

**RECUPERO ATTRAVERSO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'“BRILLATOIO
FRANCHINI” DA DESTINARE A SPAZI AD USO PRODUTTIVO/SERVIZI AVANZATI
ALL'INTERNO DEL P.I.P. DI VERCELLI.**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

ELEMENTI ECONOMICI DI MASSIMA

INTRODUZIONE

Il presente piano intende valutare la sostenibilità finanziaria del progetto di recupero attraverso demolizione e ricostruzione dell'“Brillatoio Franchini” da destinare a spazi ad uso produttivo/servizi avanzati all'interno del P.I.P. di Vercelli. L'intervento assume l'edificio esistente, indipendentemente della statica della struttura, come volume su cui lavorare per introdurre nella “sagoma di riferimento” nuove funzioni. L'intervento dovrà conformarsi ai contenuti delle Linee guida della Regione Piemonte per le A.P.E.A - approvate dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 30-11858 del 28 luglio 2009.

I dati sono stati desunti dalla relazione descrittiva dell'intervento ai fini della richiesta di finanziamento a valere e sui fondi POR FESR 2007/2013, asse III -linea III.2.1 “riqualificazione aree dismesse”, alla Regione Piemonte, e dallo Studio di Fattibilità del P.T.I. “Terra di mezzo” relativo all'ampliamento dell'area industriale e potenziamento scalo ferroviario merci nel P.I.P. di Vercelli.

L'area ove si colloca l'intervento è situata nel nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in ampliamento all'area AIAV a cavallo della roggia Molinara di Larizzate, lungo la strada statale Pontestura in prossimità del casello Vercelli Ovest sull'autostrada Santhià-Stroppiana, all'interno di un area produttiva di consistenza complessiva pari a mq. 2.943.979, con lotti industriali e terziari per una superficie di mq. 1.965.569.

DATI EDILIZI

Dal punto di vista dimensionale l'intervento esprime i seguenti valori:

Il Comune di Vercelli concede il diritto di superficie per la durata della concessione, su un lotto edificatorio di superficie pari a 12.000 mq

Stato di fatto:

Volumi 10.000 mc

Progetto:

<u>Edificio principale (struttura produttiva)</u>	Piano terra	1.378,12 mq
	Primo piano	1.215,50 mq
	Secondo piano	940,00 mq

Superficie utile lorda complessiva 3.533,62 mq

<u>Edificio secondario (servizi avanzati)</u>	Piano terra	400,00 mq
	Piano primo	<u>400,00 mq</u>

Superficie utile lorda complessiva 800,00 mq

Sono inoltre ammissibili le seguenti destinazioni:

- centro di assistenza ed informazione
- centro di governo del parco industriale
- servizi ricettivo/alberghiero

COSTI DI INVESTIMENTO

Il Comune di Vercelli concede il diritto di superficie corrispondente ad € 432.000 per la durata della concessione, sul lotto edificatorio quale quota parte del QTE delle opere.

La realizzazione dell'opera avrà un costo di investimento di €. 10.983,505,32, come da Q.T.E. allegato al progetto preliminare, di cui €. 8.055.681,70 per lavori ed €. 2.927.823,62 per spese tecniche e generali (comprensivo del valore del diritto di superficie), IVA, imprevisti, spese procedurali, allacciamenti

Per quanto concerne il cronoprogramma, è previsto che i lavori durino 480 giorni naturali consecutivi.

È prevista offerta sia per la durata della concessione che per la durata del progetto e dei lavori, sia per la destinazione delle superfici per cui sono ammesse destinazioni complementari e per la perfetta efficienza dell'opera.

FONTI DI FINANZIAMENTO

Il costo di realizzazione degli immobili è finanziato come segue:

- contributo pubblico a fondo perduto pari ad € 7.700.000,00;
- la parte rimanente pari a € 2.851.505,32 IVA inclusa a carico del concessionario.

NB: Il cofinanziamento regionale dell'opera sarà comunque pari alla quota del 70% del valore delle opere al netto del ribasso d'asta applicato, oltre oneri fiscali, come rideterminato dalla Regione Piemonte stessa a seguito dell'approvazione del progetto definitivo ed in esito alla verifica dell'ammontare presunto delle entrate nette generale dall'investimento.

COSTI DI GESTIONE

Indicazione sommaria dei costi:

Costi di manutenzione annui Euro 53.000,00;
Costo per servizi generali di struttura (le consulenze amministrative e tecniche, le spese ordinarie di ufficio, i servizi di vigilanza, le spese telefoniche al netto dei rimborsi degli utenti) Euro 80.000,00;
Servizio di pulizia e gestione del verde annui Euro 45.000,00;
Utenze energia elettrica, acqua, riscaldamento Euro 140.000,00;
Polizze assicurative Euro 20.000,00;

RICAVI DI ESERCIZIO

I ricavi riguarderanno la locazione delle superfici di cui almeno al 50% della superficie lorda di pavimento (3.600 mq.) ad attività produttive/servizi avanzati e la restante quota ad altre attività compatibili

Le tariffe sotto indicate, adeguabili annualmente secondo l'indice ISTAT, sono calcolate sulla base del Listino immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli per uffici/produttivo collocati in periferia:

- valore locativo compreso tra i 31,00 e 70,00 €/mq. annuo.

La superficie lorda di pavimento locabile è pari $3.600 + 700 = 4.300$ mq. di cui almeno al 50% ad usi produttivi/servizi avanzati

La restante quota potrà essere destinata ad usi compatibili quali:

- attività di assistenza ed informazione (bancaria/assicurativa/postale/gestionale)
- organizzazione di convegni, eventi, congressi
- servizio ricettivo/alberghiero