

# COMUNE DI GROTTAGLIE

PROVINCIA DI TARANTO



## **ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE. SOSTENIBILITA' E CONVENIENZA FINANZIARIA ACCORDO DI PROGRAMMA**

***ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE  
COMMERCIALI, FOOD E OPERE PUBBLICHE A CEDERSI IN VARIANTE  
URBANISTICA SITA NEL COMUNE DI GROTTAGLIE IN VIA LEONE XIII***

**PROGETTISTA: ING. PAOLO IUDICI**

Via Gaetano Grassi n.8

74015 – Martina Franca (TA)

**COMMITTENTE: SHUTTLE PARKING SRL**

Via Napolin.383

70132 – Bari (BA)

REV.1 – 16/07/2025

## Indice

<b>1. Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Introduzione.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Analisi dei costi di investimento .....</b>	<b>6</b>
3.1 Basi di calcolo .....	6
<b>4. Convenienza economica degli scenari 1 e 2 .....</b>	<b>7</b>
4.1 Scenario 1 – struttura ad attività alberghiera, struttura ad attività artigianale/commerciale e struttura destinata ad attività di ristorazione .....	7
4.2 Scenario 1 – Analisi dei ricavi .....	8
4.3 Scenario 2 – media struttura di vendita di tipo M1, media struttura di vendita M2 e struttura food – analisi dei costi e recupero indebitamento iniziale .....	10
4.4 Confronto fra scenari .....	14

## 1. PREMESSA

Il tecnico **Ing. Paolo Iudici** iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n.1530, con studio in Martina Franca (TA) alla Via Gaetano Grassi n.8, a seguito dell'incarico conferitomi dal **Sig. Donato Carluccinato** a Bari il 15/01/63 C.F.: CRLDNT63A15A662X residente a Bari in Via Quintino Sella n.27 in qualità di procuratore speciale della **SHUTTLE PARKING SRLS S.r.l.** con sede in Bari (BA) alla Via Napoli n.383, redige la seguente **ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE. SOSTENIBILITA' E CONVENIENZA FINANZIARIA** relativa alla realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche da cedersi in variante urbanistica dell'area individuata dal PRG come "zone omogenee di tipo B" sito nel Comune di Grottaglie alla Via Leone XIII.

In riferimento alla proposta di accordo di programma, l'analisi della sostenibilità economico finanziaria ha lo scopo di valutare la maggiore redditività e il maggior beneficio sociale della proposta di Accordo di programma in variante al PRG e in variante all'accordo di programma sottoscritto in data 01.07.2010 per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi. La realizzazione, in particolare, in parziale variante urbanistica, riguarda un ambito di Piano Regolatore Generale destinato a "Zona omogenea di tipo B – area di pertinenza attrezzature di progetto" del Comune di Grottaglie alla località Padula della Foggia raggiungibile da Via Leone XIII.

In base a quanto previsto per l'attuazione dell'Accordo di Programma va verificata la sostenibilità e l'entità degli impegni economico-finanziari che il soggetto proponente deve sostenere per assicurare la valutazione della cantierabilità e della convenienza pubblico-privata con lo strumento dell'Analisi Costi Benefici.

La proposta prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione dei suoli, e la conseguente realizzazione in variante di edifici destinati ad attività commerciali in un'area attualmente destinata dal PRG ad area di pertinenza attrezzature di progetto, accompagnata dalla contestuale realizzazione nella superficie residua dei servizi individuati nelle previsioni urbanistiche.

## 2. INTRODUZIONE

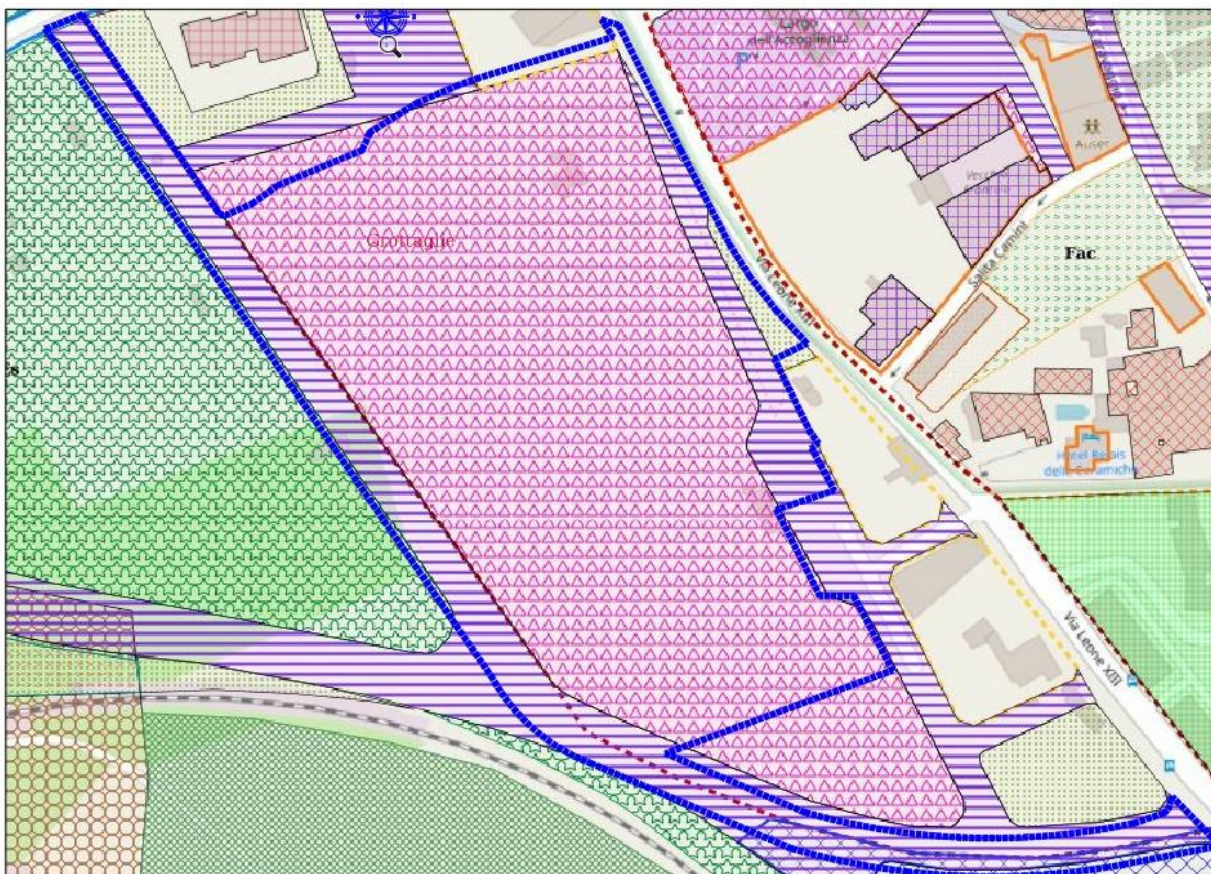
L'area oggetto di intervento interessa un'area di 42.088,88 mq e consiste in un terreno in agro di Grottaglie, alla località Padula della Foggia, compreso tra la periferia sud-ovest del centro abitato e la linea ferroviaria Taranto-Brindisi ed è raggiungibile dalla Via Leone XII, nelle immediate vicinanze del centro storico di Grottaglie e del "Quartiere delle ceramiche". L'area oggetto di intervento è per la maggior parte ineditata a parte la presenza di qualche piccolo fabbricato collabente.



*Localizzazione dell'area di intervento (Fonte Google Earth) contornata con linea blu*

L'area oggetto di intervento, dal punto di vista urbanistico, ricade nelle seguenti zone omogenee tipizzate:

- Le particelle 617, 623, 636, 638 e 640 e parte della particella 37 in “Zone omogenee di tipo B- Viabilità di progetto”;
- Le particelle 622 e 585 e parte delle particelle 37, 613, 616, 625, 637, 639 e 641 in “Zone omogenee di tipo B - Area di pertinenza attrezzature di progetto”;



*Localizzazione dell'area di intervento - Stralcio PRG Comune di Grottaglie (fonte WEBgis) Confrontando la zonizzazione di PRG con la precedente ortofoto ci si rende facilmente conto della differente viabilità esistente rispetto a quella prevista dal PRG e della utilità di un ulteriore accesso alle aree.*

Alla base dell'Accordo di programma vi è la proposta di variante urbanistica affinché un'area tipizzata dal PRG come "zona omogenea di tipo B – area di pertinenza attrezzature di progetto", possa parzialmente essere oggetto di variante al fine di consentire l'insediamento delle strutture commerciali. Non potendo prendere a riferimento tra quelle disponibili nelle NTA del PRG del Comune di Grottaglie una zona urbanistica da assumere come destinazione della variante di PRG, e ammessa la possibilità di effettuare comunque tale variante urbanistica, in ottemperanza alle disposizioni urbanistiche, si precisa che l'insediamento delle attività commerciali e food terrà conto delle opportune dotazioni di standard previste dal D.M. 1444/68, oltre a quelle previste dalla Legge Regionale 24/2015, relativi regolamenti e integrazioni.

La realizzazione delle opere pubbliche, invece, rispecchia le prescrizioni del PRG per la realizzazione degli standard della zona omogenea di tipo B. Tali opere pubbliche, inoltre, saranno a cura e spese del privato e senza gravare sul bilancio dell'ente pubblico.

In particolare l'area in variante urbanistica si estende per 13.974,77 m<sup>2</sup> e comprende:

- struttura commerciale M1 di superficie lorda pari a 910,00 m<sup>2</sup>;
- struttura commerciale M2 di superficie lorda pari a 2.150,00 m<sup>2</sup>;
- struttura food di superficie lorda pari a 485,00 m<sup>2</sup>;

- aree esterne di pertinenza pari a 10.429,77 m<sup>2</sup>.

In termini di uso del suolo, a fronte di 42.088,88 mq di superficie totale del lotto di intervento, soli 13.974,77 (pari a 33,20% circa) saranno occupati dall'opera privata, mentre i restanti 28.114,11 mq (pari a 66,80% circa) rimangono destinati a servizi pubblici realizzati a cura e spese del soggetto attuatore, consentendo un risparmio al bilancio comunale ed evitando la necessità di impegnare gli uffici nella progettazione, direzione lavori e realizzazione di opere pubbliche, rendendola immediatamente fruibile contemporaneamente alle attività private.

La proposta di accordo di programma (A.d.P.) si sviluppa su un'area di circa 42.088,88 m<sup>2</sup> e può essere idealmente suddivisa in due zone di intervento: zona d'interesse pubblico (66,80%) destinata come da PRG vigente ad attrezzature di progetto e zona d'interesse privato (33,20%), destinata alla realizzazione di strutture commerciali e food e relative aree di pertinenza. Nel suo complesso l'intervento prevede:

- Intervento pubblico (opera pubblica 1) per una superficie complessiva pari a 8.227,05 m<sup>2</sup>;
- Intervento pubblico (opera pubblica 2) per una superficie complessiva pari a 19.887,06 m<sup>2</sup>;
- Intervento privato (opera privata) per una superficie complessiva pari a 13.974,77 m<sup>2</sup>.

Nella presente relazione si è considerato un orizzonte temporale per la valutazione della redditività pari a 12 anni. Tale intervallo è stato stimato tenendo in considerazione il volume delle compravendite e il tempo medio necessario alla vendita degli immobili nella città di Grottaglie, anche in analogia con le prassi analoghe già sviluppate nel Comune.

In tale analisi la convenienza emerge attraverso un approccio comparativo tra i due scenari: il primo in cui si ipotizza di realizzare una struttura destinata ad attività alberghiera, una struttura ad attività artigianale/commerciale e una struttura ad attività di ristorazione in conformità all'Accordo di programma sottoscritto in data 01.07.2010 (pianificazione precedente sull'area) e il secondo in cui valutano gli interventi proposti in variante.

### **3. ANALISI DEI COSTI DI INVESTIMENTO**

#### **3.1 BASI DI CALCOLO**

Da quanto già evidenziato nel paragrafo 2. Introduzione, il suolo oggetto di variante urbanistica ha una estensione pari a 13.974,77 mq.

OGGETTO	SUPERFICIE	DESCRIZIONE
strutture commerciali	3.060,00 mq	Sup. oggetto di Variante
struttura food	485,00 mq	Sup. oggetto di Variante
Aree di pertinenza	10.429,77	Sup. oggetto di Variante

	13.974,77 mq	Sup. complessiva oggetto di variante
--	--------------	--------------------------------------

Nello scenario 1 (pianificazione come da precedente Accordo di programma) era prevista la realizzazione delle seguenti strutture:

<b>DESTINAZIONI</b>	<b>Superficie Coperta mq.</b>	<b>Volumi mc.</b>
Struttura destinata ad attività alberghiera;	1.280,00	12.100,00
Struttura destinata ad attività artigianale/commerciale;	1.220,00	5.600,00
Struttura destinata ad attività di ristorazione;	250,00	1.100,00

#### 4. CONVENIENZA ECONOMICA DEGLI SCENARI 1 E 2

##### 4.1 Scenario 1 –struttura ad attività alberghiera, struttura ad attività artigianale/commerciale e struttura destinata ad attività di ristorazione

Da indagini esperite presso operatori locali è emerso che per un albergo a 4 stelle la volumetria ragguagliata occupata da una camera (omnicomprensiva) risulta di circa (150– 250) mc vuoto per pieno, mentre la relativa superficie ragguagliata può essere assunta circa (70–80) mq. La suddetta analisi conduce alla considerazione che il costo di costruzione per un albergo a 4 stelle incide unitariamente per camera in €/mc (400– 500).

Considerando il territorio è da escludere la realizzazione di un albergo 3 stelle e pertanto la struttura alberghiera presa a riferimento è a 4 stelle con una volumetria complessiva di 12.100 mc al quale viene associato un costo di costruzione pari a:

$$450,00 \text{ €/mc} \times 12.100 \text{ mc} = \mathbf{5.445.000,00 \text{ €(attività alberghiera)}}$$

Si riportano a seguire riferimenti relativi al costo di costruzione di strutture ad attività artigianale/commerciale. Il costo di costruzione di una attività commerciale non alimentare (attività inerenti la vendita di prodotti artigianali), da analisi di settore, può essere considerato pari a circa 1.200,00 €/mq e considerando una superficie di 1.220,00 mq si ha un costo di costruzione pari a:

$$1.200,00 \text{ €/mq} \times 1.220 \text{ mq} = \mathbf{1.464.000,00 \text{ € (attività commerciale)}}$$

Si riportano a seguire riferimenti relativi al costo di costruzione di strutture ad attività di ristorazione. Il costo di costruzione di una attività di ristorazione, da analisi di settore, può essere considerato pari a circa 1.600,00 €/mq e considerando una superficie di 250,00 mq si ha un costo di costruzione pari a:

$$1.600,00 \text{ €/mq} \times 250 \text{ mq} = \mathbf{400.000,00 \text{ €}} \quad (\text{attività di ristorazione})$$

**Il costo di costruzione complessivo (al netto di interessi da compensare) ammonterà quindi a:**

- $450,00 \text{ €/mq} \times 12.100 \text{ mq} = \mathbf{5.445.000,00 \text{ €}}$  (attività alberghiera)
- $1.200,00 \text{ €/mq} \times 1.220 \text{ mq} = \mathbf{1.464.000,00 \text{ €}}$  (attività commerciale)
- $1.600,00 \text{ €/mq} \times 250 \text{ mq} = \mathbf{400.000,00 \text{ €}}$  (attività di ristorazione)

**Per un totale di € 7.309.000,00**

Si ipotizza che dalla approvazione dell'accordo di programma, alla realizzazione del progetto esecutivo, e alla cantierizzazione e costruzione trascorrerà un anno per un importo di spesa complessivo di **7.309.000,00 € in un anno.**

#### **4.2 Scenario 1 – analisi dei ricavi**

Nello scenario 1 si determineranno i ricavi che deriveranno esclusivamente dalla concessione di affitto degli immobili realizzati, in quanto non è prevista - una volta completata - alcuna forma di gestione della struttura in carico all'impresa.

Considerando una superficie lorda commerciale dell'attività alberghiera di 3.666,67 mq (ottenuta dividendo la volumetria di 12.100,00 m<sup>3</sup> per l'altezza media di piano pari a 3,30 m) si determina il ricavo e nell'ipotesi di una utenza doppia per stanza si può desumere il ricavo complessivo.

Pertanto

- si assegna una superficie media per camera di 60 mq;
- si considera l'estensione complessiva della superficie, pari a 3.666,67 mq dei quali il 33,3% è destinato agli spazi individuali per utenti (camere destinate al riposo), e il restante 66,7 % ad ulteriori servizi (spazi comuni, cucina, magazzini, uffici), si individua una capacità ricettiva di  $\approx 120$  ospiti (n. 60 camera doppia)

Valutando un **utile netto del 20%** sul **ricavo lordo annuo** (80,00 €), pari a 16,00 €/giorno/camera, e un tasso di occupazione medio pari al 75% si ottiene la seguente somma:

$$\mathbf{16,00 \text{ €/giorno/camera} \times 365 \text{ giorni} \times 60 \text{ camere} \times 75,00\% = 262.800,00 \text{ euro anno (redditività annua)}}$$

Considerando una superficie lorda commerciale dell'attività artigianale/commerciale divisi in piccoli negozi di superficie complessiva pari a 1.220,00 mq ai fini della determinazione dei ricavi si fa riferimento a quanto gli immobili potrebbero essere affittati da tabelle OMI:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: GROTTAGLIE

Fascia/zona: Periferica/RESTO DELL'ABITATO (VIE PRINCIPALI: SANTA MARIA C., MESSAPIA, MADONNA POMPEI, SAN PAOLO, DE GASPERI, OBERDAN)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	430	640	L	2,6	4,2	L
Negozi	NORMALE	800	1250	L	5,6	7,9	L

Da cui si evince che affittando:

**1.220,00 mq x 7,90 €/mq si ottiene una rendita lorda di 9.638,00 €/mese per €115.656,00 annui(reddittività annua)**

Considerando una superficie lorda commerciale dell'attività di ristorazione di superficie pari a 250,00 mq ai fini della determinazione dei ricavi si fa riferimento alla medesima tabella relativa all'attività di negozi sopra riportata. Da cui si evince:

**250,00 mq x 7,90 €/mq si ottiene una rendita lorda di 1.975,00 €/mese per €23.700,00 annui(reddittività annua)**

Il tempo di recupero dell'investimento è abbondantemente superiore a 20 anni a partire dall'inizio della vita utile economica della tre attività dello scenario 1, e al decimo anno vi è ancora una passività pari a circa la metà dell'investimento complessivo.

Per il primo anno si consolida quindi il "debito convenzionale". Il tasso di interesse prudenzialmente è fissato nell'4,25% per la BCE.

A partire dal secondo anno, le entrate delle attività vengono attualizzate (pertanto il secondo anno corrisponde al primo anno di consolidamento delle entrate, che si accumuleranno nel flusso di cassa annuale, compensando le spese iniziali e generando nuovi redditi).

Il costo di realizzazione totale si distribuisce in un anno. Il secondo anno, convenzionalmente è considerato l'anno 1, in quanto dal secondo anno si hanno le entrate in termini di rendita derivante dagli affitti.

**Si evidenzia che il Costo Totale di costruzione delle tre attività è pari a 7.309.000,00 € in un anno.**

Si assume che **a partire dal passaggio dal 1° anno al 2° anno** si inizino a realizzare dei ricavi (differenza tra entrate e uscite annue) delle attività.

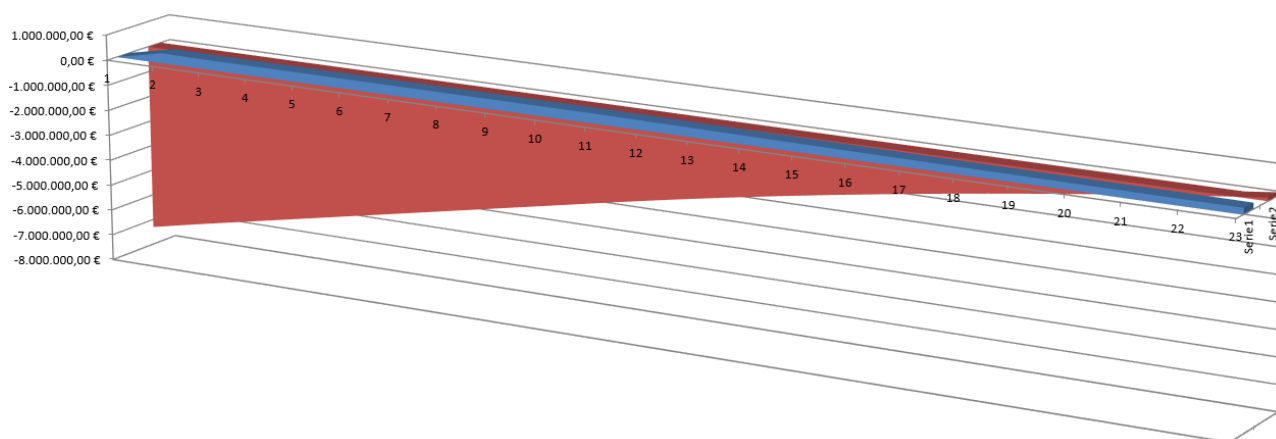
La somma totale di **7.309.000,00 €** al primo anno precede il momento di **inizio delle attività** (chiamato per comodità “l’istante 0”), e conseguentemente di **inizio delle entrate** dovute ai **ricavi annui** a scomputo dei costi accumulati nel primo anno di realizzazione delle opere. Pertanto a partire dal **2° anno ricavi** nel flusso di cassa **compenseranno gradualmente il debito** iniziale, fino al raggiungimento del **punto di pareggio**, al **20° anno** dall’inizio attività, **per poi generare dei profitti**.

In riferimento alla fattibilità economica dell’intervento relativo alla realizzazione delle tre attività si riassume quanto segue

- al **primo anno di cantierizzazione** (-1 anno dall’ “istante 0” corrispondente all’avvio delle attività) il 100% del debito sarà pari a -7.309.000,00 €
- Un tempo di ritorno dell’investimento così lungo (1 anno per la realizzazione e 20 anni per il recupero dell’investimento iniziale) rende molto rischiosa l’operazione, in quanto il concretizzarsi di eventi futuri appare alquanto incerto.

Considerando alla stregua di un vincolo la necessità di consolidamento delle attività nei primi 12 anni, nella logica dell’accordo di Programma, si è scelto di effettuare il confronto nella soluzione più pessimistica, e cioè quella del **recupero** del debito iniziale **attraverso i fitti**(o attraverso appropriate ferme di leasing immobiliare) dei locali adibiti a negozi e altre attività commerciali delle somme corrispondenti al costo di produzione edilizia versato in fase di realizzazione delle strutture commerciali e food, per verificare il tempo di recupero e la rendita annua **attraverso una analisi di cash flow** (basata sulla verifica della fattibilità di ipotesi di flussi di cassa) che rende evidente le difficoltà di rientro a dodici anni per la precedente pianificazione dell’accordo di programma rispetto alla variante proposta con l’Accordo di Programma oggetto della presente relazione.

Cash flow e recupero investimento – ALBERGO – NEGOZI - FOOD



#### FLUSSI DI CASSA (AFFITTO DELLE STRUTTURE SCENARIO 1)

INTERVENTI ANNUALI	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
ASSE TEMPORALE	-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		INIZIO POSTE POSITIVE									
Struttura alberghiera		262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €
Struttura commerciale		115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €
Struttura di ristorazione		23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €
BENEFICI TOTALI AL NETTO DEI COSTI OPERATIVI (RICAVI NETTI ANNUI)		402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €
RICAVI ANNUI AL NETTO DEI COSTI DA "ISTANTE 0" - COSTI INIZIALI		402.156,00 €	385.761,15 €	385.761,15 €	385.761,15 €	385.761,15 €	385.761,15 €	385.761,15 €	385.761,15 €	385.761,15 €	385.761,15 €
SOMMA CUMULATIVA ANNUALE BENEFICI - COSTI	-7.309.000,00 €	-6.906.844,00 €	-6.521.082,85 €	-6.135.321,70 €	-5.749.560,55 €	-5.363.799,40 €	-4.978.038,24 €	-4.592.277,09 €	-4.206.515,94 €	-3.820.754,79 €	-3.434.993,64 €

XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXIII
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €	262.800,00 €
115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €	115.656,00 €
23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €	23.700,00 €
402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €	402.156,00 €
370.034,68 €	354.949,33 €	340.478,97 €	326.598,54 €	313.283,97 €	300.512,20 €	288.261,10 €	276.509,45 €	265.236,88 €	254.423,87 €	244.051,67 €	234.102,32 €
-3.064.958,96 €	-2.710.009,63 €	-2.369.530,66 €	-2.042.932,12 €	-1.729.648,15 €	-1.429.135,95 €	-1.140.874,85 €	-864.365,40 €	-599.128,52 €	-344.704,65 €	-100.652,98 €	133.449,35 €

#### 4.3 Scenario 2 – Media struttura di vendita di tipo M1, media struttura di vendita M2 e struttura food – analisi dei costi e recupero indebitamento iniziale

Nello scenario 2 si considerano le condizioni reali delle strutture commerciali e food proposte in variante che saranno realizzate dalla società Shuttle Parking Srl e vendute o fittate a terzi. In questa stima si ipotizza la vendita al valore definito come di seguito.

Gli edifici da realizzarsi vanno inseriti all'interno di un'area destinata ad aree e attrezzature di progetto in zona omogenea B, non ancora edificata e sono individuati rispettivamente come:

- Media struttura di vendita M1 nel settore nonalimentare;
- Media struttura di vendita M2 nel settore alimentare e misto.
- Struttura food

Le realizzazioni progettuali dell'accordo di Programma sono inoltre coerenti con alcuni degli obiettivi tematici della politica di coesione del settennio 2014-2020. La proposta di realizzazione dell'attività commerciale, infatti:

- utilizzerà il percorso procedurale dell'accordo di Programma per incrementare la dotazione di servizi e strutture in armonia con il principio dell'efficienza e della rapidità amministrativa, e della verificata sostenibilità economica (**Obiettivo tematico n. 11**);
- creerà posti di lavoro (**Obiettivo tematico n. 8**);
- **favorirà l'inclusione** incrementando la dotazione di spazi pubblici promuovendo l'inclusione sociale (**Obiettivo tematico n. 9**).

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate si ricavano i seguenti valori OMI per destinazione "commerciale":

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: GROTTAGLIE

Fascia/zona: Periferia/RESTO DELL'ABITATO (VIE PRINCIPALI: SANTA MARIA C., MESSAPIA, MADONNA POMPEI, SAN PAOLO, DE GASPERI, OBERDAN)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	430	640	L	2,6	4,2	L
Negozi	NORMALE	800	1250	L	5,6	7,9	L

Tuttavia, per media struttura di vendita M1 è ragionevole considerare un valore pari a 50% superiore a quelli previsti dall'OMI in virtù delle dimensioni del locale, della viabilità, della presenza di parcheggi, della presenza di attrezzatura, etc. Per media struttura di vendita M2 è ragionevole considerare un valore pari a 100% superiore a quelli previsti dall'OMI in virtù delle dimensioni del locale, della viabilità, della presenza di parcheggi, della presenza di attrezzatura, etc. Per la struttura food (catena food internazionale) è ragionevole considerare un valore pari a 150 % superiore a quelli previsti dall'OMI in virtù della presenza di altre attività commerciali, della viabilità, della presenza di parcheggi pertinenziali, della presenza di attrezzature, verde privato, carico e scarico, etc.

Si consideri i valori OMI opportunatamente modificati nel seguente modo:

- $7,90 * 1,50 = 11,85$  €/mq (per media struttura di vendita M1)
- $7,90 * 2,00 = 15,80$  €/mq (per media struttura di vendita M2)

- $7,90 * 2,50 = 19,75 \text{ €/mq}$  (per struttura food)

**Considerando i valori assegnati si determina si determinano i valori nell'ipotesi della locazione:**

- per la media struttura di vendita M1:

$$V_1 = 910,00\text{mq} * 11,85 \text{ €/mq} = \mathbf{10.783,50 \text{ €/mese}}$$

- per la media struttura di vendita M2:

$$V_2 = 2.150,00\text{mq} * 15,80 \text{ €/mq} = \mathbf{33.970,00 \text{ €/mese}}$$

- per la struttura food:

$$V_3 = 485,00\text{mq} * 19,75 \text{ €/mq} = \mathbf{9.578,75 \text{ €/mese}}$$

Sommando i valori delle tre categorie, si desume il valore di mercato dopo la trasformazione:

$$\mathbf{V = V_1 + V_2 + V_3 = 10.783,50 \text{ €} + 33.970,00 \text{ €} + 9.578,75 \text{ €} = 54.332,25 \text{ €/mese}}$$

$$\mathbf{R = 54.332,25 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 651.987,00 \text{ €/ anno}}$$

Considerando che il Costo Totale di produzione è pari a  $\mathbf{C_{costr} = 5.603.136,00 \text{ €}}$  delle Opere Private, l'indebitamento iniziale al primo anno sarà pari a  $\mathbf{5.603.136,00 \text{ €}}$  (il costo di costruzione da recuperare). A partire dal secondo anno (dall'istante 0) si inizieranno a consolidare le entrate a recupero dei costi di realizzazione che dopo la prima rata di utile ( $\mathbf{651.987,00 \text{ €/annuo}}$ ) diminuiranno fino a  $\mathbf{4.951.368,50 \text{ €}}$  "attualizzati", e così via prudenzialmente, anno per anno dell'4,25% (quindi divisi per 4.25 elevato al numero dell'anno del flusso delle rendite: -1, 1, 2 ecc) come già elaborato per lo scenario 1.

Cash flow e recupero investimento – Media struttura di vendita di tipo M1 + M2 + FOOD

