



Comune di Verona
Arsenale Verona

Progetto di Recupero e Valorizzazione

Proposta di Finanza di Progetto (D.Lgs.18 aprile 2016 n.50)

proponente/promotore

 italianacostruzioni

 navarragestioni

ITALIANA COSTRUZIONI S.p.A.
Il Progettatore speciale
(Ing. Alessandro Paglia)

NA.GEST. GLOBAL SERVICE S.r.l.
Il Progettatore speciale
(Ing. Alessandro Paglia)



valore restauro
sostenibile

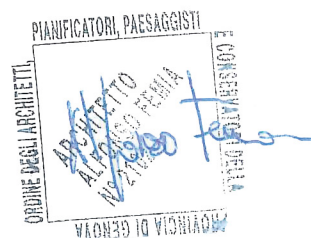
QUADRO ECONOMICO



progetto


contec
INGEGNERIA

5+1AA
Alfonso Femia
Gianluca Peluffo
architectures



RIF.INT.	DESCRIZIONE	DATA
1905t033D	Immagini, recepimento pareri enti	20/10/2016

INDICE

Quadro economico dell'investimento

- **Sezione 1 Oneri a carico del Concessionario**
- **Sezione 2 Oneri a carico del Concedente**

Tabella A valutazione costi bonifiche e demolizioni

Tabella B Valutazioni costi opere di restauro

Suddivisione in categorie SOA del costi di Investimento

ARSENALE DI VERONA

Quadro economico dell'investimento

Sezione 1 - Oneri a carico del Concessionario

Investimento	Importo	Note
Bonifiche e Demolizioni	€ 969.200,80	vedi allegata Tabella A)
<i>Opere Edili - restauro</i>	€ 14.785.261,00	vedi allegata Tabella B)
<i>Opere edili - ricostruzione</i>	€ 2.144.890,13	mq 7.286,00 x €/mq 294,39 = € 2.144.890,13
Totale Opere Edili	€ 16.930.151,13	
Impianti	€ 8.380.215,36	mq 27.716,00 x €/mq 302,36 = € 8.380.215,36
Sistemazioni esterne (compresa Corte Centrale)	€ 6.734.518,00	mq 45.989,00 x €/mq 146,44 = € 6.734.518,00
Spese Generali	€ 4.551.971,83	
Totale Sub 1	€ 37.566.057,12	
Spese Tecniche (PD, PE, CSP, DL, CSE, DA, Collaudi)	€ 2.360.000,00	di cui 50.000,00 € per compensi Commissione di Collaudo interna A.C.
Proposta Project Finance / Progetto di Fattibilità	€ 780.000,00	pari all' 1,92% dell'investimento
Totale investimento (IVA esclusa)	€ 40.706.057,12	
IVA su Investimento	€ 4.070.605,71	10,0% Opere e Spese Tecniche
Totale Oneri a carico del Concessionario (IVA inclsa)	€ 44.776.662,84	

Sezione 2 - Oneri a carico del Concedente

Investimento	Importo	Note
Attività di Trasloco (Ed. 1 Palazzina di Comando) (IVA inclusa)	€ 200.000,00	
Somme a disposizione per Attività a carico A.C.	€ 50.000,00	Incentivi, spese procedura di gara, pubblicazioni, etc.
Totale Oneri a carico del Concedente (IVA inclsa)	€ 250.000,00	
Totale INVESTIMENTO (IVA inclusa)	€ 45.026.662,84	

ARSENALE DI VERONA

TABELLA A) - Valutazione costi BONIFICHE E DEMOLIZIONI

Descrizione	UdM	Quant.	Costo unitario	Costo Totale
Bonifica amianto copertura	mq	5.444,00	x €/mq 13,20	= € 71.860,80
Demolizioni esterne	mc	14.734,00	x €/mc 10,00	= € 147.340,00
Indagini bonifica bellica	mq	40.000,00	x €/mq 2,50	= € 100.000,00
Indagini bonifica ambientale		valutazione a corpo		= € 150.000,00
			Sub-Totale 1	= € 469.200,80
Interventi di Bonifica		accantonamento / stima preliminare		= € 500.000,00
			TOTALE	= € 969.200,80

ARSENALE DI VERONA

TABELLA B) - Valutazione costi OPERE DI RESTAURO

Stato di degrado	UdM	Quant.	Costo unitario		Costo Totale
Leggero	mq	7.172,00	x €/mq 610,48	=	€ 4.378.375,00
Medio	mq	983,50	x €/mq 660,00	=	€ 649.110,00
Elevato	mq	10.346,70	x €/mq 780,00	=	€ 8.070.426,00
Molto elevato	mq	1.928,40	x €/mq 875,00	=	€ 1.687.350,00
TOTALE	mq	20.430,60	TOTALE	=	€ 14.785.261,00
			Incidenza media €/mq	=	€ 723,68

ARSENALE DI VERONA - Suddivisione in categorie SOA del costo di investimento

Capitoli	OG1	OG2	OG11	TOTALE
Bonifiche e demolizione	€ 969.200,80	€ -	€ -	€ 969.200,80
Restauro	€ -	€ 14.785.261,00	€ -	€ 14.785.261,00
Opere edili - ricostruzione	€ 2.144.890,13	€ -	€ -	€ 2.144.890,13
Impianti	€ -	€ -	€ 8.380.215,36	€ 8.380.215,36
Sistemazioni esterne	€ 6.734.518,00	€ -	€ -	€ 6.734.518,00
Totale costi diretti	€ 9.848.608,93	€ 14.785.261,00	€ 8.380.215,36	€ 33.014.085,29
Inc. % costi diretti	29,83%	44,78%	25,38%	100,00%
Spese Generali	€ 1.357.923,14	€ 2.038.587,20	€ 1.155.461,49	€ 4.551.971,83
TOT. COSTO INVESTIMENTO compresi O.S.	€ 11.206.532,07	€ 16.823.848,20	€ 9.535.676,85	€ 37.566.057,12
Oneri per la sicurezza	€ 448.261,28	€ 672.953,93	€ 381.427,07	€ 1.502.642,28
TOT. COSTO INVESTIMENTO al netto O.S.	€ 10.758.270,79	€ 16.150.894,27	€ 9.154.249,78	€ 36.063.414,84

