

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

INDICE

PREMESSA

1) CONSISTENZA DELL'INTERVENTO E SUPERFICI REALIZZABILI

- a. SUPERFICIE UTILE LORDA DELL'INTERVENTO COMPLESSIVO.
- b. SUPERFICIE UTILE LORDA DA REALIZZARE NELLA PRIMA FASE.
- c. SUPERFICIE UTILE LORDA DA REALIZZARE IN SECONDA FASE.

2) COMPOSIZIONE DEI COSTI

PREMESSA

- a. COSTO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI
- b. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
(Costo di costruzione della viabilità carrabile pubblica)
- c. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
(Costo di costruzione della viabilità pedonale pubblica e dei parcheggi)
- d. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
(Costo di realizzazione del verde pubblico e delle vasche di compensazione)
- e. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
(Scuola elementare e materna, edificio con funzione pubblica, loggia per mercato).
- f. ACQUISIZIONE AREE E VALORE AREA PUBBLICA
- g. RIEPILOGO GENERALE COSTI

3) RICAVI OTTENIBILI - PRIMA FASE

4) RICAVI OTTENIBILI - SECONDA FASE

5) SVILUPPO DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

6) CONSIDERAZIONI FINALI

- a. CONSIDERAZIONI FINALI SULLA PRIMA FASE
- b. CONSIDERAZIONI FINALI SULLA SECONDA FASE

PREMESSA

Le considerazioni, le valutazioni e le scelte economiche e finanziarie che stanno alla base del presente Piano Economico e Finanziario e che vengono di seguito esposte sono state sviluppate sulla base di esperienze maturate in occasione di operazioni immobiliari analoghe ma sono anche il frutto del confronto con soggetti investitori operanti nel settore.

Il confronto ed in conforto di tali soggetti costituisce una garanzia aggiuntiva sulla fattibilità e sulla sostenibilità tecnica ed economica della operazione proposta.

Ritenendo che l'incremento di SUL per atterraggio sia di complessa attuazione, e di difficile collocazione temporale, il piano è stato sviluppato ipotizzando due fasi.

La prima riguarda lo sviluppo dell'area di proprietà pubblica (interna all'ex Caserma) e la seconda riguarda, appunto, lo sviluppo di aree esterne (per atterraggio di SUL) attualmente di proprietà privata.

Il piano dimostra che ognuna di queste due fasi è autonomamente sostenibile ed economicamente fattibile.

1) CONSISTENZA DELL'INTERVENTO E SUPERFICI REALIZZABILI

La proposta di cui il presente Piano Economico e Finanziario è parte integrante prevede la realizzazione di un insieme di opere infrastrutturali e di urbanizzazione, distribuite sull'area, sia a servizio dei nuovi insediamenti che di adeguamento funzionale delle viabilità esistenti. La consistenza e la posizione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione funzionali alla realizzazione delle superfici previste nel presente intervento è riportata negli elaborati di progetto. Parimenti negli elaborati di progetto sono individuate la consistenza e la posizione dei nuovi insediamenti previsti dal master-plan.

Per comodità di esposizione vengono di seguito riportate le quantità delle superfici, di cui è prevista la realizzazione, secondo una ripartizione redatta nel rispetto del bando di gara:

a) SUPERFICIE UTILE LORDA DELL'INTERVENTO COMPLESSIVO

Social Housing	mq 20.510.
Residenziale	mq 11.290.
Altri usi (commerciale/direzionale/servizio)	mq 16.200.
Totale	mq 48.000
(minore di quella massima ammissibile)	

Il grafico sotto riportato offre una immediata percezione del peso di ciascuna componente prevista.

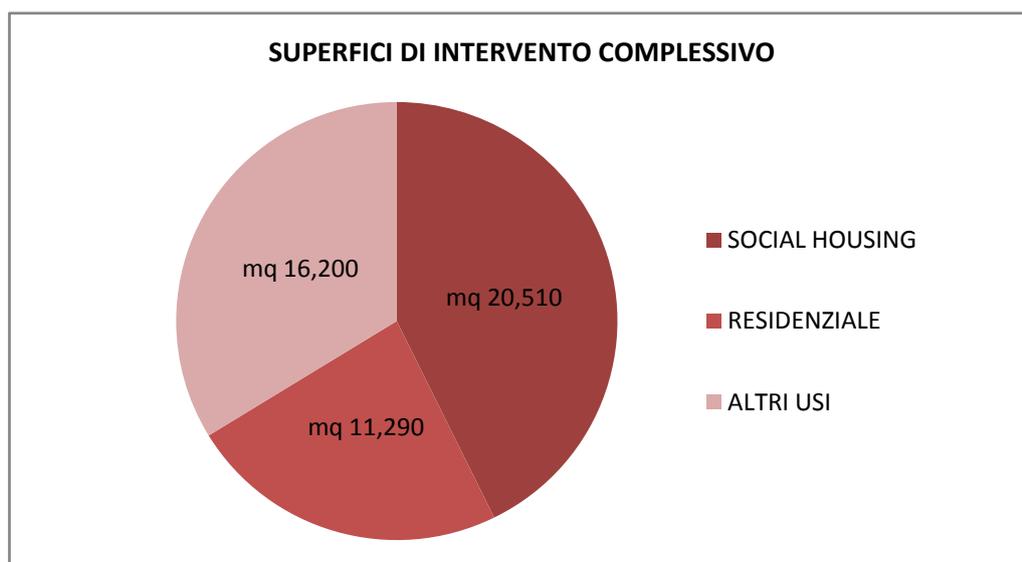


Figura 1

La ripartizione risulta piuttosto equilibrata con un mix di funzioni che si integrano e completano vicendevolmente.

b) SUPERFICIE UTILE LORDA DA REALIZZARE NELLA PRIMA FASE

I nuovi insediamenti ed i relativi standard previsti per legge si svilupperanno all'interno del perimetro della caserma dei Lupi di Toscana.

Le superfici avranno la seguente dettagliata destinazione:

a) Social Housing destinato alla locazione	mq 16.510
b) Direzionale destinato alla locazione.	mq 4.000
c) Commerciale di vicinato destinato alla vendita	mq 2.900
d) Commerciale di servizio destinato alla vendita	mq 2.300
e) Direzionale di servizio, destinato alla vendita	mq 4.000
f) Residenziale destinato alla vendita	mq 3.290
Totale	mq 33.000

Le superfici prevalenti previste in questa prima fase sono quelle con destinazione di social housing e di commerciale/direzionale/servizio; una porzione limitata è destinata a residenza tradizionale.

Si nota come le superfici destinate a commerciale/direzionale/servizio vengono saturate quasi interamente, vista la destinazione dell'area, lasciando una limitata capacità per il successivo atterraggio interno (fase 2).

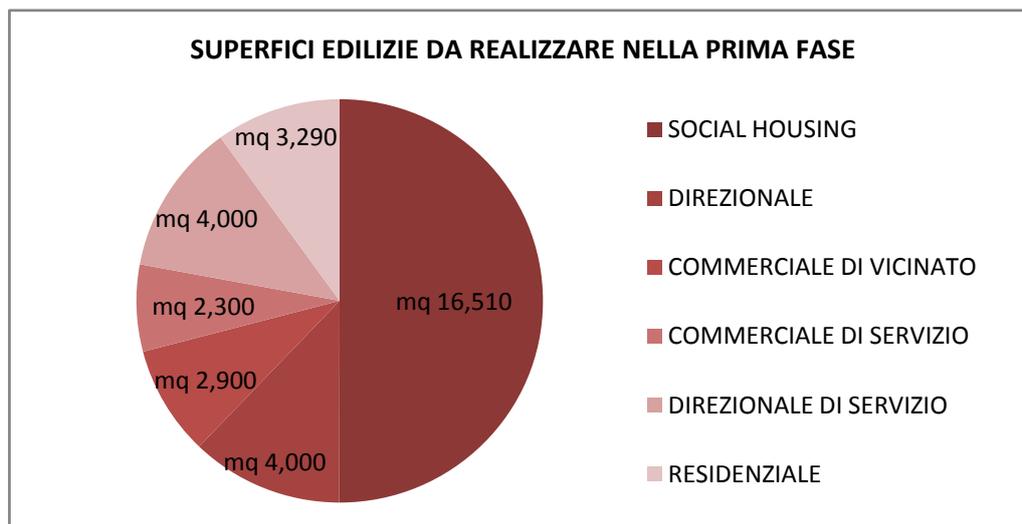


Figura 2

c) SUPERFICIE UTILE LORDA DA REALIZZARE NELLA SECONDA FASE

Sono previste superfici di atterraggio nelle due aree esterne al perimetro della caserma ed un limitato atterraggio interno alla caserma:

Per ciascuna Ata (ATa1 e ATa2), si avrà:

Social Housing mq 2.000

Residenziale mq 4.000

Quindi complessivamente nelle due aree si avrà:

Social Housing mq 4.000

Residenziale mq 8.000

Commerciale/direzionale/servizio (interno alla ex caserma) mq 3.000

Totale mq 15.000

Le superfici avranno la seguente dettagliata destinazione:

a) Social Housing destinato alla locazione mq 4.000

b) Commerciale di servizio destinato alla vendita mq 1.500

c) Direzionale di servizio destinato alla vendita mq 1.500

d) Residenziale destinato alla vendita mq 8.000

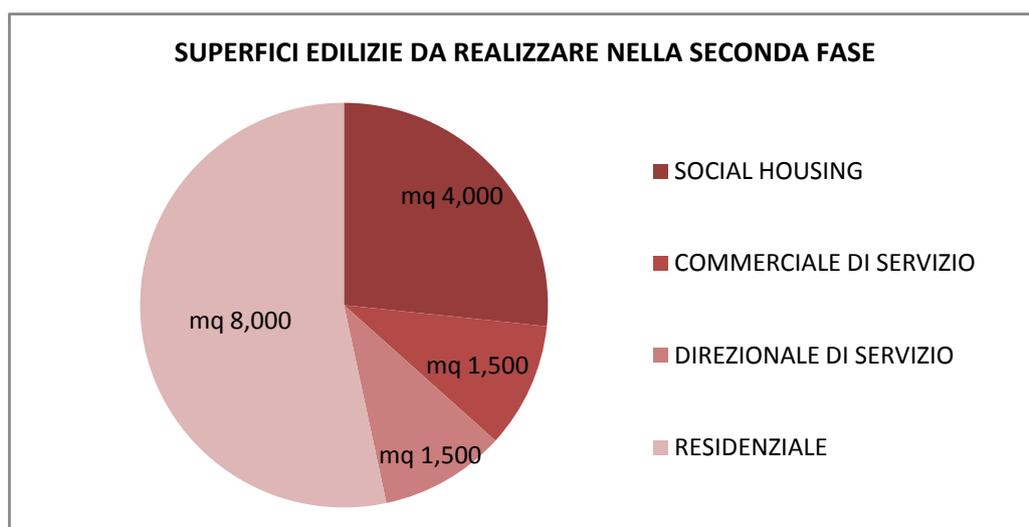


Figura 3

Si evidenzia la destinazione residenziale di queste due aree "satellite", coerente col loro inserimento all'interno di aree a verde. L'atterraggio interno alla caserma avrà destinazione di commerciale e di servizio alla persona.

2) COMPOSIZIONE DEI COSTI

PREMESSA

I costi per la costruzione dei fabbricati e per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione sono stati valutati applicando prezzi correnti di mercato, normalmente applicati ad opere simili a quelle previste in progetto, secondo stime di carattere sommario.

Viene di seguito riportata una sintetica descrizione delle opere di cui è prevista la realizzazione ed i costi complessivi conseguenti.

A) Costo di costruzione dei fabbricati

Sono stati stimati i costi di costruzione di tutti i fabbricati tenendo conto delle loro caratteristiche peculiari desunte dalla dotazione di servizi necessaria per la destinazione prevista. In particolare sono state effettuate valutazioni parametriche circa la realizzazione di fabbricati destinati ad housing sociale, di appartamenti destinati ad ospitare disabili intellettivi e relazionali e di appartamenti destinati a foresteria per parenti di malati lungodegenti. Tali valori sono stati poi mediati ottenendo un unico costo di costruzione per edifici in housing sociale.

Tipologie edilizie diverse, quali quelle aventi destinazione commerciale, direzionale e di servizio, sono state valutate in via parametrica, visto il loro normale impiego ed uso.

I costi unitari di costruzione stimati per l'edificazione dei fabbricati, riferiti al parametro della Superficie Utile Lorda (SUL), sono di seguito riportati:

COSTI UNITARI DI COSTRUZIONE	(Euro/mq di SUL)
SOCIAL HOUSING	1.350
COMMERCIALE/DIREZIONALE/DI SERVIZIO	1.000
RESIDENZIALE	1.350

Sulla base delle quantità previste e dei costi di costruzione indicati sono stati calcolati e vengono di seguito riportati i riepiloghi dei costi di costruzione dei fabbricati, suddivisi per la prima e la seconda fase:

COSTI DI COSTRUZIONE EDIFICI (Prima fase)	(Euro)
SOCIAL HOUSING	22.288.500
DIREZIONALE	4.000.000
COMMERCIALE DI VICINATO	2.900.000
COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA	2.300.000
DIREZIONALE DI SERVIZIO	4.000.000
RESIDENZIALE	4.441.500
TOTALE	39.930.000

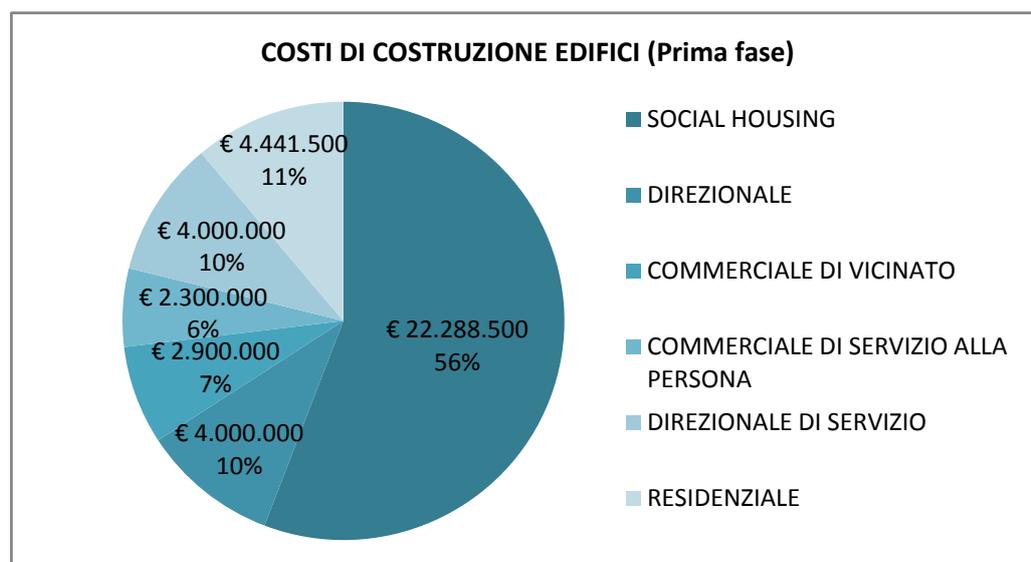


Figura 4

Si evidenzia in questa fase la forte componente di costo dovuta al social housing ed alle superfici con destinazione commerciale direzionale.

Nella seconda fase si avrà:

COSTI DI COSTRUZIONE EDIFICI (Seconda fase)	(Euro)
SOCIAL HOUSING	5.400.000
COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA	1.500.000
DIREZIONALE DI SERVIZIO	1.500.000
RESIDENZIALE	10.800.000
TOTALE	19.200.000



Figura 5

Si evidenzia in questa seconda fase la componente di costo dovuta alle superfici residenziali e, limitatamente, alla componente dovuta alla parte residua del social housing.

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(Costo di realizzazione della viabilità carrabile pubblica)

PRIMA FASE

Sono stati stimati i costi di realizzazione di tutte le nuove viabilità carrabili.

Sono stati stimati inoltre i costi necessari per opere di manutenzione ordinaria su tratti di viabilità esistenti.

Per quanto riguarda le opere principali è stato sviluppato un computo metrico estimativo sommario, qui non allegato, per valutare il costo degli interventi basato su prezzi correnti di mercato. Per le superfici viarie di normale realizzazione sono stati applicati valori unitari standard desunti da opere già realizzate.

Le opere previste possono essere sinteticamente così descritte:

- 1) Ponte verde su Viale Nenni. Questa opera prevede l'esecuzione di scavi, fondazioni superficiali, muri a retta lungo il suo perimetro, la realizzazione dell'impalcato posto al di sopra della linea tramviaria, parapetti, sistemazione a verde, terrazzamenti, rivestimenti delle pareti, opere complementari.
- 2) Sottopasso alla linea tramviaria che corre nella Viale Nenni. Questa opera prevede l'esecuzione di paratie costituite da micropali, travi di collegamento poste in testa ai micropali, realizzazione di impalcato di copertura e contrasto, scavi e allontanamento, rivestimento pareti, pavimentazioni stradali, fognature, opere complementari.
- 3) Sottopasso per il completamento dello Stradone dell'ospedale. Questa opera prevede l'esecuzione di diaframmi realizzati in c.a. dotati di tiranti attivi, realizzazione di impalcato di copertura, scavo ed allontanamento terre, rivestimento delle pareti, pavimentazioni stradali, opere complementari.
- 4) Interramento parziale della linea Alta Tensione Terna che attualmente attraversa il lotto di intervento. Questa opera prevede la realizzazione di un nuovo traliccio in prossimità dell'inizio della nuova linea interrata, lo scavo e l'interramento della linea, l'eliminazione della linea esistente.
- 5) Viabilità carrabile interna di perimetro all'area pubblica; viabilità verso l'ospedale (che utilizza il sottopasso di cui al punto 3) precedente, la nuova

rotatoria posta al termine del viale esistente ed il collegamento con la via di Scandicci, viabilità interne all'area di intervento.

Il quadro di seguito riportato indica i valori complessivi e quelli parametrici adottati.

COSTI DI COSTRUZIONE		
SOVRAPPASSO VERDE LINEA TRAMVIARIA	Euro	3.400.000
SOTTOPASSO LINEA TRAMVIARIA	Euro	2.100.000
SOTTOPASSO VERSO OSPEDALE	Euro	2.300.000
INTERRAMENTO PARZIALE DELLA LINEA AT TERNA	Euro	1.300.000
COSTO VIABILITA' CARRABILI (costo unitario, variabile con la tipologia)	Euro/mq	85-110
ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTI (costo unitario - variabile)	Euro/mq	15-40

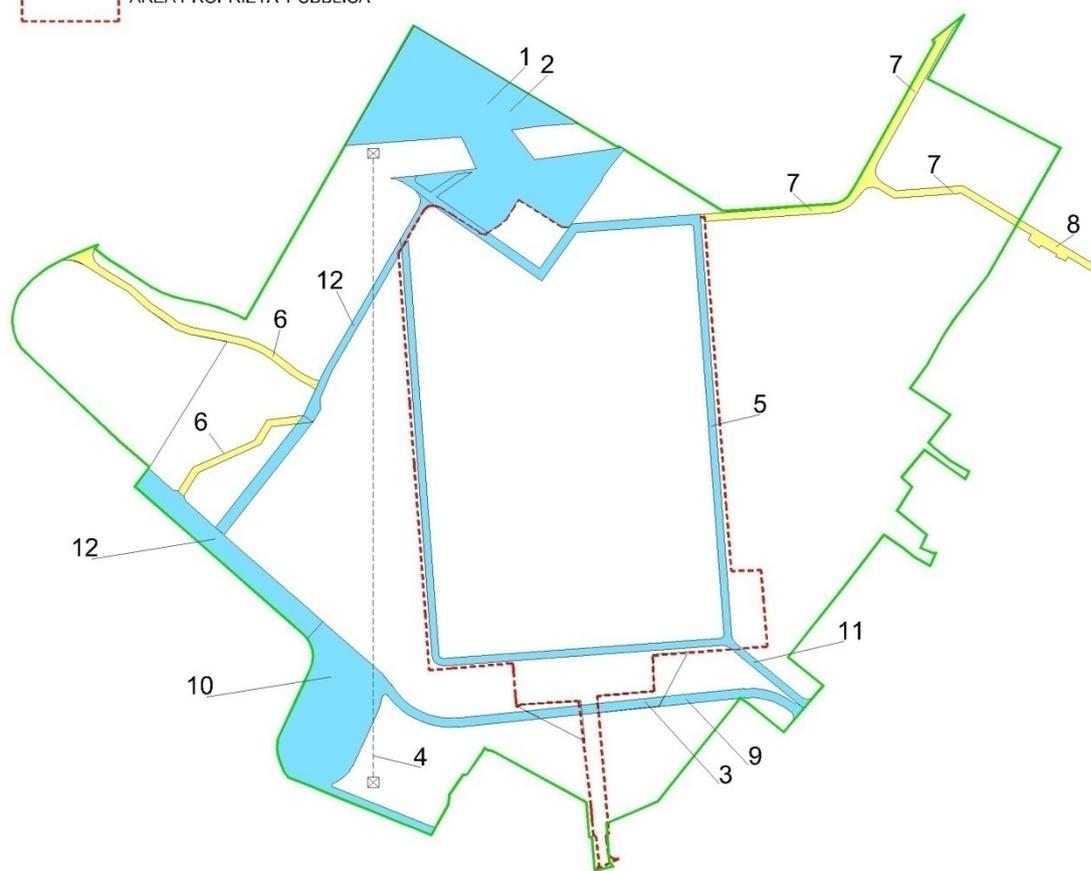
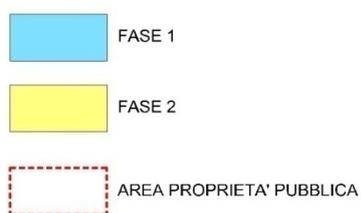
SECONDA FASE

Rimarranno soltanto da realizzare alcune opere marginali e di contorno, non strettamente necessarie all'attuazione della prima fase dell'intervento, che potranno essere realizzate nella fase successiva, quali ad esempio:

- a) Il braccio di viabilità di collegamento verso la ATa01.
- b) Il braccio di viabilità di collegamento verso la ATa02.
- c) Le opere di adeguamento della via Pesellino.

Nella planimetria allegata vengono individuate le viabilità carrabili da realizzare in prima fase ed in seconda fase (vedi Figura 6 successiva).

	VIABILITA' CARRABILE PUBBLICA	TOTALE SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE
		MQ/CRP	1^ FASE	2^ FASE
1	SOVRAPPASSO VERDE ALLA LINEA TRAMVIARIA	1	1	
2	SOTTOPASSO VERDE ALLA LINEA TRAMVIARIA	1	1	
3	SOTTOPASSO VERSO OSPEDALE	1	1	
4	INTERRAMENTO PARZIALE DELLA LINEA AT TERNA	1	1	
5	VIABILITA' CARRABILE INTERNA ALL'AREA PUBBLICA	7350	7350	
6	VIABILITA' VERSO ATa01	2670		2670
7	VIABILITA' VERSO ATa02	2862		2862
8	VIA F.PESELLINO (ESISTENTE DA ADEGUARE)	603		603
9	VIABILITA' DEL SOTTOPASSO	2703	2703	
10	ROTATORIA	8190	8190	
11	COLLEGAMENTO CON VIA DI SCANDICCI	453	453	
12	VIABILITA' ESISTENTE (MANUTENZIONE ORDINARIA)	6114	6114	



VIABILITA' CARRABILE PUBBLICA

Figura 6

Nella tabella seguente vengono riportati i costi delle viabilità carrabili pubbliche sia nel loro valore complessivo che nei valori previsti per la prima e la seconda fase.

COSTI DI COSTRUZIONE VIABILITA' CARRABILI PUBBLICHE	(Euro)
PRIMA FASE	10.600.000
SECONDA FASE	510.000
TOTALE	11.110.000

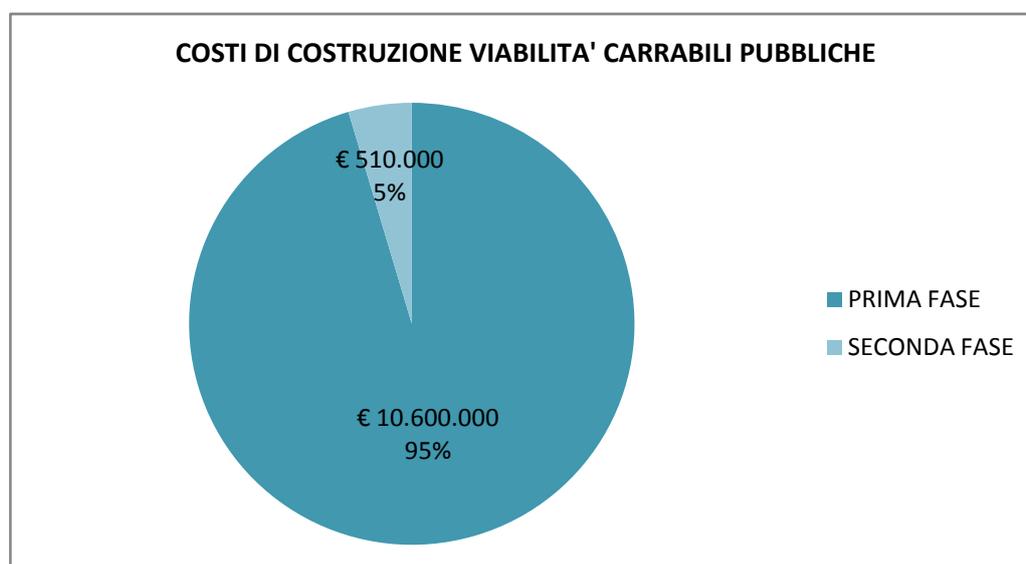


Figura 7

Si evidenzia come il costo nettamente prevalente da sopportare nella prima fase garantisca l'autonomia e la qualità dell'intervento.

C) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(Costo di realizzazione della viabilità pedonale pubblica e dei parcheggi)

Nella prima fase è prevista la realizzazione di una parte dei percorsi ciclabili e pedonali, utili alla riconnessione col contesto esistente, rinviando alla seconda fase la realizzazione dei restanti percorsi ciclabili e pedonali.

I parcheggi pubblici previsti quali standard dell'edificazione dei 33.000 mq all'interno della caserma vengono realizzati tutti nella prima fase e tutti in area già di proprietà pubblica. Sono rimandati alla seconda fase solamente i parcheggi pubblici conseguenti all'atterraggio della SUL.

In particolare quelli derivanti dall'atterraggio dei 3.000 mq su area pubblica saranno realizzati sempre su area già di proprietà pubblica, mentre quello derivanti dall'atterraggi dei 12.000 mq saranno realizzati all'interno delle aree acquisite per tale edificazione.

Nella prima fase è prevista anche la realizzazione del grande parcheggio scambiatore, anche se eccedente gli standard dovuti.

La viabilità pedonale pubblica sarà realizzata con materiali naturali ed a basso impatto ambientale, sarà costruita comunque con tecniche che ne garantiscano la stabilità e la durabilità, sarà dotata di sistemi di smaltimento delle acque meteoriche e di tutte le necessarie dotazioni, quali illuminazione notturna, rete wi-fi, ecc.

I parcheggi pubblici saranno realizzati con superfici che ne garantiranno la permeabilità almeno nelle aree di sosta, con la eccezione delle superfici poste in prossimità del pozzo esistente.

Nella planimetria che segue vengono individuate le viabilità pedonali ed i parcheggi da realizzare in prima fase ed in seconda fase (vedi Figura 8).

VIABILITA' PEDONALE E PARCHEGGI PUBBLICI		TOTALE SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE
		MQ/CRP	1^ FASE	2^ FASE
1	PERCORSI CICLABILI E PEDONALI	13424	1350	12074
2	PARCHEGGI PUBBLICI	11910	8340	3570
3	PARCHEGGIO ESTERNO SCAMBIATORE	15600	15600	
4	PARCHEGGI PUBBLICI - ATa01	690		690
5	PARCHEGGI PUBBLICI - ATa02	660		660

 FASE 1

 FASE 2

 AREA PROPRIETA' PUBBLICA



VIABILITA' PEDONALE E PARCHEGGI PUBBLICI

Figura 8

Si prevede un costo unitario per la realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali pari a 30 Euro/mq mentre per i parcheggi pubblici si prevede un costo unitario di realizzazione pari a 85 Euro/mq.

COSTI DI COSTRUZIONE VIABILITA' PEDONALI E PARCHEGGI PUBBLICI	(Euro)
PRIMA FASE	1.800.000
SECONDA FASE	640.000
TOTALE	2.440.000

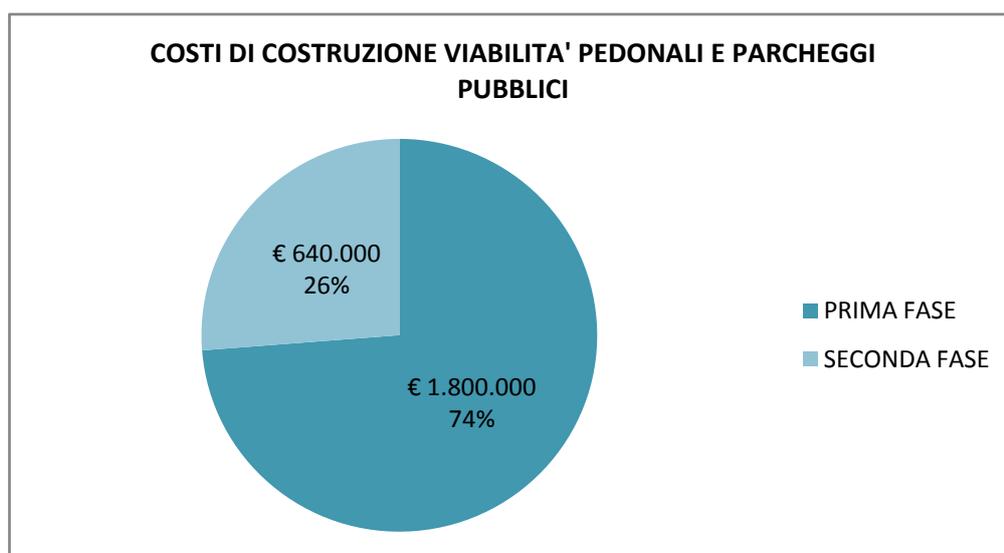


Figura 9

Si evidenzia anche per questo titolo il costo nettamente prevalente delle opere previste nella prima fase rispetto a quelle previste nella fase successiva.

D) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Verde pubblico e vasche di compensazione)

Il progetto prevede la realizzazione di aree a verde pubblico, nelle quali è prevista la piantumazione di specie autoctone o comunque di valore ambientale integrative del paesaggio tipico e di superfici per spazi collettivi costituite da aree pavimentate. E' inoltre prevista la costruzione di aree ribassate quali vasche di compensazione idraulica delle volumetrie aggiuntive che saranno realizzate. Il verde pubblico, previsto quale standard interno alla caserma, viene realizzato in prima fase a copertura anche del fabbisogno per l'atterraggio interno previsto in seconda fase.

Gli spazi collettivi dovuti quali standard interni vengono realizzati in prima fase anche a completamento del fabbisogno dell'atterraggio interno previsto in seconda fase. Il verde pubblico ulteriore e le vasche di compensazione sono realizzate in prima ed in seconda fase in base alle volumetrie realizzate.

Nella planimetria (vedi Figura 10) vengono individuate le aree da realizzare come verde pubblico, come spazi collettivi e come vasche di compensazione in prima fase ed in seconda fase.

Per la stima dei costi sono stati assunti prezzi unitari pari a 35 Euro/mq per le aree a verde pubblico, di 100 Euro/mq per le aree pavimentate e di 15 Euro/mq per la modellazione del terreno al fine di realizzare le vasche di compensazione.

Allo stato attuale delle conoscenze non risulta evidenza della necessità di eseguire opere di bonifica ambientale sulle aree di intervento.

COSTI DI REALIZZAZIONE VERDE PUBBLICO E VASCHE DI COMPEN.	(Euro)
PRIMA FASE	2.600.000
SECONDA FASE	690.000
TOTALE	3.290.000

Si evidenzia che i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della prima fase ammontano complessivamente a 15.000.000 di euro, valore ben superiore rispetto agli oneri che, stimati applicando le tabelle comunali, ammontano a circa 2.766.000 euro.

Tale condizione è verificata anche per la seconda fase, nella quale il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria è pari a 1.840.000 euro a fronte di un onere dovuto stimato in circa 1.145.000 euro.

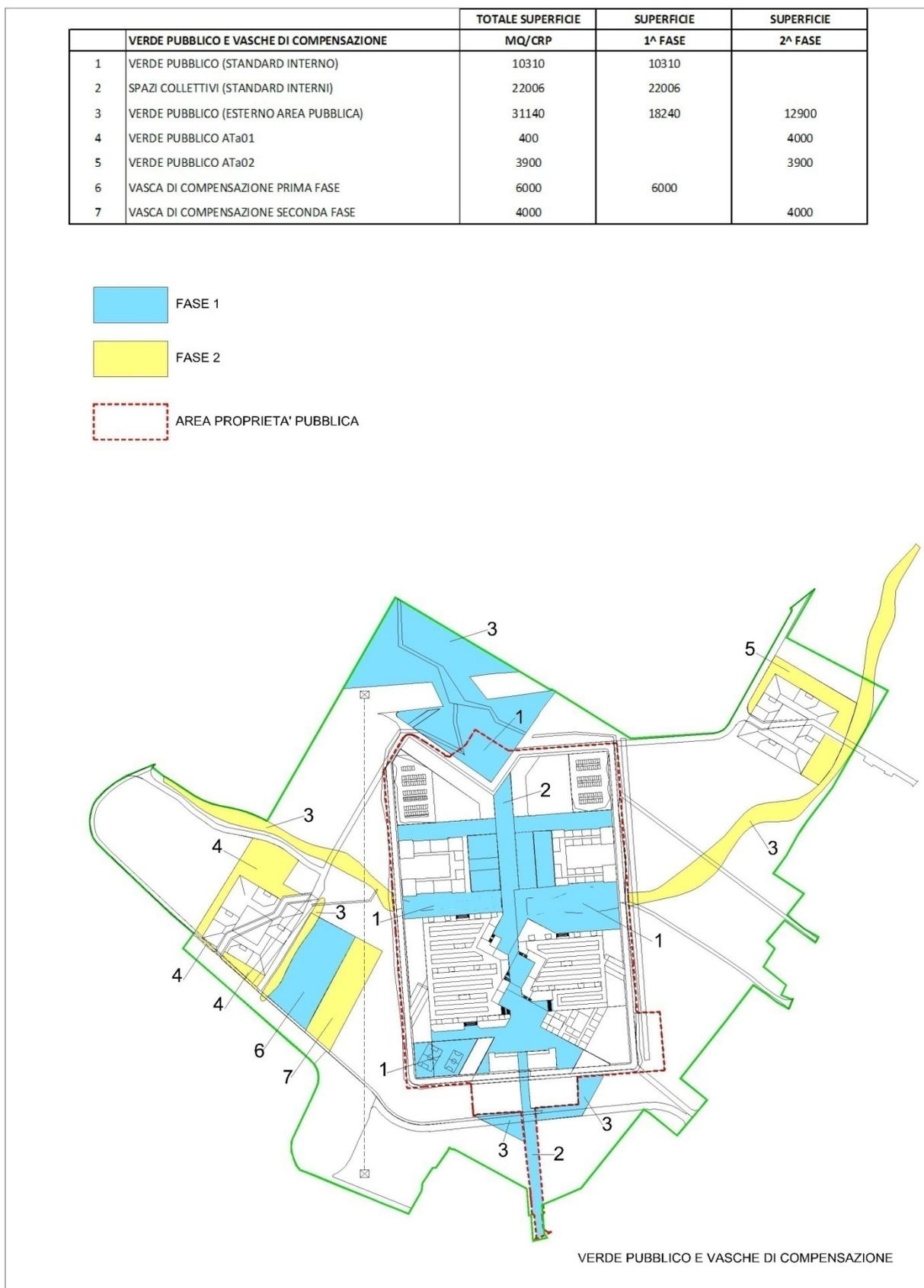


Figura 10

E) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(Scuola materna ed elementare, edificio con funzione pubblica, loggia per mercato)

Quali opere di urbanizzazione secondaria è prevista la realizzazione di una scuola nido/scuola materna della superficie utile lorda pari a mq 1.800 e la ristrutturazione della palazzina esistente lato sud dell'area per la sua destinazione a funzioni pubbliche, per una superficie lorda stimata pari a circa mq 2.600. La realizzazione di queste opere è prevista nella prima fase.

E' prevista la costruzione di strutture a copertura di aree destinate a mercato rionale, da realizzarsi anch'essa in prima fase.

I costi di costruzione della scuola materna ed elementare sono stati stimati in circa 1.140 Euro/mq, il costo di ristrutturazione della palazzina esistente è stato assunto pari a circa 1.050 Euro/mq, mentre il costo di costruzione della copertura per il mercato rionale è stato assunto pari a 300 Euro/mq.

Si riportano di seguito gli importi stimati in prima fase e l'importo complessivo.

COSTI DI REALIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA	(Euro)
SCUOLA MATERNA ED ELEMENTARE	2.070.000
EDIFICIO PER FUNZIONI PUBBLICHE	2.730.000
LOGGIA PER MERCATO DI QUARTIERE	368.000
TOTALE (Prima fase)	5.168.000

Nella planimetria che segue (vedi Figura 11) vengono individuate la posizione e la consistenza di tali edifici, da realizzare in prima fase.

Si evidenzia che i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria della prima fase ammontano complessivamente a 5.168.000 di euro, valore ben superiore rispetto agli oneri che, stimati applicando le tabelle comunali, ammontano a circa 4.850.000 euro.

Nella seconda fase, non prevedendo la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione secondaria, dovranno essere corrisposti gli oneri dovuti ora stimati in circa 2.682.000 euro.

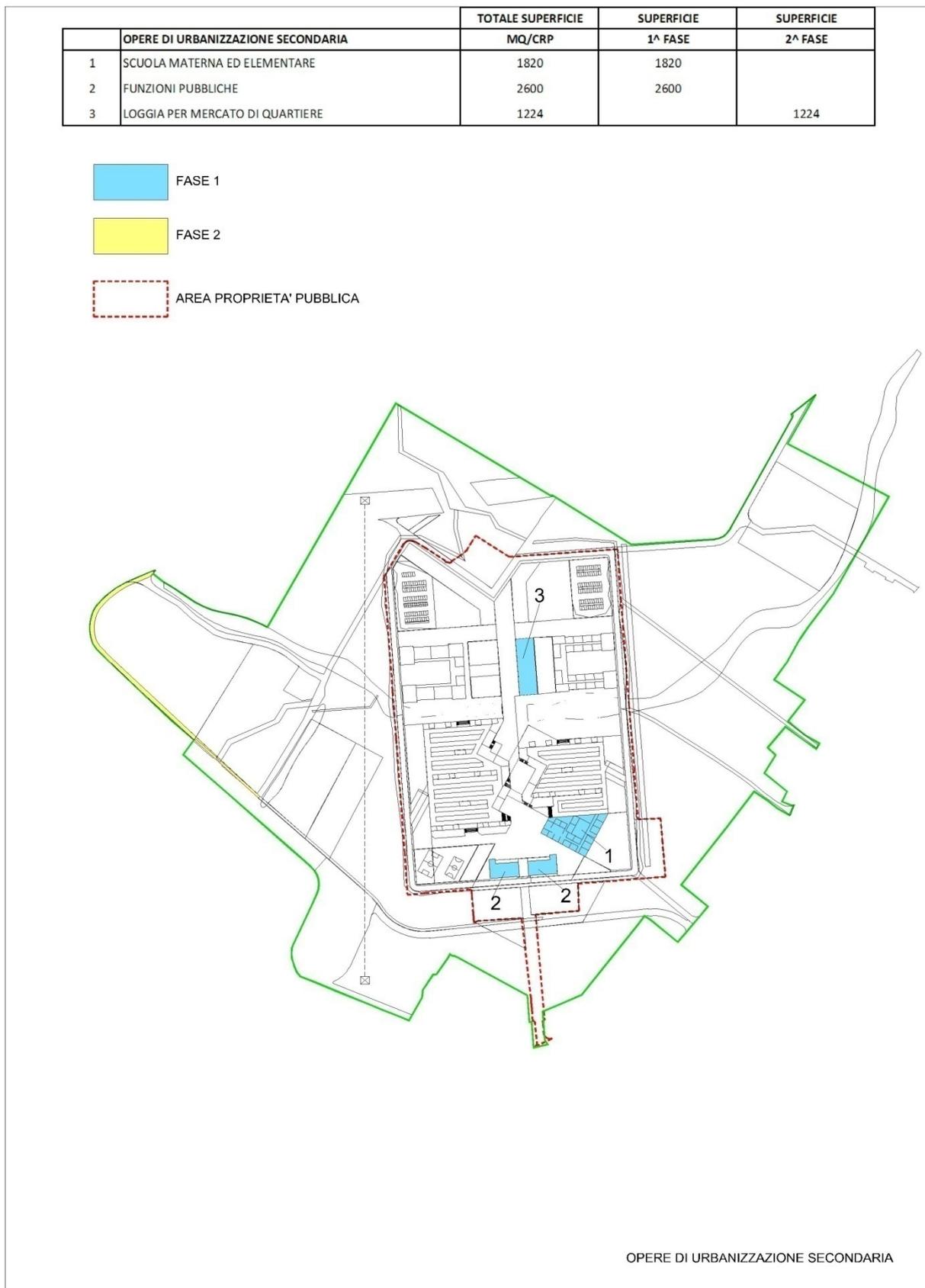


Figura 11

F) ACQUISIZIONE AREE E VALORE AREA PUBBLICA

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle nuove costruzioni su superfici non nella disponibilità della pubblica amministrazione occorre procedere alla acquisizione di tali aree. Ciò può essere messo in atto usando i consueti strumenti espropriativi nella facoltà della pubblica amministrazione.

Il valore delle aree è stato valutato applicando i criteri attualmente in uso, seppur la giurisprudenza non abbia dato univoche interpretazioni, a seguito della sentenza n° 181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, che ha cancellato ogni criterio che non faccia riferimento al valore di mercato/valore venale delle superfici.

Per i terreni ove insisteranno le opere di urbanizzazione quali strade, verde pubblico ed infrastrutture in genere è stato valutato un prezzo (indennizzo) unitario pari a 10 Euro/mq, quale valore venale/valore di mercato applicato alle superfici da acquisire.

Per le superfici ove insisteranno le due aree satelliti (ATa01 ed ATa02) sulle quali potranno atterrare complessivamente 12.000 mq, il valore per l'acquisizione di tali terreni (demandata a rapporti tra privati) è stato valutato sulla base della capacità edificatoria prevista e quindi stimato in 6.000.000 (3.000.000 per ATa01 e 3.000.000 per ATa02), basato su un valore unitario di 500 Euro/mq. di SUL realizzabile, oltre oneri fiscali.

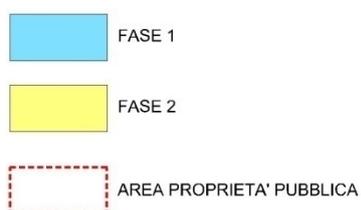
La individuazione delle superfici oggetto di acquisizione, è riportata nella Figura 12.

Non si è tenuto conto del costo conseguente all'atterraggio della SUL proveniente da altre aree, ritenendo che per tale costo verrà trovata una adeguata remunerazione all'interno della marginalità dell'operazione (si veda inoltre risposta al quesito n. 7).

COSTI PER ACQUISIZIONE AREE E SUL, URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	(Euro)
PRIMA FASE	
COSTO ACQUISIZIONE AREE	450.000
SECONDA FASE	
COSTO ACQUISIZIONE AREE	6.500.000

Il valore afferito all'area in modo arbitrario è pari a Euro 5.000.000 al quale vanno sommati, nello sviluppo del presente piano economico, i costi fiscali per la vendita gli oneri per il rogito e la relazione tecnica, il tutto stimabile complessivamente nel 10% del valore, per un costo complessivo pari a **Euro 5.500.000.**

	SUPERFICI AREE OGGETTO DI ACQUISIZIONE	TOTALE SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE
		MQ/CRP	1^ FASE	2^ FASE
1	ROTATORIA	8130	8130	
2	COLLEGAMENTO A SCANDICCI	453	453	
3	VIABILITA' DEL SOTTOPASSO	2703	2703	
4	SOVRAPPASSO	18240	18240	
5	PARCHEGGIO ESTERNO	15606	15606	
6	VASCA DI COMPENSAZIONE	6000	6000	
7	VASCA DI COMPENSAZIONE	4000		4000
8	PERCORSI VERDI	12900		12900
9	PERCORSI CICLABILI	8604		8604
10	VIABILITA' VERSO ATa01 E ATa02	5531		5531
	TOTALE	82167	51132	31035



AREE OGGETTO DI ACQUISIZIONE

Figura 12

G) RIEPILOGO GENERALE COSTI

I costi complessivi per la realizzazione delle opere fino ad adesso descritte e degli oneri di urbanizzazione dovuti sono riportati nella seguente tabella.

Viene poi aggiunta una percentuale, stimabile nell'ordine dell'otto per cento delle opere, per prestazioni professionali.

E' stato infine calcolato il contributo sul costo di costruzione, escludendo la sua applicazione sia le superfici destinate a social housing, sia la porzione delle superfici destinate a residenza, per le quali è prevista la realizzazione in regime di convenzionamento (50% del totale).

	ELENCO TITOLI	PRIMA FASE (Euro)	SECONDA FASE (Euro)
A	COSTO DI COSTRUZIONE FABBRICATI	39.930.000	19.200.000
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE FABBRICATI	39.930.000	19.200.000
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
B	COSTO VIABILITA' CARRABILE PUBBLICA	10.600.000	510.000
C	COSTO VIABILITA' PEDONALE PUBBLICA E PARCHEGGI	1.800.000	640.000
D	COSTO VERDE PUBBLICO E VASCHE COMPENSAZIONE	2.600.000	690.000
OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
E	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	5.168.000	-
E	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	-	2.682.000
ACQUISIZIONE AREE			
F	ACQUISIZIONE AREE	450.000	6.500.000
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
G	CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE	2.800.000	568.000
	TOTALE	23.418.000	11.590.000
	PRESTAZIONI PROFESSIONALI 8% (SU OPERE)	4.800.000	1.600.000
	TOTALE GENERALE	68.148.000	32.390.000
	COSTO ACQUISIZIONE DELL'AREA PUBBLICA	5.500.000	-
	TOTALE GENERALE PIU' ACQUISIZIONE AREE	73.648.000	32.390.000

Si prevede che la realizzazione dell'intervento richieda un periodo di tempo stimabile in tre anni dall'inizio delle lavorazioni. In tale periodo di tempo dovranno essere eseguite sia le Opere di Urbanizzazione (primaria e secondaria) che i fabbricati, resi agibili e vendibili sul mercato o cedibili in locazione.

Viene di seguito riportata la ripartizione del costo generale ora calcolato, comprensivo delle acquisizioni, fra le superfici da realizzare, per il suo successivo impiego nello sviluppo del presente Piano Economico e Finanziario.

Tale ripartizione è stata eseguita distribuendo il costo complessivo previsto nelle due fasi in modo proporzionale alla Superficie utile Lorda di ciascuna destinazione.

PRIMA FASE

RIPARTIZIONE COSTO GENERALE PIU' ACQUISIZIONI (Prima fase)	(Euro)
SOCIAL HOUSING	39.157.718
DIREZIONALE	8.087.030
COMMERCIALE DI VICINATO	5.863.097
COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA	4.650.042
DIREZIONALE DI SERVIZIO	8.087.030
RESIDENZIALE	7.803.082
TOTALE	73.648.000

SECONDA FASE

RIPARTIZIONE COSTO GENERALE PIU' ACQUISIZIONI (Seconda Fase)	(Euro)
SOCIAL HOUSING	8.917.333
COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA	2.819.000
DIREZIONALE DI SERVIZIO	2.819.000
RESIDENZIALE	17.834.667
TOTALE	32.390.000

3) RICAVI OTTENIBILI – PRIMA FASE

Gli immobili saranno utilizzati in parte per le funzioni sociali cui sono destinati, quindi affittati in regime di convenzionamento, ed in parte saranno ceduti sul mercato libero, sia in locazione che in vendita.

La superficie destinata a social housing (16.510 mq prevista in questa prima fase) sarà quindi locata con i criteri sotto esposti.

Si reputa inoltre di poter affittare una porzione pari al 50% della superficie destinata a Direzionale/Commerciale (porzione pari a 4.000 mq).

Tutte le restanti superfici saranno immesse sul mercato per la loro vendita.

Per quanto riguarda la destinazione delle superfici previste in progetto si prevedono quindi le seguenti operazioni.

SOCIAL HOUSING - LOCAZIONE

Si ipotizza che l'edilizia residenziale destinata a social housing venga interamente posta in locazione nel rispetto dell'accordo territoriale sulle locazioni abitative, applicabile nel Comune di Firenze e Comuni limitrofi stipulato in data 20/10/2017.

Per poter simulare gli introiti conseguenti è stato sviluppato il calcolo della locazione di un immobile tipo, composto da cucina, soggiorno, camera doppia e singola, un bagno e disimpegno. La consistenza di tale immobile tipo viene valutata pari ad una superficie abitativa di 50 mq, che corrisponde ad una Superficie Utile Lorda di 60 mq.

Secondo l'Accordo territoriale sopracitato l'immobile rientra come zonizzazione del Comune di Firenze in "periferica B" e micro zona 21-22-28-29. Secondo l'Art. 15 comma 2 del predetto accordo per tale tipologia di intervento il canone corrisponde a 7,60 Euro/mq mensile.

La superficie convenzionale viene valutata pari a 63,75 mq; conseguentemente il canone mensile risulta pari a $63,75 \text{ mq} \times 7,60 \text{ Euro/mq} = 484,50 \text{ Euro}$ e il canone annuale pari a $484,50 \text{ Euro} \times 12 = 5.814 \text{ Euro}$.

Tale valore corrisponde ad un canone di locazione annuo al mq pari a $5.814 : 60 =$ **96,90 Euro/mq.SUL x anno.**

Il canone complessivo ammonta a $16.510 \text{ mq} \times 96,90 = \mathbf{1.599.819 \text{ Euro/anno}}$, da incrementare nella misura dell'1% annualmente.

Si ipotizza la durata della locazione e della gestione degli immobili in **15 anni** a partire dal termine dei lavori; dopo tale periodo l'immobile assumerà un valore residuo pari al valore medio nominale di vendita stimato ad oggi in base alla applicazione delle tabelle OMI, per un edificio non nuovo decurtato di una percentuale pari al 10% per le necessarie opere di manutenzione.

L'oscillazione di prezzo per abitazioni di tipo civile, con destinazione residenziale, per il primo semestre 2017 per la zona suburbana (D15) Argin Grosso, San Bartolo, Ponte a Greve, varia da un minimo di 2.000 Euro/mq ad un massimo di 2.600 Euro/mq. Si può quindi assumere un valore medio di 2.300 Euro/mq di superficie commerciale; decurtando tale valore del 10% per le opere di manutenzione che si renderanno a quel momento necessarie, si ottiene un valore pari a **2.070 Euro/mq**. La superficie commerciale da applicare al valore sopra calcolato viene ottenuta incrementando del 20% la superficie utile lorda del fabbricato.

Il valore attribuibile all'immobile al termine del periodo di locazione è quindi pari a:

$16.510\text{mq (SUL)} \times 1,20 \times 2.070 \text{ €/mq} = \mathbf{€41.010.840 \text{ circa}}$.

SUPERFICI CON DESTINAZIONE DIREZIONALE/COMMERCIALE - LOCAZIONE

Si ipotizza la locazione di una porzione pari al 50% della superficie destinata a direzionale/commerciale, e quindi per una SUL pari a 4.000 mq, sugli 8.000 previsti complessivamente.

Applicando criteri analoghi a quelli esposti nel paragrafo precedente anche se sul libero mercato, prevedendo la realizzazione di superfici accessorie, si arriva a determinare una superficie affittabile pari a mq 4.800.

Per tale superficie, sulla base di indagini di mercato svolte, si ricava un prezzo di affitto per mq, di superficie affittabile pari a:

Canone di locazione stimato pari a: 210 Euro/mq.affittabile x anno

Il quale corrisponde ad un canone pari a $4.000 \times 1,2 \times 210,00 = 1.008.000$ Euro/anno, da incrementare nella misura dell'1% annualmente.

Anche in questo caso si ricerca il valore del fabbricato al termine del periodo di locazione in modo analogo a quanto già eseguito in precedenza.

Si determina l'oscillazione di prezzo per la destinazione a terziario/uffici per il primo semestre 2017 per la zona suburbana (D15) Argingrosso - San Bartolo a Cintoia - Ponte a Greve. In tale zona la quotazione varia da un minimo di 1.700 Euro/mq ad un massimo di 2.400 Euro/mq. Assumendo un valore medio di 2.050 Euro/mq di superficie lorda e decurtando il valore di mercato del 10% per opere di manutenzione necessarie al termine della locazione, si ottiene un valore pari a **1.845 Euro/mq.**

La superficie alla quale applicare il valore sopra calcolato si ottiene incrementando del 20% la superficie utile lorda destinata a terziario/uffici di 4.000 mq., per la locazione di superfici accessorie.

Il valore residuo risulta quindi stimabile in:

$4.000 \text{ mq (SUL)} \times 1,20 \times 1.845 = \mathbf{\text{€}8.856.000 \text{ circa.}}$

SUPERFICI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE/DIREZIONALE/COMMERCIALE
– VENDITA

Le ulteriori superfici previste dal progetto saranno immesse in vendita sul libero mercato. Si ritiene attendibile una loro vendita nei due anni successivi al loro completamento.

Le superfici Utili lorde da destinare alla vendita sono le seguenti:

DESTINAZIONE / CONSISTENZA mq	SUPERFICIE UTILE LORDA
DESTINAZIONE COMMERCIALE (BAR-NEGOZI VICINATO)	2.900
SUPERFICI COMMERCIALI DI SERVIZIO ALLA PERSONA	2.300
SUPERFICI DIREZIONALI E DI SERVIZIO	4.000
RESIDENZIALE	3.290

Le superfici commerciali risultanti, tenendo conto della realizzazione delle superfici accessorie e della presenza delle murature, risultano, pari a:

DESTINAZIONE / CONSISTENZA mq	SUPERFICIE COMMERCIALE
DESTINAZIONE COMMERCIALE (BAR-NEGOZI VICINATO)	3.190
SUPERFICI COMMERCIALI DI SERVIZIO ALLA PERSONA	2.530
SUPERFICI DIREZIONALI E DI SERVIZIO	4.800
RESIDENZIALE	3.948

Sulla base di indagini svolte, consultate la tabelle OMI per l'area in oggetto sono stati individuati i seguenti valori unitari per Superficie Commerciale pari a:

DESTINAZIONE / VALORE UNITARIO Euro	VALORI UNITARI
DESTINAZIONE COMMERCIALE (BAR-NEGOZI VICINATO)	3.500
SUPERFICI COMMERCIALI DI SERVIZIO ALLA PERSONA	3.500
SUPERFICI DIREZIONALI E DI SERVIZIO	2.500
RESIDENZIALE	2.650

Il valore, apparentemente alto, delle superfici con destinazione commerciale e di servizio alla persona è dovuto al fatto che si tratterà di negozi ed attività di piccolo

taglio (negozi di vicinato, bar, parrucchieri, centro estetici, tabaccherie ecc.) e quindi di alto valore unitario.

Sulla base della applicazione dei valori unitari ora elencati alle superfici indicate è stata calcolato il valore immobiliare dei fabbricati una volta costruiti.

DESTINAZIONE / VALORE TOTALI	(Euro)
DESTINAZIONE COMMERCIALE (BAR-NEGOZI VICINATO)	11.165.000
SUPERFICI COMMERCIALI DI SERVIZIO ALLA PERSONA	8.855.000
SUPERFICI DIREZIONALI E DI SERVIZIO	12.000.000
RESIDENZIALE	10.462.200
TOTALE	42.482.200

Come indicato, gli introiti derivanti dalla locazione delle superficie destinate a social housing e destinate a superficie commerciale, nella parte affittata, sono stati valutati per i 15 anni di gestione degli immobili, calcolando l'introito conseguente secondo i criteri già esposti ed applicando una rivalutazione annua pari all'1%.

Per entrambe le superfici immobiliari, sia destinate a social housing che a direzionale, sono stati valutati i valori residui al termine del periodo di gestione, applicando i parametri già esposti.

Gli introiti derivanti dalla vendita degli immobili destinati a tale fine sono stati spalmati, nel diagramma dei flussi finanziari del piano economico e finanziario, durante il quarto ed il quinto anno dall'inizio dell'operazione e quindi dopo la loro ultimazione avvenuta in tre anni, mentre la vendita degli immobili destinati a locazione viene ipotizzata al termine del periodo di gestione.

4) RICAVI OTTENIBILI - SECONDA FASE

In modo analogo a quanto previsto per la prima fase, anche per questa seconda fase le superfici con destinazione di social housing (mq 4.000) saranno destinate alla locazione; le superfici destinate alla residenza (mq 8.000) e quelle destinate al Servizio alla persona (mq 1.500) e quelle direzionali/di servizio (mq 1.500) saranno destinate alla vendita sul mercato libero.

Per quanto riguarda la destinazione delle superfici previste in progetto si prevedono le seguenti operazioni.

SOCIAL HOUSING - LOCAZIONE

Per quanto attiene alla superficie di social housing si ritiene che questa venga interamente destinata ad essere affittata nel rispetto dell' accordo territoriale sulle locazioni abitative applicabile nel Comune di Firenze e Comuni limitrofi stipulato in data 20/10/2017.

Come indicato nel paragrafo precedente il canone di locazione annuo può essere assunto pari a:

Canone di locazione stimato pari a: 96,90 Euro/mq.SUL x anno

il quale corrisponde ad un canone pari a $4.000 \times 96,90 = 387.600$ Euro/anno da incrementare nella misura dell'1% annualmente.

Anche in questo caso si ipotizza la durata della locazione e della gestione in 15 anni a partire dal termine dei lavori, poi l'immobile assumerà un valore residuo.

Si ipotizza che anche in questo caso il fabbricato al termine di tale periodo sarà dotato di un valore pari al valore medio nominale stimato ad oggi in base alla applicazione delle tabelle OMI, per un edificio non nuovo decurtato di una percentuale pari al 10% per le necessarie opere di manutenzione.

Si può quindi assumere un valore medio di mercato di 2.300 Euro/mq di superficie lorda, decurtando il valore di mercato del 10% per opere di manutenzione si ottiene un valore pari a **2.070 Euro/mq**.

Il valore residuo risulta quindi stimabile in:

$4.000 \text{ mq (SUL)} \times 1,20 \times 2.070 = \mathbf{€9.936.000}$ circa.

SUPERFICI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE – VENDITA

Durante la realizzazione dell'intervento le ulteriori superfici previste dal progetto saranno immesse sul mercato, operando in modo analogo a quanto fatto per la prima fase. Le superfici Utili lorde da destinare alla vendita sono le seguenti:

DESTINAZIONE / CONSISTENZA mq	SUPERFICIE UTILE LORDA
COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA	1.500
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.500
RESIDENZIALE	8.000

Come operato nella prima fase, le superfici commerciali risultanti, tenendo conto della presenza di superfici accessorie e della presenza di murature risultano, pari a:

DESTINAZIONE / CONSISTENZA mq	SUPERFICIE COMMERCIALE
COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA	1.650
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.800
RESIDENZIALE	9.600

Sulla base di indagini svolte, consultate la tabelle OMI per l'area in oggetto, sono stati individuati i seguenti valori unitari per Superficie Commerciale pari a:

DESTINAZIONE / VALORE UNITARIO Euro	VALORI UNITARI
COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA	3.500
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.500
RESIDENZIALE	2.650

Sulla base della applicazione dei valori unitari ora elencati alle superfici indicate è stata calcolato il valore immobiliare dei fabbricati una volta costruiti.

DESTINAZIONE / VALORE IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA	VALORE
COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA	5.775.000
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	4.500.000
RESIDENZIALE	25.440.000
TOTALE	35.715.500

5) SVILUPPO DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Si premette che il piano economico è stato sviluppato secondo criteri semplificati – così come da risposta n.12 ai quesiti posti per il bando – limitandosi all’indicazione dei flussi di costi e di ricavi determinati in base a principi di competenza economica e raggruppando le voci in maniera sintetica.

Tenuto conto della mancanza della parte finanziaria e della conseguente impossibilità di fare una stima degli interessi passivi, è stato scelto quale indicatore dei flussi economici l’EBIT (*Earning Before Interests and Taxes*). Tale grandezza – che oltre a non tenere conto degli oneri finanziari, non tiene in considerazione neppure la tassazione – ha il vantaggio di sintetizzare la redditività operativa dell’iniziativa senza venire influenzata dalle componenti finanziarie e fiscali che, in special modo le prime, sarebbero difficilmente stimabili in questa fase dal momento che dipendono dall’investitore.

Si riportano di seguito i parametri e gli assunti che stanno alla base del piano, distinguendo la fase 1 dalla fase 2, e precisando che per quest’ultima è stato redatto un piano autonomo, trattandosi di uno sviluppo progettuale solo eventuale. Si ritiene quindi che le due fasi progettuali sia sviluppabili in maniera autonoma, anche se il loro sviluppo contestuale potrebbe verosimilmente generare delle economie.

Costi di costruzione

Tenuto conto che l’importo complessivo dell’investimento già precedentemente descritto nel capitolo 2) ammonta ad €73.648.000 per la fase 1 e ad €32.390.000 per la fase 2, è stato ipotizzato che i lavori di costruzione abbiano una durata di tre anni e che i relativi costi siano sostenuti come segue:

- costo di acquisto dell’area e relativi oneri accessori sostenuti nel primo anno;
- costi di costruzione sostenuti per il 20% nel primo anno, per il 30% nel secondo anno e per il restante 50% nel terzo anno.

Fase 1

	Costo Costr. €/Mq	Costo Costruz. + Oneri urbanizz.	Costo area + oneri accessori	Costo totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Social Housing	16.510	€ 36.406.051	€ 2.751.667	€ 39.157.718	€ 10.032.877	€ 10.921.815	€ 18.203.025
Direzionale	4.000	€ 7.420.364	€ 666.667	€ 8.087.030	€ 2.150.739	€ 2.226.109	€ 3.710.182
Commerciali vicinato	2.900	€ 5.379.764	€ 483.333	€ 5.863.097	€ 1.559.286	€ 1.613.929	€ 2.689.882
Commerciale di servizio	2.300	€ 4.266.709	€ 383.333	€ 4.650.042	€ 1.236.675	€ 1.280.013	€ 2.133.355
Direzionale di servizio	4.000	€ 7.420.364	€ 666.667	€ 8.087.030	€ 2.150.739	€ 2.226.109	€ 3.710.182
Vendita superfici residenziali	3.290	€ 7.254.749	€ 548.333	€ 7.803.082	€ 1.999.283	€ 2.176.425	€ 3.627.375
	33.000	68.148.000	5.500.000	73.648.000	19.129.600	20.444.400	34.074.000

Fase 2

	Costo Costr. €/Mq	Costo Costruz. + Oneri urbanizz.	Costo totale	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Social Housing	4.000	€ 8.917.333	€ 8.917.333	€ 1.783.467	€ 2.675.200	€ 4.458.667
Commerciale di servizio	1.500	€ 2.819.000	€ 2.819.000	€ 563.800	€ 845.700	€ 1.409.500
Direzionale di servizio	1.500	€ 2.819.000	€ 2.819.000	€ 563.800	€ 845.700	€ 1.409.500
Vendita superfici residenziali	8.000	€ 17.834.667	€ 17.834.667	€ 3.566.933	€ 5.350.400	€ 8.917.333
	15.000	32.390.000	32.390.000	6.478.000	9.717.000	16.195.000

I costi di cui sopra trovano collocazione nel conto economico nella voce B7 e sono corretti, di anno in anno, dall'appostazione delle rimanenze finali nella voce A2, azzerandone quindi l'impatto sul risultato economico degli anni per i quali dura la fase di costruzione.

Una volta terminati i lavori di costruzione, si assume che il costo degli immobili destinati alla vendita immediata venga mantenuto nelle rimanenze mentre quello degli immobili destinati ad essere locati venga invece allocato tra le immobilizzazioni materiali (correggendo i relativi costi presenti nelle rimanenze iniziali mediante una rettifica che trova collocazione nella voce A4 del conto economico). Questi ultimi immobili, cosiddetti "immobili patrimonio", vengono inoltre assoggettati ad ammortamento all'aliquota del 3% (voce B10 del conto economico), ma limitatamente a quelli direzionali, visto che l'ammortamento non è consentito dai principi contabili per gli immobili ad uso abitativo.

Ricavi da commercializzazione e locazione

Si è ipotizzato che la prima fase di commercializzazione degli immobili destinati alla vendita venga esaurita nell'arco dei due anni successivi all'ultimazione dei lavori sulla base dei prezzi di vendita già illustrati nel capitolo 3. Le vendite trovano collocazione, quindi, nella voce A1 del conto economico negli anni 4 e 5.

Sempre nella voce A1 del conto economico trovano collocazione, a partire dall'anno successivo all'ultimazione dei lavori, i ricavi da locazioni attive degli immobili Social housing e Direzionali. I criteri per la determinazione dei canoni di locazione sono già stati illustrati nel capitolo 3; in questa sede ci limitiamo ad aggiungere che per tali canoni è stato previsto un incremento annuo dell'1% e che per i canoni del primo e dell'ultimo anno (anni 4 e 18) si è considerato il relativo importo al 50%.

Le vendite degli immobili oggetto di locazione vengono ipotizzate nell'ultimo anno, ed i relativi componenti economici trovano collocazione, trattandosi di immobili "patrimonio", nella voce A5 in caso di plusvalenze (immobili Direzionali) e nella voce B14 in caso di minusvalenze (immobili Social housing).

Costi di commercializzazione, gestione e manutenzione

Nella voce B7 del conto economico trovano collocazione i seguenti costi:

- Costi di commercializzazione: si tratta dei costi da sostenere per le provvigioni legate alla vendita ed alla locazione degli immobili. Per la vendita si è considerata una provvigione del 3% sul prezzo di vendita, mentre per la locazione una provvigione pari ad una mensilità del canone annuo ed ipotizzando a regime una rotazione annua degli affitti pari a al 10%. Inoltre è stato previsto un incremento annuo dei costi pari all'1%.

Fase 1

	Sup. Mq	Affitto Annuo	Commerc. Affitti Anni 4 e 5	Commerc. Affitti a Regime	Prezzo vendita	Prov.	Commerc. Vendite
Social Housing	16.510	€ 1.599.819,00	€ 66.659,13	€ 13.331,83	€ 41.010.840	3%	€ 1.230.325
Direzionale	4.000	€ 1.008.000,00	€ 42.000,00	€ 8.400,00	€ 8.856.000	3%	€ 265.680
Commerciali vicinato	2.900				€ 11.165.000	3%	€ 334.950
Commerciale di servizio	2.300				€ 8.855.000	3%	€ 265.650
Direzionale di servizio	4.000				€ 12.000.000	3%	€ 360.000
Vendita superfici residenziali	3.290				€ 10.462.200	3%	€ 313.866
	€ 33.000		€ 108.659	€ 21.732			

Fase 2

	Sup. Mq	Affitto Annuo	Commerc. Affitti Anni 4 e 5	Commerc. Affitti a Regime	Prezzo vendita	Prov.	Commerc. Vendite
Social Housing	4.000	€ 387.600,00	€ 16.150,00	€ 3.230,00	€ 9.936.000	3%	€ 298.080
Commerciale di servizio	1.500				€ 5.775.000	3%	€ 173.250
Direzionale di servizio	1.500				€ 4.500.000	3%	€ 135.000
Vendita superfici residenziali	8.000				€ 25.440.000	3%	€ 763.200
	€ 15.000		€ 16.150	€ 3.230			

- Costi di gestione e manutenzione: ipotizzando di affidare a terzi la gestione e manutenzione degli immobili si è stimato in €5 al mq il costo della gestione e manutenzione degli immobili residenziali ed in €3 al mq quello degli immobili direzionali. Inoltre è stato previsto un incremento annuo dei costi pari all'1%.

Fase 1

	Mq.	€/Mq	Costo Annuo
Social housing	16.510	€ 5,00	82.550
Direzionale	4.000	€ 3,00	12.000
			94.550

Fase 2

	Mq.	€/Mq	Costo Annuo
Social housing	4.000	€ 5,00	20.000
			20.000

Spese generali e IMU

Le spese generali tengono conto, tra le altre cose, del costo di tenuta della contabilità, dell'assistenza per la redazione dei bilanci e delle dichiarazioni fiscali, delle consulenze legali, del compenso dell'organo amministratore e sono state stimate di importo più ridotto nei primi tre anni – durante i lavori di costruzione – rispetto a quelle a regime dopo l'ultimazione dei lavori. Anche per tali spese si è considerato un incremento annuo dell'1%.

Fase 1

	Spese a regime	Anni 1-2-3
Compensi organo amministratore	€ 50.000	€ 30.000
Compenso contabilità, assistenza bilanci e dichiarazioni	€ 30.000	€ 15.000
Altre consulenze (legali, ecc.)	€ 20.000	€ 10.000
	€ 100.000	€ 55.000

Fase 2

	Spese a regime	Anno 1-2-3
Compensi organo amministratore	€ 30.000	€ 20.000
Compenso contabilità, assistenza bilanci e dichiarazioni	€ 15.000	€ 8.000
Altre consulenze (legali, ecc.)	€ 10.000	€ 5.000
	€ 55.000	€ 33.000

Quanto all'Imu, nella prima fase di costruzione è stata calcolata sul valore dell'area edificabile con l'aliquota ordinaria dell'1,06%, mentre a regime è stata calcolata utilizzando dei parametri di forfettizzazione che consentissero di approssimare sia il valore del costruito che l'aliquota. Per quest'ultima è stata considerata l'aliquota ordinaria per gli immobili direzionali e l'aliquota agevolata per gli immobili residenziali, tenuto conto che questi ultimi saranno oggetto di locazioni a canone convenzionale.

Fase 1

	Sup. Mq	Coeff.	Parametro (€/Mq) (1)	IMU Annua
Social Housing	16.510	1,2	8,08	€ 160.081
Direzionale	4.000	1,2	15	€ 72.000
Commercioli vicinato	2.900	1,1	16	€ 51.040
Commerciale di servizio	2.300	1,1	16	€ 40.480
Direzionale di servizio	4.000	1,2	15	€ 72.000
Vendita superfici residenziali	3.290	1,2	11	€ 43.428
	€ 33.000			€ 439.029

Fase 2

	Sup. Mq	Coeff.	Parametro (€/Mq) (1)	IMU Annua
Social Housing	4.000	1,2	8,08	€ 38.784
Commerciale di servizio	1.500	1,1	16	€ 26.400
Direzionale di servizio	1.500	1,2	15	€ 27.000
Vendita superfici residenziali	8.000	1,2	11	€ 105.600
	€ 15.000			€ 197.784

Oneri finanziari ed imposte sul reddito

Come già detto nella premessa del presente capitolo, il piano non contempla gli oneri finanziari, che pertanto dovranno essere considerati in aggiunta da parte degli investitori interessati al progetto. Per quanto riguarda la tassazione, anch'essa esclusa dal piano in quanto l'EBIT rappresenta una grandezza al lordo dell'imposizione sui redditi, si può comunque assumere un *Tax rate* medio del 30% che consente ragionevolmente di sintetizzare l'impatto dell'IRES (Imposta sul reddito delle società, avente un'aliquota nominale del 24%), dell'IRAP (Imposta regionale sulle attività produttive, avente un'aliquota nominale del 3,9%), nonché delle componenti di reddito indeducibile.

Redditività dell'operazione

Di seguito si riportano i conti economici al fine di poter giungere alla determinazione degli EBIT dei singoli anni di durata dell'operazione. I flussi economici sono inoltre stati attualizzati alla data di inizio del progetto al fine di poter determinare la redditività dell'operazione, ovviamente con la precisazione che si tratta di redditività al lordo delle imposte e che non tiene conto degli oneri finanziari. Per completezza si riporta anche il T.I.R. (Tasso Interno di Rendimento) ovvero quel tasso che, confrontato con il tasso di interesse praticato dalle banche, consente di valutare (in caso di differenza positiva) la convenienza dell'investimento. Nella tabella che segue si riportano in sintesi i dati di cui sopra:

	Fase 1	Fase 2
Investimento	€73.648.000	€32.390.000
Somma algebrica EBIT intero periodo	€46.965.511	€15.264.739
Flussi di EBIT attualizzati	€31.371.117	€11.668.318
Flussi di EBIT attualizzati / Investimento	43%	36%
T.I.R.	8%	8%

PIANO ECONOMICO FASE 1

Conto economico a Valore Produzione (ex Art. 2425 c.c.)	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	Totale	
A) Valore della produzione																				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	-	-	22.545.000	23.848.900	2.633.500	2.650.200	2.686.800	2.713.700	2.740.800	2.768.200	2.795.900	2.823.500	1.832.100	2.880.600	2.909.400	2.938.500	2.938.500	1.483.950	81.281.850
Ricavi da locazioni: attività Social Housing e Direzionale	-	-	-	1.303.900	2.607.800	2.633.500	2.650.200	2.686.800	2.713.700	2.740.800	2.768.200	2.795.900	2.823.500	1.832.100	2.880.600	2.909.400	2.938.500	2.938.500	1.483.950	38.799.650
Ricavi da vendita commerciale, Dizione servizio e Sup. residenze	-	-	-	21.241.100	21.241.100															42.483.200
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e	19.125.600	20.444.400	34.074.000	60.446.374	13.201.626															
Aumentate finali di lavoro in corso di esecuzione	19.125.600	39.574.000	73.648.000	13.201.626																145.553.226
Diminuite iniziali di lavoro in corso di esecuzione	-	19.125.600	39.574.000	73.648.000	13.201.626															-145.553.226
3) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	17.244.748																47.244.748
4) Altri ricavi e proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.738.645
Plusvalenze da vendita Social Housing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.853.122
Plusvalenze da vendita Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.885.522
Totale valore della produzione	19.125.600	20.444.400	34.074.000	93.443.374	10.647.274	2.633.500	2.650.200	2.686.800	2.713.700	2.740.800	2.768.200	2.795.900	2.823.500	1.852.100	2.880.600	2.909.400	2.938.500	2.938.500	7.222.395	134.255.243
B) Costi della produzione																				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.306.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.306.000
7) Per servizi	13.684.600	20.496.400	34.129.000	940.442	942.388	220.192	222.384	224.618	226.864	229.133	231.424	233.799	236.076	238.437	240.821	243.229	245.662	248.081	1.744.123	74.731.542
Lavori di realizzazione immobili	13.625.600	20.444.400	34.074.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.148.000
Costi di gestione e manutenzione	-	-	-	94.530	95.496	96.430	97.415	98.389	99.373	100.367	101.370	102.384	103.408	104.442	105.486	106.541	107.607	108.683	109.761	1.521.961
Costi di commercializzazione offerti	-	-	-	108.639	108.639	21.732	21.949	22.169	22.390	22.614	22.840	23.069	23.299	23.529	23.768	24.005	24.246	24.488	24.730	517.420
Costi di commercializzazione vendite	-	-	-	637.233	637.233															1.456.005
Spese generali e oneri	55.000	55.000	55.000	100.000	101.000	102.000	103.000	104.000	105.000	106.000	107.000	108.000	109.000	110.000	111.000	112.000	113.000	114.000	115.000	1.770.471
8) Per godimento di beni di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9) Per il perso alit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10) Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	3.116.553
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e consumo e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14) Oneri diversi di gestione	53.000	53.000	53.000	439.029	335.553	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	3.950.636
Minusvalenze da vendita Social Housing	53.000	53.000	53.000	439.029	335.553	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	3.950.636
Totale costi della produzione	19.137.600	20.552.400	34.182.000	1.602.082	1.500.553	674.884	677.086	679.310	681.556	683.825	686.116	688.430	690.768	693.129	695.513	697.921	700.353	702.811	705.294	87.259.732
Differenza tra valori e costi della produzione (E.B.I.T.)	108.000	108.000	106.000	7.741.292	9.146.729	1.959.016	1.983.114	2.007.490	2.032.144	2.056.975	2.082.084	2.107.470	2.133.132	2.158.971	2.185.007	2.211.479	2.238.147	2.264.815	2.291.584	46.995.511
Valore attuale all'anno "T" dei flussi economici	108.000	102.857	97.959	6.687.219	7.525.039	1.534.940	1.479.830	1.424.685	1.371.435	1.322.945	1.278.219	1.232.194	1.187.808	1.144.949	1.103.617	1.063.795	1.025.521	988.843	949.466	31.371.117
Investimento	73.448.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.448.000
																				8.005

LLF (tasso interno di Rendimento)

PIANO ECONOMICO FASE 1

Conto economico a Valore Produzione (ex Art.2425 c.c.)	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
A) Valore della produzione						
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	-	-	22.545.000	23.848.900	2.633.900
<i>Ricavi da locazioni attive Social Housing e Direzionale</i>	-	-	-	1.303.900	2.607.800	2.633.900
<i>Ricavi da vendita Commerciale, Direzione servizio e Sup.residenz.</i>	-	-	-	21.241.100	21.241.100	-
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e	19.129.600	20.444.400	34.074.000	60.446.374	13.201.626	-
<i>Rimanenze finali di lavori in corso di esecuzione</i>	19.129.600	39.574.000	73.648.000	13.201.626	-	-
<i>Rimanenze iniziali di lavori in corso di esecuzione</i>	-	19.129.600	39.574.000	73.648.000	13.201.626	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	47.244.748	-	-
5) Altri ricavi e proventi	-	-	-	-	-	-
<i>Plusvalenze da vendita Social Housing</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Plusvalenze da vendita Direzionale</i>	-	-	-	-	-	-
Totale valore della produzione	19.129.600	20.444.400	34.074.000	9.343.374	10.647.274	2.633.900
B) Costi della produzione						
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.500.000	-	-	-	-	-
7) Per servizi	13.684.600	20.499.400	34.129.000	940.442	942.388	220.192
<i>Lavori di realizzazione immobili</i>	13.629.600	20.444.400	34.074.000	-	-	-
<i>Costi di gestione e manutenzione</i>	-	-	-	94.550	95.496	96.450
<i>Costi di commercializzazione affitti</i>	-	-	-	108.659	108.659	21.732
<i>Costi di commercializzazione vendite</i>	-	-	-	637.233	637.233	-
<i>Spese generali societarie</i>	55.000	55.000	55.000	100.000	101.000	102.010
8) Per godimento di beni di terzi	-	-	-	-	-	-
9) Per il personale	-	-	-	-	-	-
10) Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-	222.611	222.611	222.611
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e	-	-	-	-	-	-
14) Oneri diversi di gestione	53.000	53.000	53.000	439.029	335.555	232.081
<i>Minusvalenze da vendita Social Housing</i>	-	-	-	-	-	-
<i>IMU</i>	53.000	53.000	53.000	439.029	335.555	232.081
Totale costi della produzione	19.237.600	20.552.400	34.182.000	1.602.082	1.500.553	674.884
Differenza tra valori e costi della produzione (E.B.I.T.)	-	108.000	108.000	7.741.292	9.146.720	1.959.016
Valore attuale all'anno "1" dei Flussi economici	-€	102.857	-€	€ 6.687.219	€ 7.525.030	€ 1.534.940
<i>Investimento</i>	<i>-</i>					<i>73.648.000</i>

Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Totale
2.660.200	2.686.800	2.713.700	2.740.800	2.768.200	2.795.900	2.823.900	2.852.100	2.880.600	2.909.400	2.938.500	1.483.950	81.281.850
2.660.200	2.686.800	2.713.700	2.740.800	2.768.200	2.795.900	2.823.900	2.852.100	2.880.600	2.909.400	2.938.500	1.483.950	38.799.650
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.482.200
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145.553.226
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-145.553.226
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.244.748
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.738.645	5.738.645
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.853.122	1.853.122
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.885.522	3.885.522
2.660.200	2.686.800	2.713.700	2.740.800	2.768.200	2.795.900	2.823.900	2.852.100	2.880.600	2.909.400	2.938.500	7.222.595	134.265.243
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.500.000
222.394	224.618	226.864	229.133	231.424	233.739	236.076	238.437	240.821	243.229	245.662	1.744.123	74.732.542
97.415	98.389	99.373	100.367	101.370	102.384	103.408	104.442	105.486	106.541	107.607	108.683	68.148.000
21.949	22.169	22.390	22.614	22.840	23.069	23.299	23.532	23.768	24.005	24.246	24.488	1.521.961
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.496.005	517.420
103.030	104.060	105.101	106.152	107.214	108.286	109.369	110.462	111.567	112.683	113.809	114.947	2.770.471
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.774.690
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	222.611	-	3.116.553
232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.950.636
232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	232.081	3.950.636
677.086	679.310	681.556	683.825	686.116	688.430	690.768	693.129	695.513	697.921	700.353	1.976.204	87.299.732
1.983.114	2.007.490	2.032.144	2.056.975	2.082.084	2.107.470	2.133.132	2.158.971	2.185.087	2.211.479	2.238.147	5.246.391	46.965.511
€ 1.479.830	€ 1.426.686	€ 1.375.435	€ 1.325.945	€ 1.278.219	€ 1.232.194	€ 1.187.808	€ 1.144.949	€ 1.103.617	€ 1.063.759	€ 1.025.321	€ 2.288.983	31.371.117
T.I.R. (Tasso Interno di Rendimento)												
8,01%												

PIANO ECONOMICO FASE 2

Conto economico a Valore Produttore (ex Art.2425 c.c.)	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	Totale
A) Valore della produzione																			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	-	-	18.051.300	18.245.100	391.500	395.400	399.400	403.400	477.400	411.500	415.600	415.800	424.000	428.200	432.300	436.600	220.600	41.482.500
Ricavi da locazioni attive Social Housing e Dirizionale	-	-	-	158.800	387.600	391.500	395.400	399.400	403.400	477.400	411.500	415.600	415.800	424.000	428.200	432.300	436.600	220.600	5.767.500
Ricavi da vendita Commerciale, Direzione servizi e Sup. residenz.	-	-	-	17.857.500	17.857.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.715.000
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e Rimanenze finali di lavoro in corso di esecuzione	6.478.000	9.717.000	16.195.000	20.653.667	11.736.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rimanenze inziali di lavori in corso di esecuzione	-	6.478.000	-	32.350.000	-	11.736.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.795.333
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	8.917.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.917.333
5) Atriciativi proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.018.667
Plusvalenze da vendita Social Housing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.018.667
Plusvalenze da vendita Dirizionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale valore della produzione	6.478.000	9.717.000	16.195.000	6.314.967	6.598.767	391.500	395.400	399.400	403.400	477.400	411.500	415.600	419.800	424.000	428.200	432.300	436.600	1.239.267	51.418.500
B) Costi della produzione																			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.511.000	9.759.000	16.228.000	626.875	627.625	79.738	80.595	81.340	82.154	82.975	83.805	84.648	85.489	86.344	87.208	88.080	88.961	381.950	35.142.701
7) Per servizi	6.478.000	9.717.000	16.195.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.390.000
Lavori di manutenzione immobili	-	-	-	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874	22.092	22.313	22.537	22.762	22.989	521.538
Costi di gestione e manutenzione	-	-	-	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	16.150	76.504
Costi di commercializzazione affitti	-	-	-	555.725	555.725	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298.080
Costi di commercializzazione vendite	33.000	33.000	33.000	55.000	55.550	56.106	56.667	57.233	57.806	58.384	58.967	59.557	60.153	60.754	61.362	61.975	62.595	63.221	984.329
8) Per gestione di beni di terzi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9) Per il personale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10) Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e 14) Oneri diversi di gestione	63.600	63.600	63.600	157.784	118.284	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	1.011.060
Minusvalenze da vendita Social Housing	63.600	63.600	63.600	157.784	118.284	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	1.011.060
IFU	6.574.600	9.813.600	16.291.600	824.659	745.909	118.522	119.319	120.124	120.938	121.759	122.589	123.427	124.273	125.128	125.992	126.864	127.745	128.626	36.453.761
Totale costi della produzione	96.600	96.600	96.600	5.450.308	5.762.858	272.979	276.081	279.276	282.462	285.641	288.911	292.173	295.527	298.872	302.208	305.636	309.055	312.552	15.264.739
Differenza tra valori e costi della produzione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore attuale all'anno "1" dei Flussi economici	96.600	92.000	87.619	4.742.734	4.741.117	213.886	206.016	198.476	191.182	184.127	177.365	170.828	164.560	158.498	152.636	147.016	141.582	135.454	354.514
Investimento -	32.390.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.668.318
																			8.015
																			T.I.R. (Tasso Interno di Rendimento)

PIANO ECONOMICO FASE 2

Conto economico a Valore Produzione (ex Art.2425 c.c.)		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
A) Valore della produzione							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		-	-	-	18.051.300	18.245.100	391.500
<i>Ricavi da locazioni attive Social Housing e Direzionale</i>		-	-	-	193.800	387.600	391.500
<i>Ricavi da vendita Commerciale, Direzione servizio e Sup.residenz.</i>		-	-	-	17.857.500	17.857.500	-
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e		6.478.000	9.717.000	16.195.000	20.653.667	11.736.333	-
<i>Rimanenze finali di lavori in corso di esecuzione</i>		6.478.000	16.195.000	32.390.000	11.736.333	-	-
<i>Rimanenze iniziali di lavori in corso di esecuzione</i>		-	6.478.000	16.195.000	32.390.000	11.736.333	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		-	-	-	8.917.333	-	-
5) Altri ricavi e proventi		-	-	-	-	-	-
<i>Plusvalenze da vendita Social Housing</i>		-	-	-	-	-	-
<i>Plusvalenze da vendita Direzionale</i>		-	-	-	-	-	-
Totale valore della produzione		6.478.000	9.717.000	16.195.000	6.314.967	6.508.767	391.500
B) Costi della produzione							
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		-	-	-	-	-	-
7) Per servizi		6.511.000	9.750.000	16.228.000	626.875	627.625	79.738
<i>Lavori di realizzazione immobili</i>		6.478.000	9.717.000	16.195.000	-	-	-
<i>Costi di gestione e manutenzione</i>		-	-	-	20.000	20.200	20.402
<i>Costi di commercializzazione affitti</i>		-	-	-	16.150	16.150	3.230
<i>Costi di commercializzazione vendite</i>		-	-	-	535.725	535.725	-
<i>Spese generali societarie</i>		33.000	33.000	33.000	55.000	55.550	56.106
8) Per godimento di beni di terzi		-	-	-	-	-	-
9) Per il personale		-	-	-	-	-	-
10) Ammortamenti e svalutazioni		-	-	-	-	-	-
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e		-	-	-	-	-	-
14) Oneri diversi di gestione		63.600	63.600	63.600	197.784	118.284	38.784
<i>Minusvalenze da vendita Social Housing</i>		-	-	-	-	-	-
<i>IMU</i>		63.600	63.600	63.600	197.784	118.284	38.784
Totale costi della produzione		6.574.600	9.813.600	16.291.600	824.659	745.909	118.522
Differenza tra valori e costi della produzione		-	96.600	96.600	5.490.308	5.762.858	272.979
Valore attuale all'anno "1" dei Flussi economici		-€	92.000	-€	4.742.734	4.741.117	€
Investimento		-	-	-	-	-	213.886
		32.390.000					

	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Totale
	395.400	399.400	403.400	407.400	411.500	415.600	419.800	424.000	428.200	432.500	436.800	220.600	41.482.500
	395.400	399.400	403.400	407.400	411.500	415.600	419.800	424.000	428.200	432.500	436.800	220.600	5.767.500
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.715.000
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.799.333
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.799.333
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.917.333
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.018.667	1.018.667
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.018.667	1.018.667
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	395.400	399.400	403.400	407.400	411.500	415.600	419.800	424.000	428.200	432.500	436.800	1.239.267	51.418.500
	80.535	81.340	82.154	82.975	83.805	84.643	85.489	86.344	87.208	88.080	88.961	387.930	35.142.701
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.390.000
	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874	22.092	22.313	22.537	22.762	22.989	321.938
	3.262	3.295	3.328	3.361	3.395	3.429	3.463	3.498	3.533	3.568	3.604	3.640	76.904
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298.080	1.369.530
	56.667	57.233	57.806	58.384	58.967	59.557	60.153	60.754	61.362	61.975	62.595	63.221	984.329
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	1.011.060
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	38.784	1.011.060
	119.319	120.124	120.938	121.759	122.589	123.427	124.273	125.128	125.992	126.864	127.745	426.714	36.153.761
	276.081	279.276	282.462	285.641	288.911	292.173	295.527	298.872	302.208	305.636	309.055	812.552	15.264.739
	€ 206.016	€ 198.476	€ 191.182	€ 184.127	€ 177.366	€ 170.828	€ 164.560	€ 158.498	€ 152.656	€ 147.016	€ 141.582	€ 354.514	11.668.318
													8,01%
													T.I.R. (Tasso Interno di Rendimento)

6) CONSIDERAZIONI FINALI

Il presente Piano Economico e Finanziario è stato svolto in maniera semplificata in relazione al livello di approfondimento del progetto, così come richiesto dal bando di gara e chiarito nella risposta al quesito n.12.

Questo Piano e le stime contenute tengono conto comunque, oltre che di tutti i costi previsti e dettagliati nel capitolo 2, anche delle quote di ammortamento dell'investimento per la durata ipotizzata dell'intervento (tre anni per la costruzione quindici anni per la gestione delle superfici locate).

Il Piano Economico e finanziario è stato sviluppato nella sua interezza analizzando sia la prima fase che la seconda fase, dimostrando la sostenibilità economica di ciascuna e quindi dell'intervento complessivo come richiesto dal bando e chiarito dalla risposta al quesito n.13.

Infatti per entrambe le fasi è stato dimostrato un saldo positivo costi/ricavi.

Non è stato possibile integrare le due fasi in quanto non è noto il loro sfasamento temporale, assumendo che una partenza simultanea ed integrale appare di difficile realizzazione.

La sostenibilità della prima e della seconda fase dimostra la sostenibilità della loro combinazione, dalla quale potrebbero soltanto risultare ottimizzazioni nella gestione dei flussi finanziari, nella riduzione delle spese generali, oltre che nella gestione complessiva dell'operazione.

La prima fase non prevede alcun tipo di superficie in atterraggio ma si basa sull'uso della volumetria afferita alla superficie di proprietà pubblica, mentre la seconda fase prevede l'atterraggio di volumetrie esterne, in parte sulla proprietà pubblica ed in parte su superfici esterne alla stessa.

Si vuole evidenziare che, seppur funzionanti perfettamente se sviluppate congiuntamente, potrebbero anche essere sviluppate in modo autonomo e consecutivo interponendo anche un ampio lasso di tempo fra la prima e la seconda.

Il tasso di attualizzazione, assumibile in un range compreso tra il 4% e il 6%, viene ipotizzato pari al **5,0%** e tiene già conto del rischio insito in una operazione immobiliare quale quella in oggetto; infatti il livello di rendimento atteso per altre forme di investimento è stato incrementato per tenere conto della particolare operazione progettata.

a) CONSIDERAZIONI FINALI SULLA PRIMA FASE

Lo sviluppo del piano della prima fase mostra una redditività lorda, in termini di EBIT attualizzato, pari a **Euro 31.371.117**.

Tale redditività si basa sulle seguenti assunzioni:

- Afferire all'area di proprietà pubblica un valore "arbitrario" pari a 5.000.000 (Cinque milioni di Euro), oltre agli oneri fiscali.
- Acquisire le superfici destinate alla realizzazione di infrastrutture corrispondendo ai legittimi proprietari importi basati su quanto disposto dalla Sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10/06/2011.
- Non sono previste in questa fase superfici in atterraggio.

Si evidenzia che la prima fase è gravata da un notevole onere conseguente alla consistenza delle opere di urbanizzazione primaria previste e prevalente rispetto a quello previsto per le opere da realizzare nella fase successiva.

Si fa presente che alcune delle opere previste in questa prima fase potrebbero essere realizzate utilizzando altre forme di finanziamento o legandole ad altre iniziative di sviluppo, visto l'interesse di carattere generale che rivestono, alleggerendo i costi di questa fase ed aumentando quindi il valore dell'area stessa, indicato in prima ipotesi in 5.000.000 (Euro).

Ad esempio la costruzione della rotatoria e la realizzazione del parcheggio scambiatore, costituiscono infrastrutture di carattere generale, di cui potrebbero beneficiare anche altri interventi posti nelle vicinanze e potrebbero, tramite convenzionamento, essere demandate all'attuazione di tali previsioni urbanistiche.

La eliminazione di tali capitoli di spesa, di importo stimabile in circa 2.000.000 di Euro comporterebbe un indubbio alleggerimento della operazione ed un incremento di circa pari importo del valore dell'area.

b) CONSIDERAZIONI FINALI SULLA SECONDA FASE

Lo sviluppo del piano della seconda fase mostra una redditività lorda, in termini di EBIT attualizzata, pari a **Euro 11.668.318**.

Tale redditività si basa sulle seguenti assunzioni:

- Il costo per l'acquisto dell'area di proprietà pubblica è già stato considerato nella prima fase, pertanto da questo punto di vista l'Amministrazione Pubblica risulta cautelata.
- Remunerazione delle superfici in decollo da reperire all'interno della marginalità dell'operazione.
- Acquisire le superfici destinate sia alla realizzazione di infrastrutture che alla costruzione delle residenze, corrispondendo ai legittimi proprietari importi basati su quanto disposto dalla Sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10/06/2011.

Si rileva pertanto, seppur con i limiti ora esposti, la sostenibilità dell'intervento proposto e la sua fattibilità sia tecnica che economica rimandando i necessari approfondimenti ai successivi studi di dettaglio, ma garantendo fin da adesso la sostenibilità dell'impianto generale proposto.