

## 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

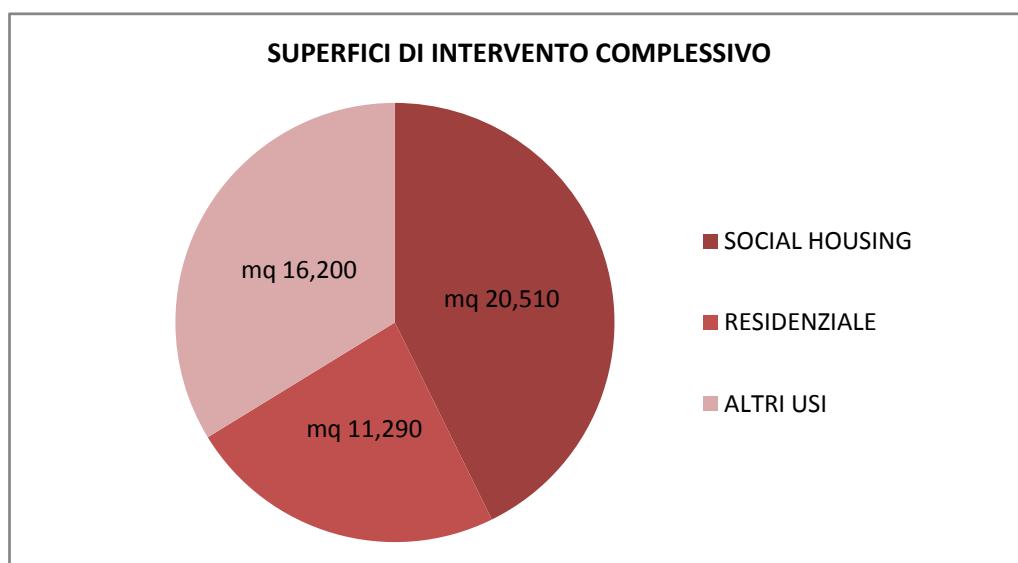
La proposta di cui il presente Piano Economico e Finanziario è parte integrante prevede la realizzazione di un insieme di opere infrastrutturali e di urbanizzazione, distribuite sull'area, sia a servizio dei nuovi insediamenti che di adeguamento funzionale delle viabilità esistenti. La consistenza e 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.       |
| <b>Totale</b>                                | <b>mq 48.000</b> |
| (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

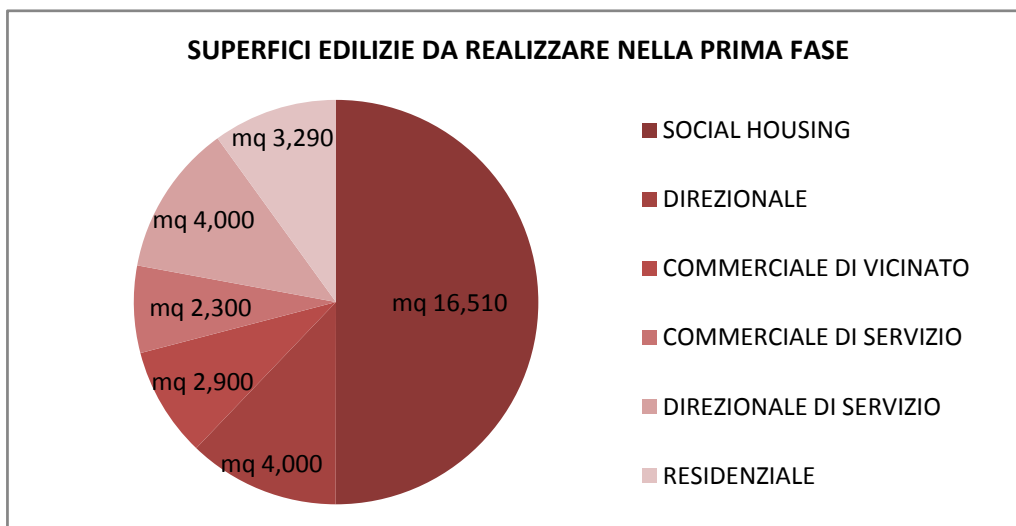
I nuovi insediamenti ed i relativi standard previsti per legge si svilupperanno all'interno del perimetro della caserma dei Lupi di Toscana.

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         |
| <b>Totale</b>                                      | <b>mq 33.000</b> |

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**

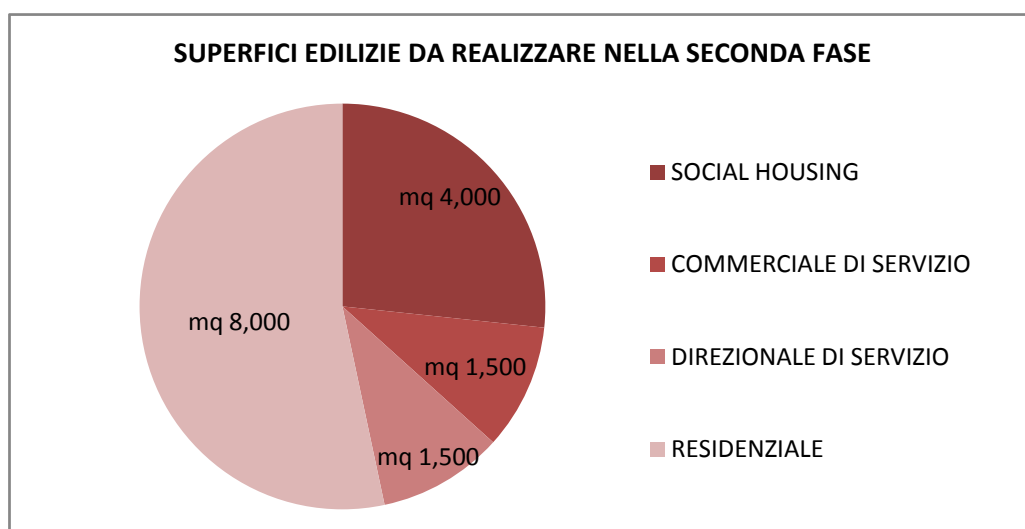
Le superfici avranno la seguente dettagliata destinazione:

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.

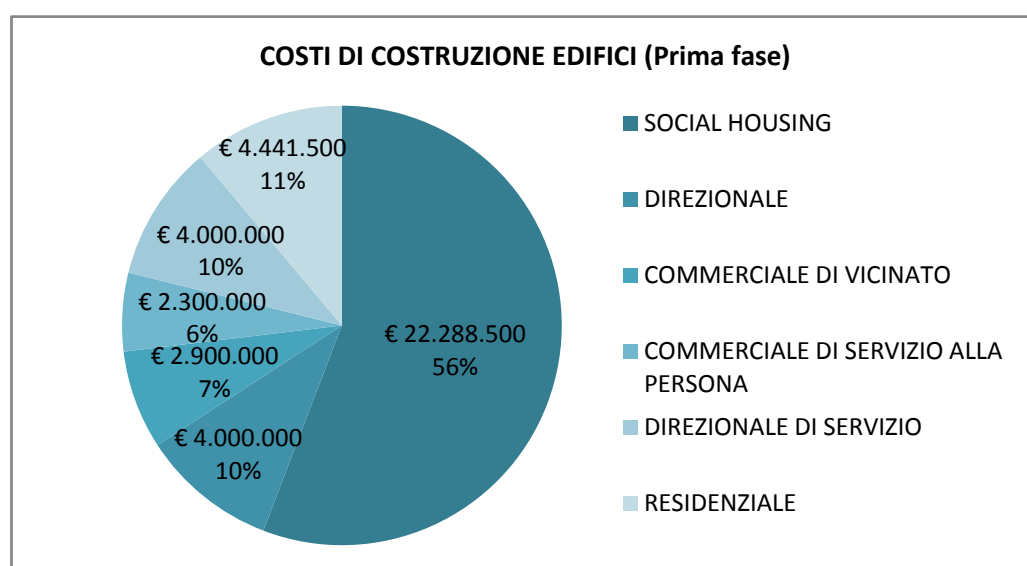
I costi unitari di costruzione stimati per l'edificazione dei fabbricati, riferiti al parametro della Superficie Utile Lorda (SUL), sono di seguito riportati:

| <b>COSTI UNITARI DI COSTRUZIONE</b> | <b>(Euro/mq di SUL)</b> |
|-------------------------------------|-------------------------|
| 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:

| <b>COSTI DI COSTRUZIONE EDIFICI (Prima fase)</b> | <b>(Euro)</b>     |
|--|-------------------|
| 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         |
| <b>TOTALE</b>                                    | <b>39.930.000</b> |

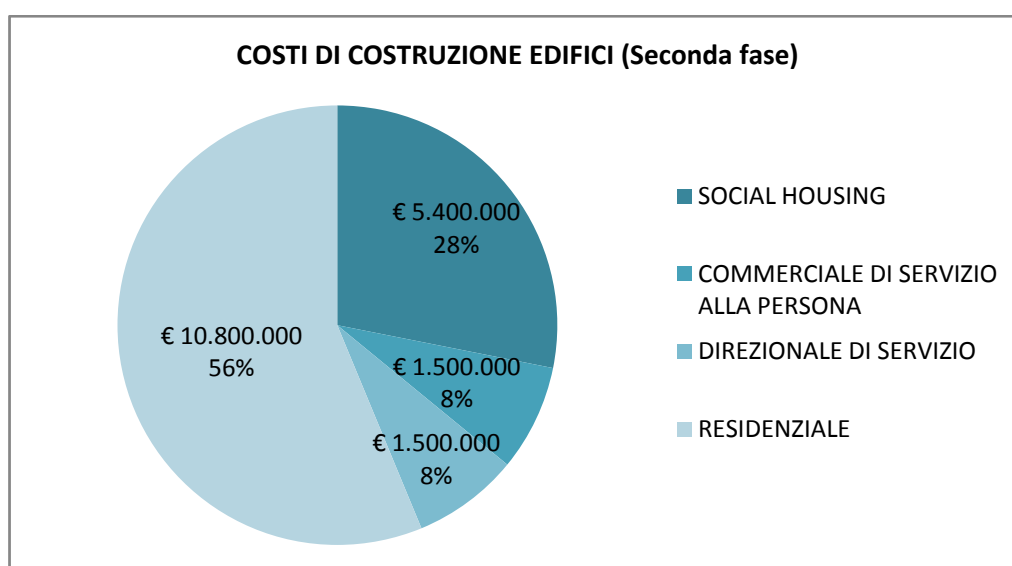


**Figura 4**

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:

| <b>COSTI DI COSTRUZIONE EDIFICI (Seconda fase)</b> | <b>(Euro)</b>     |
|--|-------------------|
| SOCIAL HOUSING                                     | 5.400.000         |
| COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA               | 1.500.000         |
| DIREZIONALE DI SERVIZIO                            | 1.500.000         |
| RESIDENZIALE                                       | 10.800.000        |
| <b>TOTALE</b>                                      | <b>19.200.000</b> |



**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.

| <b>COSTI DI COSTRUZIONE</b>  |         |           |
|--|---------|-----------|
| 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<br>(costo unitario, variabile con la tipologia) | Euro/mq | 85-110    |
| ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTI<br>(costo unitario - variabile)           | Euro/mq | 15-40     |

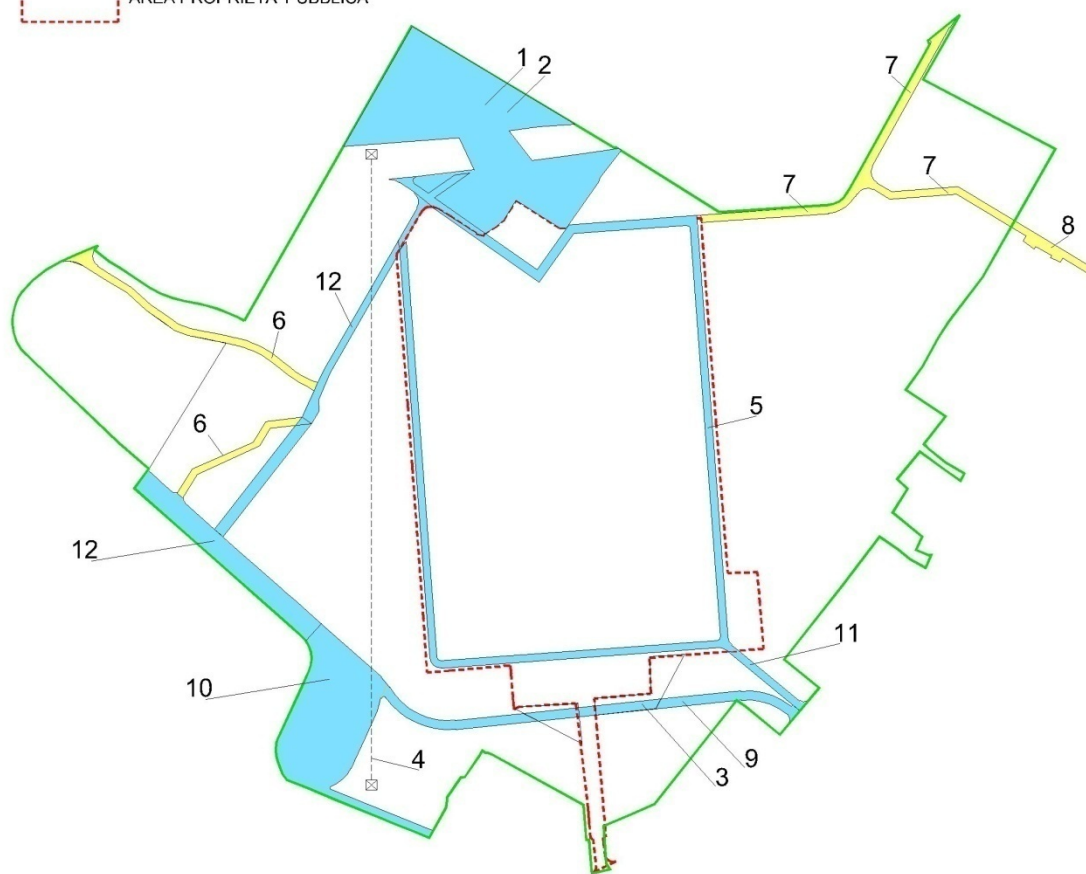
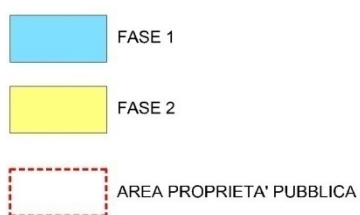
## SECONDA FASE

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       |            |

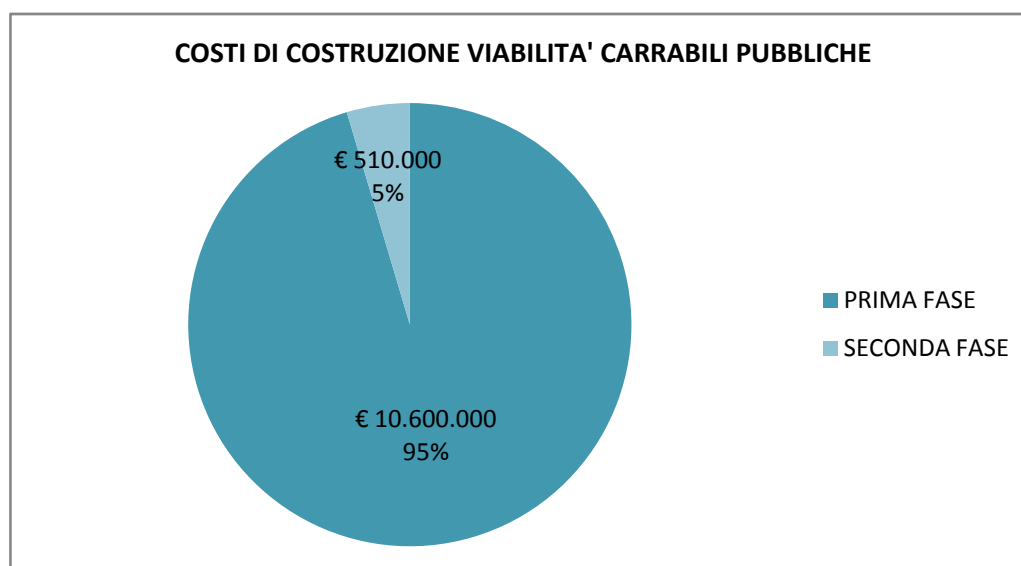


VIABILITA' CARRABILE PUBBLICA

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.

| <b>COSTI DI COSTRUZIONE VIABILITA' CARRABILI PUBBLICHE</b> | <b>(Euro)</b>     |
|--|-------------------|
| PRIMA FASE   | 10.600.000        |
| SECONDA FASE   | 510.000           |
| <b>TOTALE</b>  | <b>11.110.000</b> |



**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



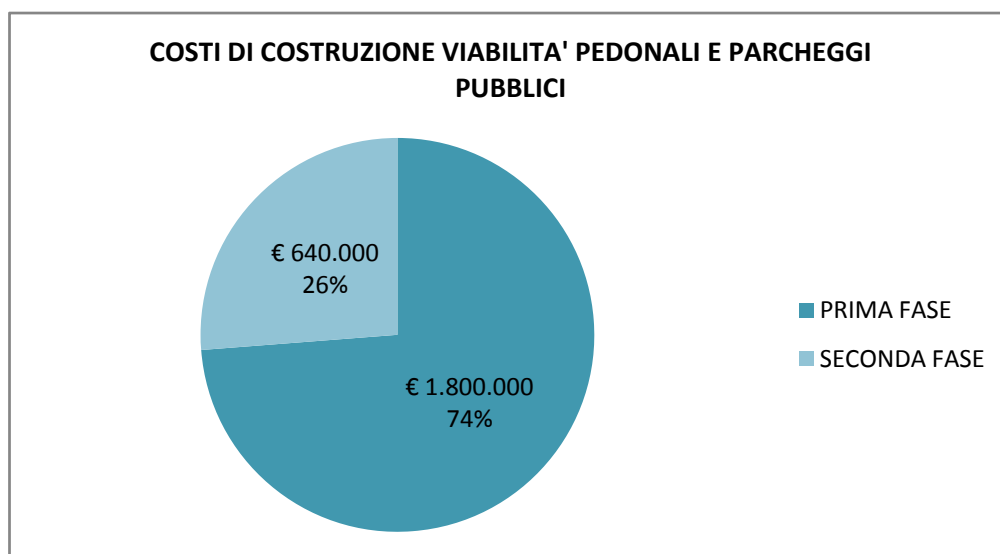
VIABILITA' PEDONALE E PARCHEGGI PUBBLICI

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.

| <b>COSTI DI COSTRUZIONE VIABILITA' PEDONALI E PARCHEGGI PUBBLICI</b> | <b>(Euro)</b>    |
|--|------------------|
| PRIMA FASE   | 1.800.000        |
| SECONDA FASE   | 640.000          |
| <b>TOTALE</b>  | <b>2.440.000</b> |



**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.

| <b>COSTI DI REALIZZAZIONE VERDE PUBBLICO E VASCHE DI COMPEN.</b> | <b>(Euro)</b>    |
|--|------------------|
| PRIMA FASE   | 2.600.000        |
| SECONDA FASE   | 690.000          |
| <b>TOTALE</b>  | <b>3.290.000</b> |

**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.**

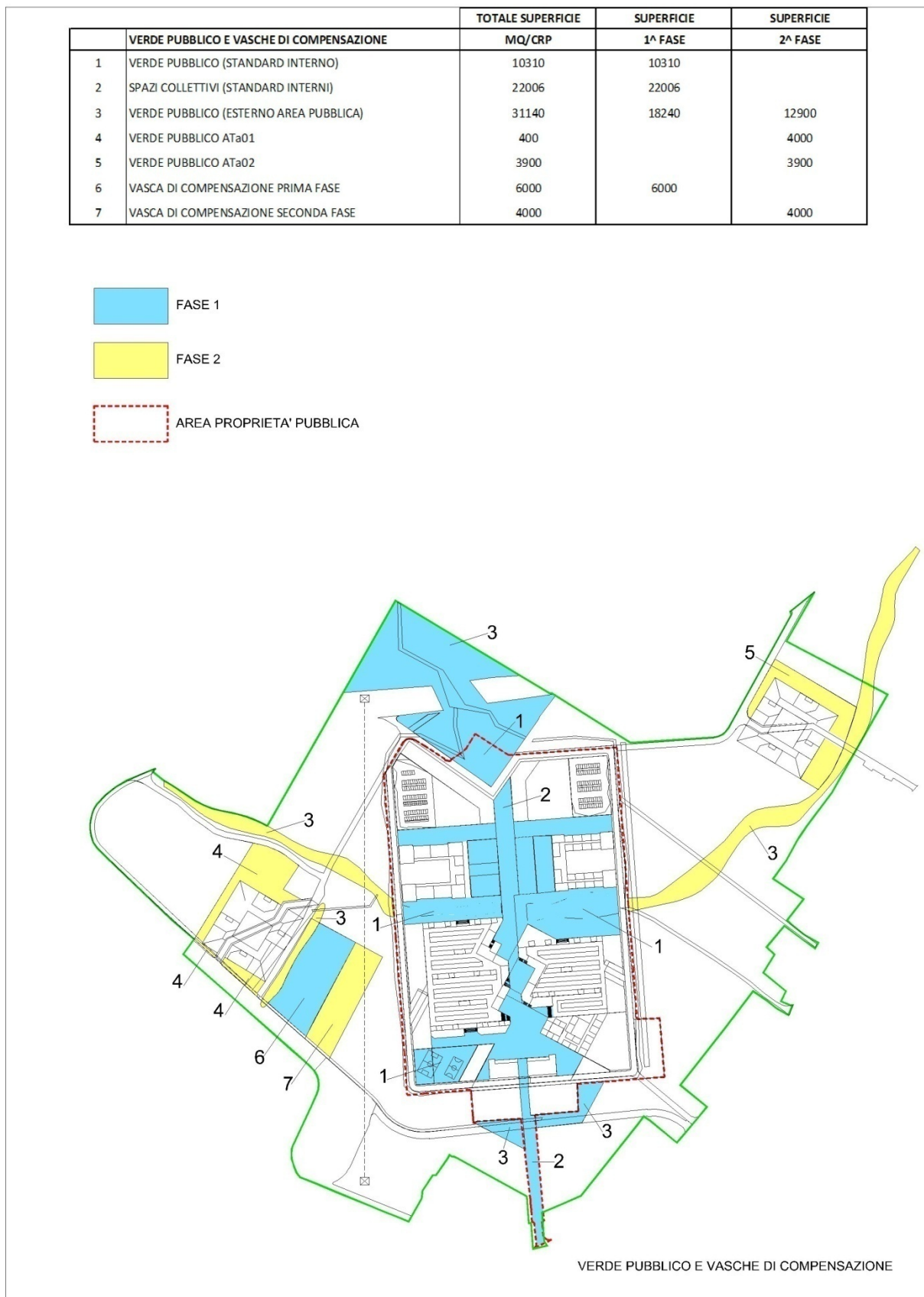


Figura 10

**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.

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

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.**

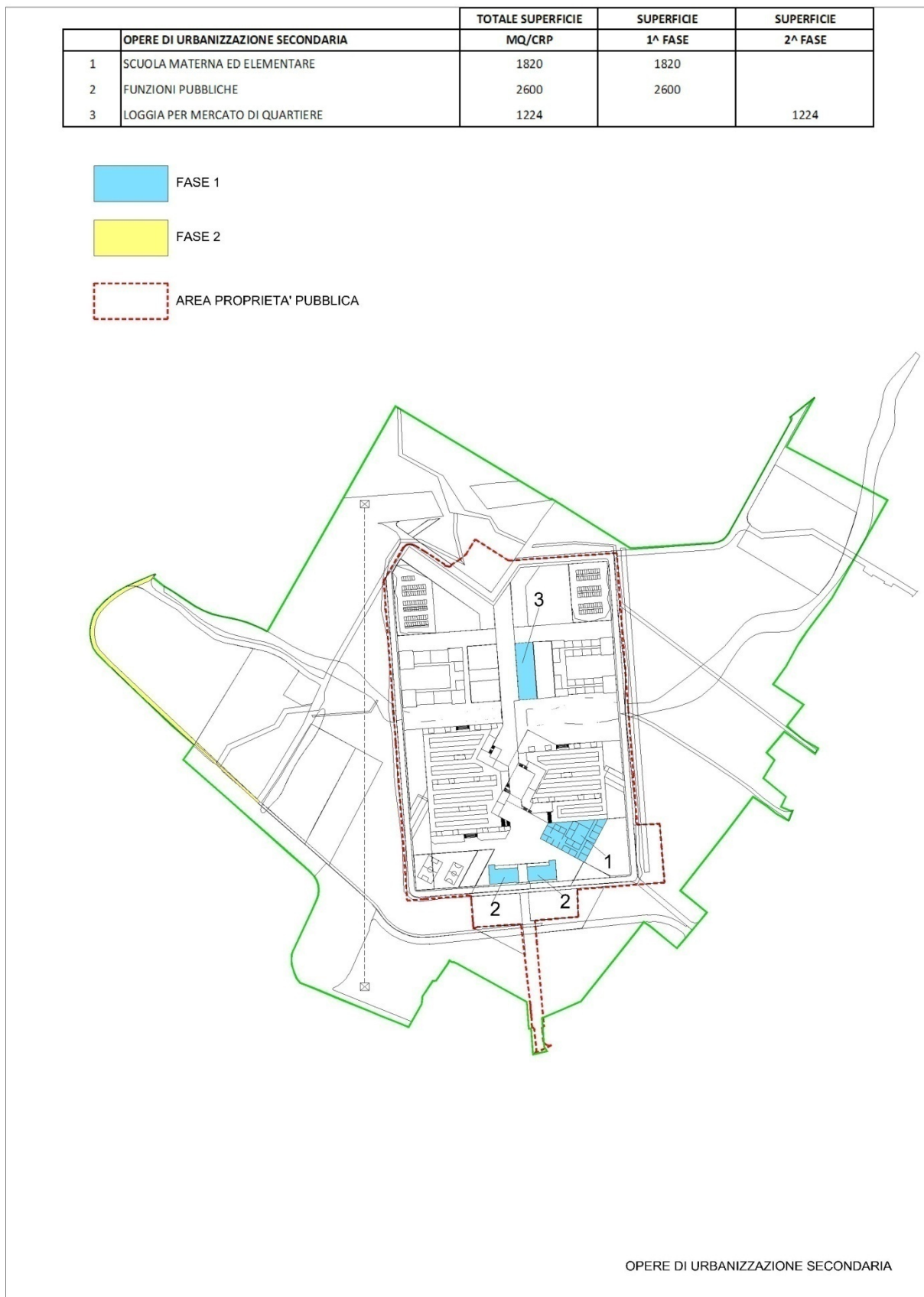


Figura 11

## 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.

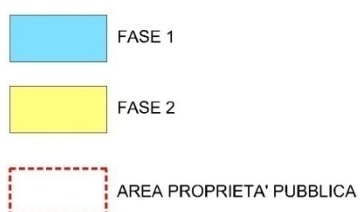
La individuazione delle superfici oggetto di acquisizione, è riportata nella Figura 12.

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).

| <b>COSTI PER ACQUISIZIONE AREE E SUL,<br/>URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</b> | <b>(Euro)</b>    |
|--|------------------|
| <b>PRIMA FASE</b>  |                  |
| COSTO ACQUISIZIONE AREE  | <b>450.000</b>   |
| <b>SECONDA FASE</b>  |                  |
| COSTO ACQUISIZIONE AREE  | <b>6.500.000</b> |

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         |
|    | <b>TOTALE</b>                          | <b>82167</b>      | <b>51132</b> | <b>31035</b> |



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).

|   | <b>ELENCO TITOLI</b>                           | <b>PRIMA<br/>FASE (Euro)</b> | <b>SECONDA<br/>FASE (Euro)</b> |
|---|--|------------------------------|--------------------------------|
| A   | COSTO DI COSTRUZIONE FABBRICATI                | 39.930.000                   | 19.200.000                     |
|   | <b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE FABBRICATI</b>  | <b>39.930.000</b>            | <b>19.200.000</b>              |
| <b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>           |  |                              |                                |
| 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                        |
| <b>OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b> |  |                              |                                |
| E   | OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA             | 5.168.000                    | -                              |
| E   | ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA             | -                            | 2.682.000                      |
| <b>ACQUISIZIONE AREE</b>                          |  |                              |                                |
| F   | ACQUISIZIONE AREE                              | 450.000                      | 6.500.000                      |
| <b>CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>        |  |                              |                                |
| G   | CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE                | 2.800.000                    | 568.000                        |
|   | <b>TOTALE</b>                                  | <b>23.418.000</b>            | <b>11.590.000</b>              |
|   | <b>PRESTAZIONI PROFESSIONALI 8% (SU OPERE)</b> | <b>4.800.000</b>             | <b>1.600.000</b>               |
|   | <b>TOTALE GENERALE</b>                         | <b>68.148.000</b>            | <b>32.390.000</b>              |
|   | <b>COSTO ACQUISIZIONE DELL'AREA PUBBLICA</b>   | <b>5.500.000</b>             | <b>-</b>                       |
|   | <b>TOTALE GENERALE PIU' ACQUISIZIONE AREE</b>  | <b>73.648.000</b>            | <b>32.390.000</b>              |

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

| <b>RIPARTIZIONE COSTO GENERALE PIU' ACQUISIZIONI (Prima fase)</b> | <b>(Euro)</b>     |
|---|-------------------|
| 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         |
| <b>TOTALE</b>   | <b>73.648.000</b> |

#### SECONDA FASE

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

### 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:

| <b>DESTINAZIONE / CONSISTENZA mq</b>           | <b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b> |
|--|-------------------------------|
| 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:

| <b>DESTINAZIONE / CONSISTENZA mq</b>           | <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> |
|--|-------------------------------|
| 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:

| <b>DESTINAZIONE / VALORE UNITARIO Euro</b>     | <b>VALORI UNITARI</b> |
|--|-----------------------|
| 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.

| <b>DESTINAZIONE / VALORE TOTALI</b>            | <b>(Euro)</b>     |
|--|-------------------|
| 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        |
| <b>TOTALE</b>                                  | <b>42.482.200</b> |

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:

| <b>DESTINAZIONE / CONSISTENZA mq</b> | <b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| 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:

| <b>DESTINAZIONE / CONSISTENZA mq</b> | <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| 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:

| <b>DESTINAZIONE / VALORE UNITARIO Euro</b> | <b>VALORI UNITARI</b> |
|--|-----------------------|
| 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.

| <b>DESTINAZIONE / VALORE IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA</b> | <b>VALORE</b>     |
|--|-------------------|
| COMMERCIALE DI SERVIZIO ALLA PERSONA                         | 5.775.000         |
| DIREZIONALE E DI SERVIZIO                                    | 4.500.000         |
| RESIDENZIALE   | 25.440.000        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>35.715.500</b> |



## 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<br>Costr.<br>€/Mq | Costo Costruz.<br>+ Oneri<br>urbanizz. | Costo area +<br>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       |
|                                | <b>33.000</b>           | <b>68.148.000</b>                      | <b>5.500.000</b>                | <b>73.648.000</b> | <b>19.129.600</b> | <b>20.444.400</b> | <b>34.074.000</b> |

**Fase 2**

|                                | Costo<br>Costr.<br>€/Mq | Costo Costruz.<br>+ Oneri<br>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       |
|                                | <b>15.000</b>           | <b>32.390.000</b>                      | <b>32.390.000</b> | <b>6.478.000</b> | <b>9.717.000</b> | <b>16.195.000</b> |

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<br>Anni 4 e 5 | Commerc. Affitti<br>a Regime | Prezzo vendita | Prov. | Commerc.<br>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           |
|                                | <b>€ 33.000</b> |                | <b>€ 108.659</b>               | <b>€ 21.732</b>              |                |       |                     |

### Fase 2

|                                | Sup. Mq         | Affitto Annuo | Commerc. Affitti<br>Anni 4 e 5 | Commerc. Affitti<br>a Regime | Prezzo vendita | Prov. | Commerc.<br>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           |
|                                | <b>€ 15.000</b> |               | <b>€ 16.150</b>                | <b>€ 3.230</b>               |                |       |                     |

- 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        |
|                |        |        | <b>94.550</b> |

### Fase 2

|                | Mq.   | €/Mq   | Costo Annuo   |
|----------------|-------|--------|---------------|
| Social housing | 4.000 | € 5,00 | 20.000        |
|                |       |        | <b>20.000</b> |

## 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        |
|  | <b>€ 100.000</b> | <b>€ 55.000</b> |

### 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         |
|  | <b>€ 55.000</b> | <b>€ 33.000</b> |

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         |
|                                | <b>€ 33.000</b> |        |                      | <b>€ 439.029</b> |

### 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        |
|                                | <b>€ 15.000</b> |        |                      | <b>€ 197.784</b> |

### 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:

|  | <b>Fase 1</b> | <b>Fase 2</b> |
|--|---------------|---------------|
| 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             |            |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni                              |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| Ricavi da locazioni: attività Social Housing e Direzionale               |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| Ricavi da vendita commerciale, Dizione servizio e Sup. residenze         |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 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        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| Rimanenze finali di lavori in corso di esecuzione                        | 19.125.600        | 39.574.000        | 73.648.000        | 13.201.626        |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| Rimanenze iniziali di lavori in corso di esecuzione                      | -                 | - 19.125.600      | - 39.574.000      | - 73.648.000      | - 13.201.626      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 3) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni                     |                   |                   |                   | 17.244.748        |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 4) Altri ricavi e proventi   |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| Plusvalenze da vendita Social Housing                                    |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| Plusvalenze da vendita Direzionale                                       |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| <b>Totale valore della produzione</b>                                    | <b>19.125.600</b> | <b>20.444.400</b> | <b>34.074.000</b> | <b>93.443.374</b> | <b>10.647.274</b> | <b>2.633.500</b> | <b>2.660.200</b> | <b>2.686.800</b> | <b>2.713.700</b> | <b>2.740.800</b> | <b>2.768.200</b> | <b>2.795.900</b> | <b>2.823.900</b> | <b>1.852.100</b> | <b>2.880.600</b> | <b>2.909.400</b> | <b>2.938.500</b> | <b>2.938.500</b> | <b>134.255.243</b> |            |
| <b>B) Costi della produzione</b>   |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                 | 5.300.000         |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 7) Per servizi   | 13.884.600        | 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          | 248.123          | 74.731.542         |            |
| Lavori di realizzazione immobili   | 13.825.600        | 20.444.400        | 34.074.000        |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 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          | 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           | 23.532           | 23.768           | 24.005           | 24.246           | 24.488           | 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          | 105.001          | 106.052          | 107.214          | 108.286          | 109.369          | 110.462          | 111.567          | 112.683          | 113.806          | 114.947          | 1.770.471          |            |
| 8) Per godimento di beni di terzi  |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 9) Per il personale  |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni  |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e consumo e |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| 14) Oneri diversi di gestione  |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |            |
| Maturazione 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          | 3.950.636          |            |
| AMU  | 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          | 3.950.636          |            |
| <b>Totale costi della produzione</b>                                     | <b>19.137.600</b> | <b>20.552.400</b> | <b>34.182.000</b> | <b>1.602.082</b>  | <b>1.500.553</b>  | <b>674.884</b>   | <b>677.086</b>   | <b>679.310</b>   | <b>681.556</b>   | <b>683.825</b>   | <b>686.116</b>   | <b>688.430</b>   | <b>690.768</b>   | <b>693.129</b>   | <b>695.513</b>   | <b>697.921</b>   | <b>700.353</b>   | <b>702.816</b>   | <b>879.297.732</b> |            |
| <b>Differenza tra valori e costi della produzione (E.B.I.T.)</b>         | <b>108.000</b>    | <b>108.000</b>    | <b>106.000</b>    | <b>7.741.292</b>  | <b>9.146.729</b>  | <b>1.959.016</b> | <b>1.983.114</b> | <b>2.007.490</b> | <b>2.032.144</b> | <b>2.056.975</b> | <b>2.082.084</b> | <b>2.107.470</b> | <b>2.133.132</b> | <b>2.158.971</b> | <b>2.185.007</b> | <b>2.211.479</b> | <b>2.238.147</b> | <b>2.264.691</b> | <b>46.965.511</b>  |            |
| 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        | 1.426.685        | 1.375.435        | 1.325.945        | 1.278.219        | 1.232.194        | 1.187.808        | 1.144.949        | 1.103.617        | 1.063.795        | 1.025.521        | 988.883          | 31.371.117         |            |
| Investimento   | 73.448.000        |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    | 8.005      |
|  |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    | 31.371.117 |
|  |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    | 31.371.117 |
|  |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    | 31.371.117 |

LLR (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             |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 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>                                 | -                 | -                 | -                 | -                  | -                  | -                  |
| <b>Totale valore della produzione</b>                                     | <b>19.129.600</b> | <b>20.444.400</b> | <b>34.074.000</b> | <b>9.343.374</b>   | <b>10.647.274</b>  | <b>2.633.900</b>   |
| <b>B) Costi della produzione</b>  |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| 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            |
| <b>Totale costi della produzione</b>                                      | <b>19.237.600</b> | <b>20.552.400</b> | <b>34.182.000</b> | <b>1.602.082</b>   | <b>1.500.553</b>   | <b>674.884</b>     |
| <b>Differenza tra valori e costi della produzione (E.B.I.T.)</b>          | <b>-</b>          | <b>108.000</b>    | <b>108.000</b>    | <b>7.741.292</b>   | <b>9.146.720</b>   | <b>1.959.016</b>   |
| <b>Valore attuale all'anno "1" dei Flussi economici</b>                   | <b>-€</b>         | <b>102.857</b>    | <b>-€</b>         | <b>€ 6.687.219</b> | <b>€ 7.525.030</b> | <b>€ 1.534.940</b> |
| <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        | 5.738.645          |
| -                                    | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 1.853.122        | 1.853.122          |
| -                                    | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 3.885.522        | 3.885.522          |
| <b>2.660.200</b>                     | <b>2.686.800</b> | <b>2.713.700</b> | <b>2.740.800</b> | <b>2.768.200</b> | <b>2.795.900</b> | <b>2.823.900</b> | <b>2.852.100</b> | <b>2.880.600</b> | <b>2.909.400</b> | <b>2.938.500</b> | <b>7.222.595</b> | <b>134.265.243</b> |
| -                                    | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 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          |
| 103.030                              | 104.060          | 105.101          | 106.152          | 107.214          | 108.286          | 109.369          | 110.462          | 111.567          | 112.683          | 113.809          | 114.947          | 517.420            |
| -                                    | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 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          |
| <b>677.086</b>                       | <b>679.310</b>   | <b>681.556</b>   | <b>683.825</b>   | <b>686.116</b>   | <b>688.430</b>   | <b>690.768</b>   | <b>693.129</b>   | <b>695.513</b>   | <b>697.921</b>   | <b>700.353</b>   | <b>1.976.204</b> | <b>87.299.732</b>  |
| <b>1.983.114</b>                     | <b>2.007.490</b> | <b>2.032.144</b> | <b>2.056.975</b> | <b>2.082.084</b> | <b>2.107.470</b> | <b>2.133.132</b> | <b>2.158.971</b> | <b>2.185.087</b> | <b>2.211.479</b> | <b>2.238.147</b> | <b>5.246.391</b> | <b>46.965.511</b>  |
| € 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 Produzione (ex Art.2425 c.c.)                    |  | Anno 1            | Anno 2           | Anno 3            | Anno 4           | Anno 5           | Anno 6         |
|---|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>   |  |                   |                  |                   |                  |                  |                |
| 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>                                 |  | -                 | -                | -                 | -                | -                | -              |
| <b>Totale valore della produzione</b>                                     |  | <b>6.478.000</b>  | <b>9.717.000</b> | <b>16.195.000</b> | <b>6.314.967</b> | <b>6.508.767</b> | <b>391.500</b> |
| <b>B) Costi della produzione</b>  |  |                   |                  |                   |                  |                  |                |
| 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         |
| <b>Totale costi della produzione</b>                                      |  | <b>6.574.600</b>  | <b>9.813.600</b> | <b>16.291.600</b> | <b>824.659</b>   | <b>745.909</b>   | <b>118.522</b> |
| <b>Differenza tra valori e costi della produzione</b>                     |  | <b>-</b>          | <b>96.600</b>    | <b>96.600</b>     | <b>5.490.308</b> | <b>5.762.858</b> | <b>272.979</b> |
| <b>Valore attuale all'anno "1" dei Flussi economici</b>                   |  | <b>-€</b>         | <b>92.000</b>    | <b>-€</b>         | <b>4.742.734</b> | <b>4.741.117</b> | <b>€</b>       |
| <b>Investimento</b>   |  | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>213.886</b> |
|   |  | <b>32.390.000</b> |                  |                   |                  |                  |                |

|  | 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                            |
|  | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -                | -                                    |
|  | <b>395.400</b> | <b>399.400</b> | <b>403.400</b> | <b>407.400</b> | <b>411.500</b> | <b>415.600</b> | <b>419.800</b> | <b>424.000</b> | <b>428.200</b> | <b>432.500</b> | <b>436.800</b> | <b>1.239.267</b> | <b>51.418.500</b>                    |
|  | 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                            |
|  | <b>119.319</b> | <b>120.124</b> | <b>120.938</b> | <b>121.759</b> | <b>122.589</b> | <b>123.427</b> | <b>124.273</b> | <b>125.128</b> | <b>125.992</b> | <b>126.864</b> | <b>127.745</b> | <b>426.714</b>   | <b>36.153.761</b>                    |
|  | 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.