

Relazione economico-finanziaria di massima relativa a “Manifestazione di interesse”

Oggetto: Area ASAR-Luna Park

Capacità edificatorie:

Totale lotti= mq 101.171

Indici edificatori previsti 0.05 e 0.09

Totale capacità edificatoria= 10.325 mq

Si propone una riduzione del 10% per un totale edificabile di mq 8260

Destinazioni d’uso previste:

1.000 mq= civile abitazione

7.982 mq = turistico alberghiero (Sport Hotel)

310 mq= commerciale

11.435 mq di parcheggi privati (uso D15), circa 450 posti auto

Edificato pre-esistente= mq 124

Standard ceduti:

dotazioni P1/P2 ceduti= 3760 > dotazioni richieste= 3.455 mq

Arre verdi U in cessione all’Amm. Comunale= 22.900 mq > aree U richieste= 7.833 mq

Costo di costruzione stimato:

_Parco Urbano mq 22.900 x 70 €/mq costo medio= 1.603.000 €.

Sono compresi:

la realizzazione dell'agorà, dei percorsi ciclo-pedonali, la sistemazione delle aree a verde e la (ri)-piantumazione delle essenze arboree ed arbustive, la realizzazione dei canali di prima pioggia, la fornitura e posa in opera delle aree gioco e l'illuminazione urbana interna al parco.

_Civile Abitazione= $1.000 \times 1.800 \text{ €/mq} = 1.800.000,00 \text{ €}$ + accessori e scoperti stimati in 200.000 € e interrato 600 mq circa $\times 1000 \text{ €/mq} = 600.000$, per un totale di $2.600.000,00$. Si considerano fabbricati in classe A ed ecosostenibili

_Turistico Alberghiero= $7.982 \times 1.900 \text{ €/mq} = 15.165.800,000 \text{ €}$. Si considera un hotel di 150 camere a 4 stelle superior, con finiture di qualità ed ampi spazi soggiorno, area wellness (interrata e non costituente SUL) e palestra. A tale importo vanno aggiunti la realizzazione dei garage e SPA (ipotizzata 500 mq) interrati di $\text{mq } 2.000$ circa $\times 1.200 \text{ €/mq}$ costo medio= $2.400.000$, per un totale di $17.565.800 \text{ €}$

_Commerciale= $310 \times 1.200 \text{ €/mq} = 372.000,00 \text{ €}$

Relativamente alle part. 921-2539-2540-2220 per un tot. di $\text{mq } 85.000$ mq circa si considera un costo di urbanizzazione e sistemazione delle area scoperte così articolato:

_mq parcheggi a raso da realizzare (standard 3760 +privati 11329), comprensivi di spazio di manovra ed ingresso nuovo dalla rotonda di Via G. Da Verazzano= 15.000 mq circa $\times 115 \text{ €/mq} = 1.725.000,00$

_area scoperta di proprietà= circa 65.000 mq $\times 25 \text{ €/mq} = 1.625.000,00 \text{ €}$

_realizzazione impianti sportivi di alta qualità= $15.000 \times 150 \text{ €/mq} = 2.250.000,00$

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE = 27.740.800,00

Valore di vendita

-Civile abitazione:

Superfici Utili= 1.000 mq x 4.200 €/mq= 4.200.000,00

Accessori e scoperti (già applicati i coeff. di riduzione)= 120 mq x 4.200 €/mq=
504.000,00

Posti auto interrati civile abitazione= n. 24 posti auto x 25.000 €/cad.= 600.000,00

Totale civile abitazione= 5.220.000,00

-Turistico Alberghiero:

Si considerano 150 camere x valore di vendita di 90.000 €/camera, servizi inclusi=
13.500.000 €

a cui si sommano 2.800 mq circa a condo-hotel x 3.600 €/mq= 10.080.000,00 per un
totale di € 23.580.000,00.

A questo si deve aggiungere il valore dell'autorimessa interrata di 150 posti,
considerando un valore di 18.000 euro/posto auto= 2.700.000,00 Quindi la
valutazione totale della struttura turistico ricettiva ammonta ad € 26.280.000,00

Nell'eventualità invece in cui si propenda per la gestione della struttura, si può
calcolare una redditività annua lorda per ogni camera di euro 33.000, considerando
una occupazione di 220 giorni/anno a circa 150 euro/gg. Pertanto 33.000x150=
4.950.000,00, per i quali si considera un utile del 30% circa pari a 1.485.000
euro/anno.

Il costo stimato di 150 euro/gg, sebbene l'Hotel non sia in prima fascia ma
comunque a 400 metri dal mare, può essere giustificato dalla localizzazione dello
stesso in un area fortemente riqualificata e con attrattività del turismo sportivo,
immersa in un parco di notevoli dimensioni e con forte attrattività ricettiva data

l'ubicazione vicina alla zona termale e al parco acquatico e trattandosi di una struttura di qualità e del tutto nuova.

-Commerciale:

310 mq x 2.500 €/mq= 775.000,00 €

-Parcheggi Privati in vendita (considerando 3.760 mq ceduti a P1)= 11.434 mq, comprensivi di spazi di manovra, con un valore di vendita calcolato a posto auto a raso n. 450 x 7.000 €/cad.= 3.150.000 €

In caso di affitto stagionale 450 x 500 €/cad a stagione= 225.000 €

TOTALE VALORE DI VENDITA LORDO STIMATO (con parcheggi in vendita)=

35.425.000 €.

Rimane da stimare, dipendentemente dalle modalità di utilizzo, il valore di rendita o vendita delle strutture sportive in locazione/gestione privata dell'albergo o al privato. Stimiamo forfettariamente una rendita di 40.000 euro/anno

Si può così determinare un utile lordo di 35.425.000 -27.740.800,00 = 7.684.200 €,

ovvero il 21 % circa di redditività dell'intero intervento.

Copertura finanziaria dell'operazione:

Qualora la presente manifestazione di interesse trovasse l'accoglimento dell' Amm. Comunale, l'intervento potrebbe essere realizzato in forma diretta dalla proprietà, la quale dichiara di poter sostenere tale investimento con risorse economiche proprie.

Eventualmente la proprietà si riserva di proporre, prima della stipula dell'accordo operativo, eventuali partner finanziari e/o garanzie alternative di finanziamento.

In fede

Arch. Andruccioli Matteo

La proprietà

Sig.ra Ceschina Marina Bruna