in cui è stato suddiviso il progetto di riqualificazione dell'area ex caserma Lupi di Toscana.

Dati di fattibilità economica: dettaglio

Operazione	Costi C	Ricavi		Bilancio	
		Vendite R	Affitti F	R+F-C	Redd. Invest.
Caserma	67.987.792	36.290.600	31.743.138	45.946	0,07%
4 Palazzine	4.326.976	6.093.000		1.766.024	40,81%
2 Palazzine	2.189.088	3.045.000		855.912	39,10%
Social Housing	13.409.207	8.848.667	4.679.979	119.438	0,89%
Studi Medici	2.810.262	3.650.000		839.738	29,88%
Piazza 3	1.464.571	1.825.000		360.429	24,61%
Piazza 2	3.976.376	5.697.500		1.721.124	43,28%
	96.164.273	65.449.767	36.423.117	5.708.611	5,94%

La tavola sopra evidenziata riepiloga i totali dei singoli interventi che verranno più dettagliatamente esposti nelle pagine successive. Si evidenzia che i ricavi di vendita derivano dalle alienazioni immobiliari dei beni oggetto dell'intervento mentre i ricavi provenienti dalle locazioni, derivano dalla attualizzazione dei canoni annuali per un arco temporale di anni 20, periodo stimato di rientro totale dell'investimento sia sotto il profilo economico che finanziario.

4. Dati di fattibilità economica: sintesi principali ipotesi

Le previsioni in merito alla quantificazione economica delle voci di costo e dei proventi relativi al progetto, conducono complessivamente ad un saldo netto positivo pari a € 5.708.611,00 calcolato come somma algebrica dei saldi dei singoli lotti funzionali.

Sulla base dei risultati esposti risulta verificata la complessiva sostenibilità economica del progetto. Tale risultato, non tenendo conto dell'orizzonte temporale dei proventi e dei costi, deve tuttavia essere integrato dalla rappresentazione della effettiva sostenibilità finanziaria del progetto.

La verifica della sostenibilità economico-finanziaria è rappresentata nel successivo paragrafo attraverso un prospetto fonti/impieghi pluriennale.

5. Verifica della sostenibilità finanziaria

L'investimento è costituito dal totale delle risorse (finanziarie) che devono essere impiegate per ottenere un rientro differito nel tempo.

Dal punto di vista economico-finanziaria, l'investimento si sostanzia in un'operazione di utilizzo di risorse, in cui la manifestazione monetaria in uscita precede e prevale nella fase iniziale rispetto alla fase delle entrate monetarie, prevalenti nella fase successiva, determinando, almeno inizialmente, un fabbisogno finanziario.

Per valutare la fattibilità e la sostenibilità di un investimento occorre, quindi, determinare i seguenti elementi:

- 1) Durata
- 2) Flussi entrata ed uscita, nei vari periodi
- 3) Scelta della metodologia di valutazione.

In relazione al punto 3) le principali tecniche di valutazione utilizzate dalla finanza aziendale per valutare convenienza e fattibilità economico-finanziaria di un investimento sono:

- 1) il metodo del Valore Attuale Netto (cd. "VAN" o "NPV" dall'inglese «Net Present Value»);
- 2) il metodo del Tasso Interno di Rendimento (cd. "TIR" o "IRR" da «Internal Rate of Return»);
- 3) il metodo del Periodo di Recupero («Pay-Back Period»).

La metodologia VAN è la più utilizzata per il rigore scientifico che la caratterizza. Essa è caratterizzata dalla determinazione del valore dell'investimento come

somma dei flussi di cassa (uscite ed entrate) previsti, attualizzati ad un tasso di rendimento del capitale impiegato, in termini di capitale di rischio o di debito (tale tasso – noto come "WACC", da «Weighted Averaged Cost of Capital» – è costituito dalla media del costo del debito e del capitale di rischio ponderata per la struttura finanziaria prescelta in termini di mix tra capitale di terzi, essenzialmente banche, e capitale proprio).

Sulla base di tale metodo l'investimento sarà considerato accettabile se il suo VAN è positivo e cioè se il valore attuale dei flussi monetari in entrata è superiore a quello dei flussi in uscita.

Occorrerà inoltre tenere in considerazione il periodo di recupero di un investimento, costituito dal numero di anni necessari affinché i flussi di cassa positivi attesi eguaglino quelli negativi. L'investimento è considerato fattibile se il tempo di recupero è contenuto entro una soglia limite di accettabilità e comunque quando è inferiore alla durata economica dell'investimento.

Per quanto sopra detto e viste le caratteristiche del progetto, in termini di durata, costo iniziale e costi e ricavi d'esercizio, al fine di valutare la fattibilità economico-finanziaria dello stesso, si è ritenuto che il metodo del Valore Attuale Netto (VAN), sia il più idoneo, con la integrazione derivante dalla evidenziazione dei vari flussi annuali in entrata ed in uscita sull'intera durata prevista, sviluppando così anche il piano finanziario dell'investimento.

I prospetti elaborati sono stati rappresentati a valori monetari correnti, senza tenere quindi conto della svalutazione monetaria e con importi al netto dell'IVA.

I flussi finanziari in uscita sono costituiti da:

- a) costo acquisto area;
- b) costi di progettazione, amministrativi e generali;
- c) costo di demolizione;
- d) realizzazioni opere e costruzione immobili e strutture;
- e) oneri di urbanizzazione;

I flussi finanziari in entrata sono costituiti da:

- a) Vendite immobiliari;
- b) Proventi da affitti;

Cash Flow.

Il cash flow rappresenta la complessiva sostenibilità del piano secondo il profilo economico-finanziario; il progetto infatti deve generare per tutto l'arco temporale di riferimento un adeguato livello di fonti finanziarie tali da consentire la copertura degli impieghi associati alla realizzazione delle opere. L'analisi dei flussi di cassa deve evidenziare l'autofinanziamento del progetto, deve cioè essere in grado di generare un livello di liquidità tale da soddisfare le esigenze monetarie e finanziarie previste.

Tale analisi è indispensabile non solo per il realizzatore dell'intervento, nella sua qualità di investitore, ma anche per i finanziatori e per chi deve controllare la correttezza del piano e la fattibilità dell'intervento.

La somma algebrica del cash flow della gestione corrente e degli investimenti costituisce il cash flow da finanziare. Quindi, una volta determinati gli introiti derivanti da vendite e cessioni e/o gestioni immobiliari, al netto dei costi relativi, e stabiliti gli impieghi per investimenti da imputare ad ogni singolo periodo del piano, è necessario trovare le risorse finanziarie per far fronte alle esigenze di cassa. Tali risorse potranno

essere reperite dal capitale di rischio versato dagli investitori e dai finanziamenti ottenuti dagli istituti di credito.

6. L' area della caserma e l' asse attrezzato . Intervento C

Si riporta di seguito il prospetto economico ed il cash flow relativo ai due interventi elaborati sulla base dei seguenti criteri:

- realizzazione dell'intervento in anni due,
- scomputo oneri urbanizzazione direttamente dai costi di costruzione,
- oneri finanziari calcolati per l'intero periodo a tasso agevolato/convenzionato,
- imputazione dei proventi derivanti dagli affitti al netto delle spese di manutenzione,
- periodo di pareggio sotto il profilo economico e finanziario previsto in anni 20,
- precedenza nella costruzione degli alloggi abitativi in social housing,
- vendita degli immobili residenziali e commerciali a partire dal secondo anno.

Per quanto concerne gli interventi successivamente elencati, considerate le loro caratteristiche in libero mercato e tenuto conto della buona marginalità economica e della possibilità di rientro dell'investimento in tempi brevi su ciascuna operazione, si è ritenuto non necessario procedere allo sviluppo e rappresentazione dei relativi flussi finanziari e monetari.

Poiché l'intervento è caratterizzato da una buona marginalità e sostenibilità economico finanziaria nel suo complesso, è possibile, al fine di assicurare maggiore modularità e flessibilità, la eventuale suddivisione in quattro U.M.I., come meglio specificato nella relazione tecnica, da sviluppare in circa dieci anni. Gli investimenti potrebbero quindi essere affrontati in modo più compatibile con le condizioni economiche e di mercato suddividendo in diversi stralci la costruzione delle opere pubbliche escluse dagli scomputi, continuando tuttavia a rispettare ed evidenziare una buona economicità delle singole operazioni. Ciò facendo si avrebbe un minor fabbisogno finanziario per ogni singola fase dell'investimento rendendo più agevole, qualora fosse necessario, il ricorso a terzi finanziatori.

Atterraggi . Intervento A

Atterraggi . Intervento B

Atterraggi . Intervento D

Atterraggi . Intervento E

Tabella 1 . EX CASERMA
COSTI

Richiesta acquisto terreno/immobile €	TOTALE (T)	3.500.000,00
---------------------------------------	-------------------	---------------------

LAVORI
DEMOLIZIONI GENERALI

	<i>cubatuRa</i>	<i>costo x mc</i>		<i>Totale</i>
Immobili caserma	120.000,00	12,00		1.440.000,00

COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - AREA CASERMA
Destinazione di uso

	SUL	Superficie Lorda mq	costo unitario costruzione €	Totali
Residenziale sociale	16.620,00	17.783,40	800,00	14.226.720,00
Residenziale (libero mercato)	4.000,00	4.280,00	900,00	3.852.000,00
Commerciale	5.226,36	5.388,00	800,00	4.310.400,00
Direzionale	3.615,84	3.888,00	800,00	3.110.400,00
Ricettivo	3.065,28	3.296,00	1.400,00	4.614.400,00
Culturale Educativo (scuola compresa plestra)	0,00	2.508,00	800,00	2.006.400,00
Verde pertinenziale scuole	0,00	5.119,00	40,00	204.760,00
Sportivo (palestra privata)	659,60	680,00	700,00	476.000,00
Verde sportivo	0,00	4.774,00	40,00	190.960,00
Verde privato attrezzato (corti)	0,00	3.003,00	40,00	120.120,00
Lastricato privato (corti)	0,00	2.996,00	200,00	599.200,00
Campi sportivi (privati)	0,00	2.138,00	90,00	192.420,00
Fitodepurazione	0,00	3.194,00	40,00	127.760,00
Fattoria urbana esclusi edifici a servizio	0,00	18.775,00	30,00	563.250,00
Fattoria urbana - Edifici a servizio	297,60	320,00	800,00	256.000,00
Totale	33.484,68	78.142,40		34.850.790,00

Opere Urbanizzazione

Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili)	0,00	4.406,00	150,00	660.900,00
Piste Ciclabili	0,00	0,00	50,00	0,00
Verde ai lati delle strade	0,00	4.334,53	20,00	86.690,60
Piazze e asse attrezzato con verde di pertinenza	0,00	21182,98	260,00	5.507.574,80
Verde pubblico attrezzato	0,00	4935,5	120,00	592.260,00
Parcheggio fuori terra	0,00	15.365,00	400,00	6.146.000,00
Parcheggi a raso	0,00	4.421,00	100,00	442.100,00
Totale	0,00	54.645,01		13.435.525,40

RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ESISTENTI

Culturale Educativo - Palazzina Esistente *	0,00	2.500,00	600,00	1.500.000,00
---	------	----------	--------	---------------------

TOTALE IMPORTO LAVORI (L) 51.226.315,40

ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI e AMMINISTRATIVI

Sicurezza	0,01	512.263,15		
Progettazione e DL	0,07	3.585.842,08		
Strutture	0,02	1.024.526,31		
Impianti	0,01	512.263,15		
Catasto	0,01	307.357,89		
Imprevisti	0,03	1.536.789,46		
Costi societari e amministrativi	0,02	819.621,05		
Totale	0,16	8.298.663,09		8.298.663,09

Commercializzazione su prezzo di vendita (R1 x 2%)	0,02	725.812,00		725.812,00
--	------	------------	--	------------

TOTALE COSTI PROFESSIONALI (P) 9.024.475,09

ONERI AMMINISTRATIVI

Residenziale (Sociale+libero mercato)	Quantità	Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	61.860,00	13,46	832.635,60
Urbanizzazione Secondaria mc	61.860,00	38,42	2.376.661,20
			3.209.296,80
Costo di Costruzione mq	20.620,00	31,52	649.934,15
Commerciale	Quantità	Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	18.292,26	16,68	305.114,90
Urbanizzazione Secondaria mc	18.292,26	8,33	152.374,53
			457.489,42
Costo di Costruzione mq	5.226,36	163,56	854.811,42
Direzionale	Quantità	Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	10.847,52	16,68	180.936,63
Urbanizzazione Secondaria mc	10.847,52	8,33	90.359,84
			271.296,48
Costo di Costruzione mq	3.615,84	163,56	591.398,47
Ricettivo	Quantità	Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	9.195,84	16,68	153.386,61
Urbanizzazione Secondaria mc	9.195,84	8,33	76.601,35
			229.987,96
Costo di Costruzione mq	3.065,28	150,67	461.838,07
Palestra privata	Quantità	Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	2.308,60	16,68	38.507,45
Urbanizzazione Secondaria mc	2.308,60	8,33	19.230,64
			57.738,09
Costo di Costruzione mq	659,60	163,56	107.884,18
Fattoria - Commerciale	Quantità	Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	520,80	16,68	8.686,94
Urbanizzazione Secondaria mc	520,80	8,33	4.338,26
			13.025,21
Costo di Costruzione mq	148,80	163,56	24.337,73
Fattoria - Direzionale	Quantità	Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	446,40	16,68	7.445,95
Urbanizzazione Secondaria mc	446,40	8,33	3.718,51
			11.164,46
Costo di Costruzione mq	148,80	163,56	24.337,73
Parcheggio pubblico fuori terra	Quantità	Costo per unità	
Costo di Costruzione mq	3.500,00	163,56	572.460,00

TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a scomputo) A1 4.249.998,41

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (da pagare) A2 3.287.001,75

SCOMPUTI

Scuola	2.006.400,00
Verde pertinenziale scuola	204.760,00
Fitodepurazione	127.760,00
Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili)	660.900,00
Verde ai lati delle strade	86.690,60
Piazze e asse attrezzato con verde di pertinenza	5.507.574,80
Verde pubblico attrezzato	592.260,00
Culturale Educativo - Palazzina Esistente	1.500.000,00
Parcheggio fuori terra	3.542.000,00
Parcheggi pubblici a raso	221.050,00
S1	14.449.395,40

SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE-OPERE A SCOMPUTO (A1-S1) -10.199.396,99

TOTALE COSTI (T+L+P+A2) C1 67.037.792,25

RICAVI

VENDITA

Destinazione di uso	Superficie mq	prezzo di vendita €/mq	Totali
Residenziale sociale	5.927,80	2.000,00	11.855.600,00
Residenziale (libero mercato)	4.280,00	3.000,00	12.840.000,00
Commerciale	2.694,00	2.500,00	6.735.000,00
Direzionale	1.944,00	2.500,00	4.860.000,00
Totale			36.290.600,00

TOTALE RICAVI VENDITA 36.290.600,00

AFFITTO - GESTIONE - Redditività €/mq/anno

Destinazione di uso	Superficie mq	affitto €/mq/anno	Totali
Residenziale sociale	11.855,60	80,00	948.448,00
Commerciale	2.694,00	132,00	355.608,00
Direzionale	1.944,00	132,00	256.608,00
Ricettivo	3.296,00	132,00	256.608,00
Culturale Educativo	2.500,00	15,00	37.500,00
Sportivo (palestra privata)	680,00	60,00	40.800,00
Campi sportivi	2.138,00	70,00	149.660,00
Parcheggio pubblico fuori terra	3.500,00	96,00	336.000,00
Totale	28.607,60		2.381.232,00

Costi Manutenzione valutati 20% del ricavo/mq/anno	11.855,60	16,00	189.689,60
	2.694,00	26,40	71.121,60
	1.944,00	26,40	51.321,60
	3.296,00	26,40	51.321,60
	2.500,00	3,00	7.500,00
	680,00	12,00	8.160,00
	2.138,00	14,00	29.932,00
	3.500,00	19,20	67.200,00
			476.246,40

Incassi affitti annui al netto della gestione/manutenzione 1.904.985,60

Tabella 2 . Intervento A
COSTI

Richiesta acquisto terreno/immobile €	TOTALE (T)	1.218.600,00
---------------------------------------	-------------------	---------------------

LAVORI
COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - PALAZZINE

Desinazione di uso	SUL	Superficie Lorda mq	costo unitario costruzione €	Totali
Residenziale	2.031,00	2.173,17	1.000,00	2.173.170,00
Verde privato attrezzato	2.419,00	3.342,00	40,00	133.680,00
Totale	4.450,00	5.515,17		2.306.850,00

Opere Urbanizzazione

Strade-sottoservizi-Illuminazione (RIQUALIFICAZIONE) verde pubblico (del comparto del social housing)	0,00	320,00	75,00	24.000,00
Parcheeggi a raso	0,00	1.080,00	150,00	162.000,00
Totale	0,00	360,00	100,00	36.000,00
Totale	0,00	1.760,00		222.000,00

TOTALE IMPORTO LAVORI (L) 2.528.850,00

ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI e AMMINISTRATIVI

Sicurezza	0,01	25.288,50		
Progettazione e DL	0,07	177.019,50		
Strutture	0,02	50.577,00		
Impianti	0,01	25.288,50		
Catasto	0,01	15.173,10		
Imprevisti	0,03	75.865,50		
Costi societari e amministrativi	0,02	40.461,60		
Totale	0,16	409.673,70		409.673,70

Commercializzazione su prezzo di vendita (R1 x 2%)	0,02	121.860,00		121.860,00
--	------	------------	--	------------

TOTALE COSTI PROFESSIONALI (P) 531.533,70

ONERI AMMINISTRATIVI

Residenziale	Quantità		Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	6.093,00		13,46	82.011,78
Urbanizzazione Secondaria mc	6.093,00		38,42	234.093,06
				316.104,84

Costo di Costruzione mq	2.031,00		23,63	47.992,53
-------------------------	----------	--	-------	-----------

TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a scomputo) A1 316.104,84

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (da pagare) A2 47.992,53

SCOMPUTI

Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili) verde pubblico (del comparto del social housing)		24.000,00 162.000,00
Parcheeggi pubblici a raso		36.000,00

S1 222.000,00

SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE-OPERE A SCOMPUTO (A1-S1) 94.104,84

TOTALE COSTI (T+L+P+A2) C1 4.326.976,23

Tabella 3 . Intervento B

COSTI				
Richiesta acquisto terreno/immobile €			TOTALE (T)	609.000,00
LAVORI				
COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - PALAZZINE				
Desinazione di uso	SUL	Superficie Lorda mq	costo unitario costruzione €	Totali
Residenziale	1.015,00	1.086,05	1.000,00	1.086.050,00
Verde privato attrezzato	0,00	1.346,00	40,00	53.840,00
Totale	1.015,00	2.432,05		1.139.890,00
Opere Urbanizzazione				
Strade-sottoservizi-Illuminazione (RIQUALIFICAZIONE) verde pubblico (del comparto del social housing)	0,00	190,00	75,00	14.250,00
Parcheeggi a raso (del comparto del social housing)	0,00	360,00	150,00	54.000,00
	0,00	100,00	100,00	10.000,00
Totale	0,00	650,00		78.250,00
			TOTALE IMPORTO LAVORI (L)	1.218.140,00
ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI e AMMINISTRATIVI				
Sicurezza	0,01	12.181,40		
Progettazione e DL	0,07	85.269,80		
Strutture	0,02	24.362,80		
Impianti	0,01	12.181,40		
Catasto	0,01	7.308,84		
Imprevisti	0,03	36.544,20		
Costi societari e amministrativi	0,02	19.490,24		
Totale	0,16	197.338,68		197.338,68
Commercializzazione su prezzo di vendita (R1 x 2%)	0,02	60.900,00		60.900,00
			TOTALE COSTI PROFESSIONALI (P)	258.238,68
ONERI AMMINISTRATIVI				
Residenziale	Quantità		Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	3.045,00		13,46	40.985,70
Urbanizzazione Secondaria mc	3.045,00		38,42	116.988,90
				157.974,60
Costo di Costruzione mq	1.015,00		23,63	23.984,45
			TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a scomputo) A1	157.974,60
			TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (da pagare) A2	23.984,45
SCOMPUTI				
Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili) verde pubblico (del comparto del social housing)				14.250,00
Parcheeggi pubblici a raso				54.000,00
				10.000,00
			S1	78.250,00
			SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE-OPERE A SCOMPUTO (A1-S1)	79.724,60
			TOTALE COSTI (T+L+P+A2) C1	2.189.087,73

RICAVI

VENDITA

Destinazione di uso	Superficie mq	prezzo di vendita €/mq	Totali
Residenziale	1.015,00	3.000,00	3.045.000,00
Totale			3.045.000,00

TOTALE RICAVI VENDITA 3.045.000,00

RICAVI**VENDITA**

Destinazione di uso

Residenziale

Superficie mq

2.031,00

prezzo di vendita €/mq

3.000,00

Totali

6.093.000,00

Totale**6.093.000,00****TOTALE RICAVI VENDITA****6.093.000,00**

Tabella 4 . Atterraggi . Intervento C

COSTI				
Richiesta acquisto terreno/immobile €			TOTALE (T)	3.000.000,00
LAVORI				
COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - SOCIAL HOUSING				
Desinazione di uso	SUL	Superficie Lorda mq	costo unitario costruzione €	Totali
Residenziale sociale	5.773,00	6.177,11	800,00	4.941.688,00
Commerciale	2.500,00	2.675,00	800,00	2.140.000,00
Totale	8.273,00	8.852,11		7.081.688,00
Opere Urbanizzazione				
Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili)	0,00	0,00	150,00	0,00
Piste Ciclabili	0,00	0,00	50,00	0,00
Verde ai lati delle strade	0,00	0,00	20,00	0,00
Piazze e asse attrezzato con verde di pertinenza	0,00	0,00	280,00	0,00
Verde pubblico attrezzato	0,00	2.070,00	150,00	310.500,00
Parcheggi a raso	0,00	5.050,00	100,00	505.000,00
Totale	0,00	7.120,00		815.500,00
		TOTALE IMPORTO LAVORI (L)		7.897.188,00
ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI e AMMINISTRATIVI				
Sicurezza	0,01	78.971,88		
Progettazione e DL	0,07	552.803,16		
Strutture	0,02	157.943,76		
Impianti	0,01	78.971,88		
Catasto	0,01	47.383,13		
Imprevisti	0,03	236.915,64		
Costi societari e amministrativi	0,02	126.355,01		
Totale	0,16	1.279.344,46		1.279.344,46
Commercializzazione su prezzo di vendita (R1 x 2%)	0,02	176.973,33		176.973,33
		TOTALE COSTI PROFESSIONALI (P)		1.456.317,79
ONERI AMMINISTRATIVI				
Residenziale	Quantità		Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	17.319,00		13,46	233.113,74
Urbanizzazione Secondaria mc	17.319,00		38,42	665.395,98
				898.509,72
Costo di Costruzione mq	5.773,00		33,77	194.959,98
Commerciale	Quantità		Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	8.750,00		16,68	145.950,00
Urbanizzazione Secondaria mc	8.750,00		8,33	72.887,50
				218.837,50
Costo di Costruzione mq	2.500,00		163,56	408.894,25
		TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a scomputo) A1		1.117.347,22
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (da pagare) A2		603.854,23

SCOMPUTI

Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili)		0,00
Verde ai lati delle strade		0,00
Verde pubblico attrezzato		310.500,00
Parcheggi pubblici a raso		505.000,00
	S1	815.500,00

SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE-OPERE A SCOMPUTO (A1-S1) 301.847,22

TOTALE COSTI (T+L+P+A2) C1 13.259.207,24

RICAVI**VENDITA**

Destinazione di uso	Superficie mq	prezzo di vendita €/mq	Totali
Residenziale sociale	1.924,33	2.000,00	3.848.666,67
Commerciale	2.500,00	2.000,00	5.000.000,00
Totale			8.848.666,67

TOTALE RICAVI VENDITA 8.848.666,67

AFFITTO - GESTIONE - Redditività €/mq/anno

Desinazione di uso	Superficie mq	affitto €/mq/anno	Totali
Residenziale sociale	3.848,67	80,00	307.893,33
Costi Manutenzione valutati 20% del ricavo/mq/anno	3.848,67	16,00	61.578,67
Incassi affitti annui al netto della gestione/manutenzione			246.314,67

Tabella 5 . Atterraggi . Intervento D

COSTI				
Richiesta acquisto terreno/immobile €			TOTALE (T)	730.000,00
LAVORI				
COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - AREA CASERMA				
Desinazione di uso	SUL	Superficie Lorda mq	costo unitario costruzione €	Totali
Commerciale	480,15	495,00	800,00	640.000,00
Direzionale	805,38	866,00	800,00	692.800,00
Totale	1.285,53	1.361,00		1.332.800,00
Opere Urbanizzazione				
Verde pubblico attrezzato	0,00	544,00	100,00	54.400,00
Superficie lasticata pubblica	0,00	490,00	120,00	58.800,00
Parcheggi a raso	0,00	1.004,75	100,00	100.475,00
Totale	0,00	2.038,75		213.675,00
			TOTALE IMPORTO LAVORI (L)	1.546.475,00
ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI e AMMINISTRATIVI				
Sicurezza	0,01	15.464,75		
Progettazione e DL	0,07	108.253,25		
Strutture	0,02	30.929,50		
Impianti	0,01	15.464,75		
Catasto	0,01	9.278,85		
Imprevisti	0,03	46.394,25		
Costi societari e amministrativi	0,02	24.743,60		
Totale	0,16	250.528,95		250.528,95
Commercializzazione su prezzo di vendita (R1 x 2%)	0,02	73.000,00		73.000,00
			TOTALE COSTI PROFESSIONALI (P)	323.528,95
ONERI AMMINISTRATIVI				
Direzionale	Quantità		Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	2.416,14		16,68	40.301,22
Urbanizzazione Secondaria mc	2.416,14		8,33	20.126,45
				60.427,66
Costo di Costruzione mq	805,38		163,56	131.726,10
Commerciale	Quantità		Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	1.680,53		16,68	28.031,16
Urbanizzazione Secondaria mc	1.680,53		8,33	13.998,77
				42.029,93
Costo di Costruzione mq	480,15		163,56	78.532,23
			TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a scomputo) A1	102.457,59
			TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (da pagare) A2	210.258,33
SCOMPUTI				
Verde pubblico attrezzato				54.400,00

Tabella 6 . Atterraggi . Intervento E

COSTI			
Richiesta acquisto terreno/immobile €			1.075.075,00
Costo del terreno per realizzazione parcheggio	1.627,00	5,00	8.135,00
		TOTALE (T)	1.083.210,00

LAVORI				
COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - AREA CASERMA				
Desinazione di uso	SUL	Superficie Lorda mq	costo unitario costruzione €	Totali
Commerciale	743,99	767,00	800,00	613.600,00
Direzionale	1.406,16	1.512,00	800,00	1.209.600,00
Totale	2.150,15	1.512,00		1.823.200,00
Opere Urbanizzazione				
Verde Pubblico	0,00	860,06	120,00	103.207,20
Parcheggi a raso	0,00	1.627,00	100,00	162.700,00
Totale	0,00	1.627,00		265.907,20
		TOTALE IMPORTO LAVORI (L)		2.089.107,20

ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI e AMMINISTRATIVI			
Sicurezza	0,01	20.891,07	
Progettazione e DL	0,07	146.237,50	
Strutture	0,02	41.782,14	
Impianti	0,01	20.891,07	
Catasto	0,01	12.534,64	
Imprevisti	0,03	62.673,22	
Costi societari e amministrativi	0,02	33.425,72	
Totale	0,16	338.435,37	338.435,37
Commercializzazione su prezzo di vendita (R1 x 2%)	0,02	113.950,00	113.950,00
		TOTALE COSTI PROFESSIONALI (P)	452.385,37

ONERI AMMINISTRATIVI			
Commerciale	Quantità	Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	2.603,97	16,68	43.434,14
Urbanizzazione Secondaria mc	2.603,97	8,33	21.691,03
			65.125,16
Costo di Costruzione mq	743,99	163,56	121.685,29
Direzionale			
Urbanizzazione Primaria mc	4.218,48	16,68	70.364,25
Urbanizzazione Secondaria mc	4.218,48	8,33	35.139,94
			105.504,18
Costo di Costruzione mq	1.406,16	163,56	229.988,30
		TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a scomputo) A1	170.629,35
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (da pagare) A2	351.673,59

SCOMPUTI			
Verde Pubblico			103.207,20
Parcheggi pubblici a raso			86.000,00
		S1	189.207,20

SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE-OPERE A SCOMPUTO (A1-S1) -18.577,85

TOTALE COSTI (T+L+P+A2) C1 3.976.376,16

RICAVI

VENDITA

Destinazione di uso	Superficie mq	prezzo di vendita €/mq	Totali
Commerciale	767,00	2.500,00	1.917.500,00
Direzionale	1.512,00	2.500,00	3.780.000,00
Totale			5.697.500,00

TOTALE RICAVI VENDITA 5.697.500,00

Superficie lasticata pubblica		58.800,00
Parcheeggi pubblici a raso		100.475,00
	S1	213.675,00

SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE-OPERE A SCOMPUTO (A1-S1) -111.217,41

TOTALE COSTI (T+L+P+A2) C1 2.810.262,28

RICAVI			
VENDITA			
Destinazione di uso	Superficie mq	prezzo di vendita €/mq	Totali
Commerciale	495,00	3.000,00	1.485.000,00
Direzionale	866,00	2.500,00	2.165.000,00
Totale			3.650.000,00

TOTALE RICAVI VENDITA 3.650.000,00

Tabella 7 . Atterraggi . Intervento F

COSTI				
Richiesta acquisto terreno/immobile €			TOTALE (T)	195.300,00
LAVORI				
COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - AREA CASERMA				
Desinazione di uso	SUL	Superficie Lorda mq	costo unitario costruzione €	Totali
Commerciale	300,70	310,00	800,00	248.000,00
Direzionale	390,60	420,00	800,00	336.000,00
Totale	390,60	420,00		584.000,00
Opere Urbanizzazione				
Verde pubblico con essenze terapeutiche	0,00	5.400,00	60,00	324.000,00
Parcheggi a raso	0,00	556,00	100,00	55.600,00
Totale	0,00	5.956,00		379.600,00
			TOTALE IMPORTO LAVORI (L)	963.600,00
ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI e AMMINISTRATIVI				
Sicurezza	0,01	9.636,00		
Progettazione e DL	0,07	67.452,00		
Strutture	0,02	19.272,00		
Impianti	0,01	9.636,00		
Catasto	0,01	5.781,60		
Imprevisti	0,03	28.908,00		
Costi societari e amministrativi	0,02	15.417,60		
Totale	0,16	156.103,20		156.103,20
Commercializzazione su prezzo di vendita (R1 x 2%)	0,02	36.500,00		36.500,00
			TOTALE COSTI PROFESSIONALI (P)	192.603,20
ONERI AMMINISTRATIVI				
Commerciale	Quantità		Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	1.052,45		16,68	17.554,87
Urbanizzazione Secondaria mc	1.052,45		8,33	8.766,91
				26.321,77
Costo di Costruzione mq	300,70		163,56	49.181,80
Direzionale	Quantità		Costo per unità	
Urbanizzazione Primaria mc	1.171,80		16,68	19.545,62
Urbanizzazione Secondaria mc	1.171,80		8,33	9.761,09
				29.306,72
Costo di Costruzione mq	390,60		163,56	63.885,64
			TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a scomputo) A1	55.628,49
			TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (da pagare) A2	113.067,44
SCOMPUTI				
Verde pubblico attrezzato				324.000,00
Parcheggi pubblici a raso				25.600,00
			S1	349.600,00

CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE

TABELLA 1 - EX CASERMA

	ANNO 1	ANNO 2	TOTALE
COSTI			
RICHIESTA ACQUISTO TERRENO/IMMOBILE	3.500.000,00	0,00	3.500.000,00
LAVORI			
DEMOLIZIONI GENERALI	1.440.000,00	0	1.440.000,00
COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - AREA CASERMA			
Residenziale sociale	14.226.720,00	0,00	14.226.720,00
Residenziale (libero mercato)	2.000.000,00	1.852.000,00	3.852.000,00
Commerciale	0,00	4.310.400,00	4.310.400,00
Direzionale	0,00	3.110.400,00	3.110.400,00
Ricettivo	0,00	4.614.400,00	4.614.400,00
Culturale Educativo (scuola compresa palestra)	0,00	2.006.400,00	2.006.400,00
Verde pertinenziale scuole	0,00	204.760,00	204.760,00
Sportivo (palestra privata)	0,00	476.000,00	476.000,00
Verde sportivo	0,00	190.960,00	190.960,00
Verde privato attrezzato (corti)	0,00	120.120,00	120.120,00
Lastricato privato (corti)	0,00	599.200,00	599.200,00
Campi sportivi (privati)	0,00	192.420,00	192.420,00
Filodepurazione	0,00	127.760,00	127.760,00
Fattoria urbana esclusi edifici a servizio	0,00	563.250,00	563.250,00
Fattoria urbana - Edifici a servizio	0,00	256.000,00	256.000,00
Totale	16.226.720,00	18.624.070,00	34.850.790,00
Opere Urbanizzazione			
Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili)	660.900,00	0,00	660.900,00
Piste Ciclabili	0,00	0,00	0,00
Verde ai lati delle strade	0,00	86.690,60	86.690,60
Piazze e asse attrezzato con verde di pertinenza	2.000.000,00	3.507.574,80	5.507.574,80
Verde pubblico attrezzato	0,00	592.260,00	592.260,00
Parcheaggio fuori terra	0,00	6.146.000,00	6.146.000,00
Parcheeggi a raso	442.100,00	0,00	442.100,00
Totale	3.103.000,00	10.332.525,40	13.435.525,40
RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI ESISTENTI - AREA CASERMA			
Culturale Educativo - Palazzina Esistente *	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00
TOTALE IMPORTI LAVORI	24.269.720,00	30.456.595,40	51.226.315,40
ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI E AMMINISTRATIVI			
Sicurezza	512.263,15	0,00	512.263,15
Progettazione e DL	3.585.842,08	0,00	3.585.842,08
Strutture	1.024.526,31	0,00	1.024.526,31
Impianti	512.263,15	0,00	512.263,15
Catasto	307.357,89	0,00	307.357,89
Imprevisti	536.789,46	1.000.000,00	1.536.789,46
Interessi passivi	950.000,00	0,00	950.000,00
Costi societari e amministrativi	819.621,05	0,00	819.621,05
Totale	8.248.663,09	1.000.000,00	9.248.663,09
Commercializzazione su prezzo di vendita (R1 x 2%)	300.000,00	425.812,00	725.812,00
totale costi professionali (p)	8.548.663,09	1.425.812,00	9.974.475,09
ONERI AMMINISTRATIVI			
Residenziale (Sociate+libero mercato)			
Urbanizzazione Primaria	832.635,60	0,00	832.635,60
Urbanizzazione Secondaria	2.376.661,20	0,00	2.376.661,20
Totale	3.209.296,80	0,00	3.209.296,80
Costo di Costruzione	649.934,15	0,00	649.934,15
Commerciale			

Urbanizzazione Primaria	305.114,90	0,00	305.114,90
Urbanizzazione Secondaria	152.374,53	0,00	152.374,53
	457.489,43	0,00	457.489,43
Costo di Costruzione	854.811,42	0,00	854.811,42

Direzionale

Urbanizzazione Primaria	180.936,63	0,00	180.936,63
Urbanizzazione Secondaria	90.359,84	0,00	90.359,84
	271.296,47	0,00	271.296,47
Costo di Costruzione	591.398,47	0,00	591.398,47

Ricettivo

Urbanizzazione Primaria	153.386,61	0,00	153.386,61
Urbanizzazione Secondaria	76.601,35	0,00	76.601,35
	229.987,96	0,00	229.987,96
Costo di Costruzione	461.838,07	0,00	461.838,07

Palestra privata

Urbanizzazione Primaria	38.507,45	0,00	38.507,45
Urbanizzazione Secondaria	19.230,64	0,00	19.230,64
	57.738,09	0,00	57.738,09
Costo di Costruzione	107.884,18	0,00	107.884,18

Fattoria - Commerciale

Urbanizzazione Primaria	8.686,94	0,00	8.686,94
Urbanizzazione Secondaria	4.338,26	0,00	4.338,26
	13.025,20	0,00	13.025,20
Costo di Costruzione	24.337,73	0,00	24.337,73

Fattoria - Direzionale

Urbanizzazione Primaria	7.445,95	0,00	7.445,95
Urbanizzazione Secondaria	3.718,51	0,00	3.718,51
	11.164,46	0,00	11.164,46
Costo di Costruzione	24.337,73	0,00	24.337,73

Parcheggio pubblico fuori terra

Costo di Costruzione	572.460,00	0,00	572.460,00
	7.537.000,16	0,00	7.537.000,16

TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a scomputo) A1 4.249.998,41

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (da pagare) A2 3.287.001,75

SCOMPUTI

Scuola	2.006.400,00
Verde pertinenziale scuola	204.760,00
Fitoripulazione	127.760,00
Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili)	660.900,00
Verde ai lati delle strade	86.690,60
Piazze e asse attrezzato con verde di pertinenza	5.507.574,80
Verde pubblico attrezzato	592.260,00
Culturale Educativo - Palazzina Esistente	1.500.000,00
Parcheggio fuori terra	3.542.000,00
Parcheggi pubblici a raso	221.050,00
	S1 14.449.395,40

SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE-OPERE A SCOMPUTO (A1-S1) -10.199.396,99

(T+L+P+A2) C1 (T+L+P+A2)C1 67.987.792,24

SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE-OPERE A SCOMPUTO (A1-S1) -293.971,51

TOTALE COSTI (T+L+P+A2) C1 1.464.570,64

RICAVI

VENDITA

Destinazione di uso	Superficie mq	prezzo di vendita €/mq	Totali
Commerciale	310,00	2.500,00	775.000,00
Direzionale	420,00	2.500,00	1.050.000,00
Totale			1.825.000,00

TOTALE RICAVI VENDITA 1.825.000,00

CONTO ECONOMICO DI
PREVISIONE

ANNO 1 ANNO 2 TOTALE

TABELLA 4 - ATTERRAGGI INTERVENTO C

COSTI

Richiesta acquisto terreno/immobile € 3.000.000,00 0,00 3.000.000,00

LAVORI

COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - SOCIAL HOUSING

Residenziale sociale 4.941.688,00 0,00 4.941.688,00
Commerciale 0,00 2.140.000,00 2.140.000,00
Totale 4.941.688,00 2.140.000,00 7.081.688,00

Opere Urbanizzazione

Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili) 0,00 0,00 0,00
Piste Ciclabili 0,00 0,00 0,00
Verde ai lati delle strade 0,00 0,00 0,00
Piazze e asse attrezzato con verde di pertinenza 0,00 0,00 0,00
Verde pubblico attrezzato 0,00 310.500,00 310.500,00
Parcheggi a raso 505.000,00 0,00 505.000,00
Totale 505.000,00 310.500,00 815.500,00

TOTALE IMPORTI LAVORI (L) 5.446.688,00 2.450.500,00 7.897.188,00

ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI E AMMINISTRATIVI

Sicurezza 78.971,88 0,00 78.971,88
Progettazione e DL 552.803,16 0,00 552.803,16
Strutture 157.943,76 0,00 157.943,76
Impianti 78.971,88 0,00 78.971,88
Catasto 47.383,13 0,00 47.383,13
Imprevisti 236.915,64 0,00 236.915,64
Interessi passivi 150.000,00 0,00 150.000,00
Costi societari e amministrativi 126.355,01 0,00 126.355,01
Totale 1.429.344,46 0,00 1.429.344,46

Commercializzazione su prezzo di vendita (R1 x 2%) 0,00 176.973,33 176.973,33

totale costi professionali (p) 1.429.344,46 176.973,33 1.606.317,79

ONERI AMMINISTRATIVI

Residenziale

Urbanizzazione Primaria 233.113,74 0,00 233.113,74
Urbanizzazione Secondaria 665.395,98 0,00 665.395,98
898.509,72 0,00 898.509,72

Costo di Costruzione 194.959,98 0,00 194.959,98

Commerciale

Urbanizzazione Primaria 145.950,00 0,00 145.950,00
Urbanizzazione Secondaria 72.887,50 0,00 72.887,50
218.837,50 0,00 218.837,50

Costo di Costruzione 408.894,25 0,00 408.894,25

1.721.201,45 0,00 1.721.201,45

TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (a scomputo) A1 1.117.347,22

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (da pagare) A2 603.854,23

SCOMPUTI

Strade-sottoservizi-Illuminazione (anche con piste ciclabili) 0,00
Verde ai lati delle strade 0,00
Verde pubblico attrezzato 310.500,00
Parcheggi pubblici a raso 505.000,00
S1 815.500,00

SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE -OPERE A SCOMPUTO (A1 -S1) 301.847,22

TOTALE COSTI (T+L+P+A2)C1 13.409.207,24

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
RICAVI																				
VENDETTA																				
Destinazione di uso																				
Residenziale sociale	0,00	3.848.666,67	0,00																	
Commerciale	0,00	0,00	5.000.000,00																	
Totale	0,00	3.848.666,67	5.000.000,00																	
		TOTALE	8.848.666,67																	
AFFITTO - GESTIONE - Redditività €/mq/anno																				
Destinazione di uso																				
Residenziale sociale	0,00	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67
Totale	0,00	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67
AL NETTO DEI COSTI DI MANUTENZIONE																				
TOTALE RICAVI	13.528.645,48																			
																				TOTALE
																				RICAVI AFFITTI
																				4.679.978,81

CASH FLOW

ENTRATE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20
RICAVI DI VENDITA	0,00	3.848.666,67	5.000.000,00																	
AFFITTI	0,00	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67
FINANZIAMENTI	11.000.000,00																			
TOTALE ENTRATE	11.000.000,00	4.094.981,34	5.246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67	246.314,67
USCITE																				
RICHIESTA ACQUISTO TERRENI/IMMOBILI	3.000.000,00	0,00																		
COSTRUZIONE NUOVI IMMOBILI - SOCIAL HOUSING	4.941.688,00	2.140.000,00																		
OPERE URBANIZZAZIONE	505.000,00	310.500,00																		
ONERI DI PROGETTAZIONE, PROFESSIONALI E	1.429.344,46	176.973,33																		
ONERI AMMINISTRATIVI	1.721.201,45	0,00																		
SCOMPUTI	-815.500,00																			
ONERI FINANZIRI	-150.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	6.000,00
RIMBORSO FINANZIAMENTI		1.800.000,00	5.238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	238.314,67	148.650,54
TOTALE USCITE	10.631.733,91	4.435.473,33																		
DIFFERENZA	368.266,09	-340.491,99	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	97.664,13
PROGRESSIVO	368.266,09	27.774,10	35.774,10	43.774,10	51.774,10	59.774,10	67.774,10	75.774,10	83.774,10	91.774,10	99.774,10	107.774,10	115.774,10	123.774,10	131.774,10	139.774,10	147.774,10	155.774,10	163.774,10	261.438,23