

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

### QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO COMPLESSIVO

#### Premessa

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

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

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

#### QUADRO ECONOMICO, FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA'

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

### FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

#### STIMA DEI COSTI

##### FASE 1 - INVESTIMENTI INIZIALI

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

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

**COSTI TOTALI FASE 1**

**euro 28.000.000**

**FASE 2 - SVILUPPO**

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

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

Costo a mq. di SU: 525 €/mq

TOTALE COSTRUZIONE

euro 48.230.000

b.2) SPESE TECNICHE FASE DI COSTRUZIONE

TOTALE SPESE TECNICHE euro 2.127.500

b.3) ONERI FINANZIARI, GARANZIE FIDEIUSSORIE

TOTALE ONERI E GARANZIE euro 2.100.000

b.4) VARIE E IMPREVISTI (3%)

TOTALE VARIE E IMPREVISTI euro 1.573.725

b.5) COMMERCIALIZZAZIONE

TOTALE COMMERCIALIZZAZIONE euro 567.840

**COSTI TOTALI FASE 2 54.599.065 euro**

**TOTALE GENERALE INVESTIMENTO 82.599.065 euro**

**STIMA DEI RICAVI**

**RICAVI DA CONTRATTI DI LOCAZIONE A OPERATORI DELLA LOGISTICA**

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

**RENDIMENTO ANNUO LORDO = 6,39%**

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

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