



PROGETTO PRELIMINARE PIANO DEGLI INTERVENTI ATO 10 REPRETORIO 358



iniziativa privata per la costruzione della
Città Pubblica ed il Sistema dei Servizi

CENTRO di CAMPAGNA LETIZIA
PER IL TEMPO LIBERO, SPORT, TURISMO E COMMERCIO ETICO

COMMITTENTE PROMOTORE:

AZIENDA AGRICOLA LETIZIA di Misturelli Maurizio strada Marzar,1 CA' DI DAVID VERONA

Catasto Terreni: Comune di Verona, Foglio 397 (Verona Sud), particelle 10, 131, 377, 378, 379, 17, 72, 184, 134.

PROGETTO GENERALE e SPECIALISTICO e D.L.



PAOLO FOSSATI architetto **punto**pao
LUCA FOSSATI architetto

mobile 392 8045212 E-mail: puntopao@gmail.com
E-mail PEC: paoloremy.fossati@archiworldpec.it

supersizedstudio

STUDIO: VIA XXV APRILE, 5 37029

SAN PIETRO IN CARIANO

TAVOLA

QUADRO SOMMARIO SPESE RICAVI

NUMERO TAVOLA	A.9		CODICE DISEGNO	P	A	O	7	0	9	-
	19/02/2013	FASE	SETTORE	FASE	SETTORE	AREA	ELABORATO	NUMERAZIONE	REVISIONE	
CODIFICA DISEGNI		M: prog. di Massima C: prog. per Conc. Ed. K: prog. Costruttivo	P: prog. Preliminare D: prog. Definitivo E: prog. Esecutivo	S: strutturale V: ascensori X: generico G: indagini geologiche A: architettonico	S: strutturale D: decorativo E: impianto elettrico I: impianto idraulico	C: impianti cablaggio L: impianto antincendio F: aria condizionata N: drenaggio	O: intero lotto A: parte A B: parte B ...: parte ...	0: generico 1: pianta 2: sezione 3: prospetto	4: dettagli 5: armature 6: schede 7: relazioni	8: assonometria 9: prospettive

CALCOLO DI STIMA COSTI E RICAVI

Per la sostenibilità dell'operazione alleghiamo il calcolo di stima spese ricavi sintetico , ma che individua la redditività dell'intervento nel suo complesso (15 ANNI).

Ovviamente il gravare di ulteriori spese mette in difficoltà il rientro dell'investimento.

Occorre ricordare che è un centro di campagna in una realtà agricola e non di infrastrutturazione periferica urbana, quindi il progetto è stato pensato per salvaguardare non solo le risorse occupate dalle attività, ma anche il valore di paesaggio e percettivo dell'area. Per queste complesse scelte l'equilibrio finanziario si basa sui seguenti modi per realizzare le opere:

- Impianto di acque reflue con imhoff e sub irrigazione ognuna per i tre punti di scarico disposti nei 50.000 mq (piscina, edificio , spogliatoi) e tra loro sufficientemente distanti
- Utilizzo di energia rinnovabile (fotovoltaico e solare termico)
- Moduli spogliatoi pre assemblati extra situ e classificabili in classe energetica A con ricambio d'aria naturale
- Recupero del calore del terreno e dell'acqua delle docce per il sistema di pompe di calore acqua/acqua
- Progetto di suolo, nel rispetto dell'ambiente di campagna, dei percorsi e dei parcheggi (escluso il parcheggio adibito all'area calcio) senza sotto-servizi quali illuminazione, irrigazione etc
- Dimensionamento della corrente elettrica in emissione ed immissione coerenti con la rete esistente, ovvero adeguamento delle linee BT entro cavidotti esistenti escludendo eventuali interventi con cabine di trasformazione MT/BT
- Accessibilità nell'area senza interventi di allargamenti strada vicinale ma solo di regolazione flussi durante gli eventi che si svolgono nella piccola area delle manifestazioni circoscrizionali
- Utilizzo a mezzo vagliatura dei materiali da scavo per il progetto di suolo (rilevati, fondi , finitura a ghiaia e terra vegetale per gli orti)
- Corretto dimensionamento e accessibilità Servizi accessori per le attività al tempo libero, sport

COSTI

costo di costruzione	€ 1.923.730,00
costi spese tecniche	€ 153.898,40
IVA e oneri	€ 230.078,11
	<u>2.307.706,51</u>

SPESE ANNUE

oneri finanziari 15 anni	€ 172.348,00
tasso fisso 4%(interessi e capitale)	
<i>costi di gestione</i>	
stipendi (tre adetti)	€ 101.400,00
spese generali	€ 117.438,75
	<u>€ 391.186,75</u>

RICAVI ANNUI

GSE (comprensivo di autoconsumo)	€ 25.000,00
servizi tempo libero	€ 14.400,00
servizi sportivi	€ 219.000,00
servizi accessori	€ 180.675,00
	<u>€ 439.075,00</u>

RICAVI	€ 47.888,25
--------	-------------