



Comune di Napoli

**Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Urbanistica**

Aggiornamento e definizione del piano di fattibilità economico-finanziario per trasformazione urbana dell'area Coroglio

Sistema dei costi

Sistema dei ricavi

Scenario di riferimento proposto

con la consulenza del Cresme Ricerche

Premessa

- Nelle pagine che seguono sono presentati i risultati dell'aggiornamento e definizione del piano di fattibilità economico-finanziario predisposto per la trasformazione urbana dell'area Coroglio
- Tale riformulazione si è resa necessaria per aggiornare i costi relativi al progetto di fattibilità, tenuto conto del tempo trascorso dalla prima fase di analisi e dalla fase di raccolta dei parametri di costo per le diverse fasi
- Allo stesso modo, l'evoluzione recente del mercato immobiliare a Napoli e la dinamica dei prezzi delle abitazioni e degli spazi ad uso non residenziale ha reso necessario un aggiornamento e una ricalibrazione di alcuni parametri di ricavo stimati per l'area
- Inoltre il dibattito innescato dalla presentazione del PUE e del relativo piano di fattibilità ha generato alcune osservazioni e proposte alternative a quelle contenute nel piano di fattibilità economico-finanziario, in particolare da parte delle forze economiche presenti nell'area napoletana, che sono state tutte analizzate ed opportunamente valutate
- Vi è da considerare poi un altro elemento innovativo, a carico del progetto, che riguarda la realizzazione della Cumana, per la quale è stata avviata la procedura per ottenere uno specifico finanziamento nell'ambito del nuovo POR, e la cui realizzazione quindi viene scorporata dall'insieme delle realizzazioni e urbanizzazioni dell'area di Coroglio, contribuendo così a modificare sensibilmente i risultati economici del progetto, sia nell'ottica dell'operatore pubblico che dell'investitore privato
- In base a queste considerazioni, vengono quindi di seguito presentate le linee strategiche e i nuovi parametri economici di riferimento, sulla base dei quali sono state rielaborati i costi e i ricavi complessivi dell'operazione

1.

Il sistema dei costi

I costi di acquisizione delle aree

- I costi di acquisizione delle aree nella prima ipotesi erano stati fissati pari a 423 £/mld in base ad una prima stima basata su valori di mercato riferiti all'area e valutati in 200.000 £/mc edificabile e calcolati sul totale delle volumetrie previste nell'area (2.115.000 mc)
- I costi di acquisizione delle aree in questa nuova ipotesi sono invece fissati parametricamente in rapporto al valore finale di vendita (ricavo) delle volumetrie realizzate dal progetto, in base a quanto rilevato secondo un'indagine realizzata nell'area napoletana, che ha verificato che in media il costo di acquisizione delle aree incide per un 20% sul totale dei ricavi
- In base a questa ipotesi il valore delle aree viene fissato in lire 476.796.919.200, delle quali il 70%, pari a 333.757.843.440, a carico della STU

I costi delle demolizioni

area	funzioni	volumi da demolire (mc)	costo unitario demolizione (£/mc)	costo totale demolizione (£)	costo unitario discarica ed ecotassa (£/mc)	costo totale discarica ed ecotassa (£)	costo totale (£)
1	residenze	58.597	20.000	1.171.940.000	40.000	1.171.940.000	2.343.880.000
3		30.414	20.000	608.280.000	40.000	608.280.000	1.216.560.000
1	produzione di servizi	128.706	20.000	2.574.120.000	40.000	2.574.120.000	5.148.240.000
3		218.845	20.000	4.376.900.000	40.000	4.376.900.000	8.753.800.000
6		126.626	20.000	2.532.520.000	40.000	2.532.520.000	5.065.040.000
5		43.308	20.000	866.160.000	40.000	866.160.000	1.732.320.000
3	caserma	42.500	20.000	850.000.000	40.000	850.000.000	1.700.000.000
	Totale	648.996		12.979.920.000		12.979.920.000	25.959.840.000

- Rispetto al precedente piano economico-finanziario sono stati rivisti i costi relativi alle demolizioni, considerati ora pari a 20.000 £/mc e i costi unitari per trasporto in discarica ed ecotassa sul materiale escavato, pari ora a 40.000 £/mc, questi ultimi calcolati (come in precedenza) sulla metà del volume escavato, in quanto si presume che non tutto il materiale escavato verrà inviato a discarica, ma si stima che circa la metà possa essere riutilizzato e assorbito da altre opere in loco o in altri siti

I costi delle urbanizzazioni primarie

area	funzioni	mq	costo unitario realizzazione (£/mq)	costo totale realizzazione (£)
1	sistema delle infrastrutture stradali	13.587	300.000	4.076.100.000
2		20.859	300.000	6.257.700.000
3		67.743	300.000	20.322.900.000
4		3.506	300.000	1.051.800.000
5		40.564	300.000	12.169.200.000
8		7.475	300.000	2.242.500.000
9		11.758	300.000	3.527.400.000
totale parziale				49.647.600.000
progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc.				4.964.760.000
totale (a)				54.612.360.000
5	opere d'arte		a corpo	15.907.500.000
6			a corpo	17.550.000.000
9			a corpo	11.362.500.000
5	collegamento gallerie		a corpo	20.000.000.000
totale (b)				64.820.000.000
sistema fognario (riordino grandi collettori nell'area PUE)				60.000.000.000
spese tecniche sistema fognario (10%)				6.000.000.000
totale (c)				66.000.000.000
totale complessivo (a + b + c)				185.432.360.000

- Rispetto al precedente piano sono stati considerati anche i costi relativi alla realizzazione del sistema fognario (riordino grandi collettori nell'area PUE) secondo le stime previste per quest'opera

I costi dei parcheggi pubblici (DM 1444/68, art.3)

Parcheggi a raso

area	parcheggi	mq	quantità previste a raso (mq)	costo unitario a raso (£/mq)	costo totale a raso (£)
4	art. 3	7.216	3.608	125.000	451.000.000
	totale	7.216	3.608		451.000.000

Parcheggi a interrati

Per i costi dello scavo e della discarica si veda la nota a pag. 4

area	parcheggi	mq	quantità previste interrato (mq)	costo unitario (£/mq; £/mc)	costo totale interrato (£)
3	art. 3	16.953	16.953	600.000	10.171.800.000
4	art. 3	7.216	3.608	600.000	2.164.800.000
6	art. 3	6.500	6.500	600.000	3.900.000.000
scavi e discarica (mc)			81.183	40.000	1.623.660.000
	totale park art. 3	30.669	27.061		17.860.260.000

Parcheggi in rilevato

area	parcheggi	sedime (mq)	quantità previste rilevato (mq)	costo unitario (£/mq)	costo totale rilevato (£)
2	art. 3	12.650	37.950	600.000	22.770.000.000
5	art. 3	4.797	23.985	600.000	14.391.000.000
	totale	12.650	37.950	600.000	37.161.000.000

I costi delle attrezzature di interesse comune

area	interesse comune	mq	costo unitario (£/mq)	costo totale (£)
3	aree coperte (servizi alla municipalità, caserma CC)	3.000	1.500.000	4.500.000.000
6	aree scoperte (verde e attrezzature)	24.097	50.000	1.204.850.000
	totale	27.097	1.550.000	5.704.850.000

- Rispetto al piano precedente è calcolata con maggiore precisione l'insidenza (sedime) dell'area coperta e la relativa area scoperta
- E' stato rivisto il costo unitario a mq della realizzazione delle aree verdi e delle relative attrezzature

Il costo delle attrezzature di integrativo scolastico

area	integrativo scolastico	mq	costo unitario (£/mq)	costo totale (£)
1	palestra coperta (ipotesi)	1.500	1.500.000	2.250.000.000
6	verde e attrezzature	82.723	50.000	4.136.150.000
	totale	84.223		6.386.150.000

- Come nel caso precedente, è stata ricalcolata con maggiore esattezza la superficie di insidenza (sedime) della palestra coperta
- E' pertanto stato aggiornata la superficie relativa alle aree scoperte

I costi della realizzazione del parco sportivo

area	funzioni	mq	costo unitario (£/mq)	costo totale
parco sportivo	campi sportivi		a corpo	6.000.000.000
	altre attrezzature	67.280	75.000	5.046.000.000
	verde di completamento	336.400	20.000	6.728.000.000
	totale			17.774.000.000

- Rispetto al piano precedente sono stati rivisti i costi relativi alla realizzazione delle altre attrezzature, passati da 50.000 a 75.000 £/mq
- E' stato invece confermato e mantenuto il valore di 20.000 £/mq per il verde di completamento

I costi della sistemazione dell'arenile

area	interventi	mq	mc	costo unitario (£/mq; £/mc)	costo totale
arenile	demolizioni (vedi quadro relativo)				
	sbancamento	74 106	148 212	30 000	4 446 360 000
	ripascimento		230 000	10 000	2 300 000 000
	rimozione (compresa colmata)	155 594	777 970	40 000	31 118 800 000
	verde di completamento (parco di quartiere)	90 600		20 000	1 812 000 000
	sistemazione pontile di Nisida			a corpo	7 007 100 000
	totale				46 684 260 000

- Rispetto al precedente piano sono stati reconsiderati esclusivamente i costi relativi alle opere di rimozione e trattamento in discarica del materiale derivante dal rimodellamento della linea di costa e dall'eliminazione della cassa di colmata, valutati ora in 40.000 £/mc
- Sono stati reconsiderati i costi della ricostruzione del molo piccolo e del pontile di Nisida, in ragione di alcune osservazioni specifiche

I costi del parco urbano

area	interventi	mq	mc	costo unitario (£/mq; £/mc)	costo totale
parco urbano	modellamento suolo		280.000	10.000	2.800.000.000
	formazione bacini lacustri*	50.000	100.000	75.000	7.500.000.000
	pavimentazione aree (2%) e arredo base	22.500		250.000	5.625.000.000
	impianti di irrigazione (60%)	660.000		7.000	4.620.000.000
	impianti di illuminazione			a corpo	5.000.000.000
	verde strutturale: prato	620.000		20.000	12.400.000.000
	verde strutturale intensivo	275.000		35.000	9.625.000.000
	verde attrezzato (base)	135.933		50.000	6.796.650.000
	completamento attrezzature			250.000	33.983.250.000
	totale	1.103.433			88.349.900.000

* costi comprensivi di scavo e impermeabilizzazione del terreno

- Rispetto al piano precedente, sono stati aggiornati al rialzo i costi relativi alla formazione dei bacini lacustri, agli impianti di irrigazione, al verde strutturale (estensivo) e a quello intensivo

I costi di realizzazione dell'approdo

area	interventi	mq	mc	costo unitario (£/mc; £/ml)	costo totale (£)
approdo	sbancamento	75.377	376.885	25.000	9.422.125.000
	realizzazione banchina in c.a.	16.066	48.198	240.000	11.567.520.000
	realizzazione nuovo molo	3.537	17.685	240.000	4.244.400.000
	ristrutturazione molo principale	20.000		300.000	6.000.000.000
	realizzazione appendice su molo grande (ml)	1.000		20.000.000	2.000.000.000
	realizzazione pontili in legno su pali			a corpo	2.100.000.000
	realizzazione reti tecnologiche			a corpo	800.000.000
	attrezzature di servizio (rimessaggio barche)			a corpo	1.200.000.000
	totale				37.334.045.000

- Rispetto al piano precedente sono stati rivisti al rialzo sia i costi relativi alle opere di sbancamento, sia a quelle relative alla realizzazione delle banchine e dei moli
- E' stato aggiornato il costo relativo alla ristrutturazione del molo principale e alle altre opere previste

I costi di rifunzionalizzazione dell'archeologia industriale

manufatto	funzioni	volumetrie (mc)	superfici (mq)	costo unitario (£/mq)	costo totale rifunzionalizzazione (£)
applevage	documentaria			a corpo	100.000.000
candela coke	documentaria			a corpo	100.000.000
torre di spegnimento	servizi all'approdo	4.606	1.000	1.200.000	1.200.000.000
carroponte Moxey	documentaria			a corpo	200.000.000
ciminiera AGL	ristorazione (eventuale)	1.400	400	5.000.000	2.000.000.000
altoforno 4	museo della fabbrica/archivio ILVA	56.633	11.000	1.200.000	13.200.000.000
cowpers	documentaria			a corpo	200.000.000
candela altoforno	documentaria			a corpo	100.000.000
officina meccanica	servizi congressuali	51.250	8.000	1.200.000	9.600.000.000
centrale termica	sala congressi	25.181	5.000	2.500.000	12.500.000.000
centralina telex	servizi di vigilanza/servizi del parco	1.938	550	1.000.000	550.000.000
ex direzione	direzione del parco	4.229		a corpo	800.000.000
acciaieria LD	città della musica, ristorazione	45.521	11.500	2.000.000	23.000.000.000
acciaieria LD	piazza coperta (solo struttura)			a corpo	3.000.000.000
gabbia discagliatrice	documentaria				300.000.000
impianto trattamento acqua	funzioni espositive	16.877	3.375	1.700.000	5.737.500.000
	totale				72.587.500.000

- Sono stati rivisti al rialzo i costi relativi all'officina meccanica, alla sala congressi e alla centralina telex

I costi di realizzazione della residenza e dei parcheggi privati nella residenza

area	funzioni	volume totale (mc)	stima superfici (mq)	costo unitario (£/mq)	costo totale (£)
2	residenze	65.910	21.970	2.000.000	43.940.000.000
3	residenze	109.303	36.434	2.000.000	72.868.000.000
	ERP	123.600	41.200	2.000.000	82.400.000.000
5	residenze	112.225	37.408	2.000.000	74.816.000.000
totale alloggi (a)		411.038			274.024.000.000
parcheggi a raso			10.276	120.000	1.233.114.000
parcheggi interrati			30.828	600.000	18.496.710.000
scavi e discarica (mc)		92.484		40.000	3.699.342.000
totale parcheggi (b)			41.104		23.429.166.000
progettazione, direzione lavori, collaudi, altre spese tecniche (c)					29.745.316.600
totale (a + b + c)					327.198.482.600

- Sono stati aggiornati, conformemente alle altre tipologie di costo, i costi relativi agli scavi e al trasporto in discarica del materiale escavato
- Sono stati riconsiderati, al rialzo, i costi di realizzazione dei parcheggi interrati

I costi di realizzazione del non residenziale

		funzioni	area	volume totale (mc)	stima superfici (mq)	costo unitario (£/mq)	costo totale (£)
attività di ricerca produttive e terziarie	produzione di servizi	terziario/servizi	3	126.762	42.254	1.800.000	76.057.200.000
			5	161.734	53.911	1.800.000	97.039.800.000
			6	126.385	42.128	1.800.000	75.830.400.000
		commercio	3	33.593	11.198	1.500.000	16.797.000.000
			5	51.420	17.140	1.500.000	25.710.000.000
	produzione di beni	prod. comp. h=5 m	3	185.430	37.727	850.000	32.067.950.000
		prod. comp. h=3 m		97.524	32.508	1.500.000	48.762.000.000
		prod. comp. h=7,5 m	5	13.680	1.824	1.100.000	2.006.400.000
attrezzatura integrata attività commerciali e ricettive	produzione di servizi	ricettivo	2	157.700	52.567	2.500.000	131.417.500.000
		congressuale	2	56.000		a corpo	33.600.000.000
		commercio	2	83.321	27.777	1.500.000	41.665.500.000
		terziario	2	36.605	12.202	1.800.000	21.963.600.000
totale non residenziale (a)				1.130.154	331.236		602.917.350.000
parcheggi		parcheggi a raso			28.254	120.000	3.390.462.000
		parcheggi interrati			84.762	600.000	50.856.930.000
		scavi e discarica (mc)			254.285	40.000	10.171.386.000
totale parcheggi (b)					113.015		64.418.778.000
progettazione, direzione lavori, collaudi e alte spese tecniche (c)							66.733.612.800
totale complessivo (a + b + c)							734.069.740.800

- Sono stati rivisti al rialzo i costi di realizzazione dell'edilizia terziaria, di quella ricettiva, di parte di quella produttiva, nonché quelli relativi ai parcheggi interrati
- Sono stati adeguati i costi degli scavi e del trasporto in discarica conformemente alle altre tipologie di costo

Il quadro complessivo dei costi

	Piano precedente	Nuova ipotesi
Costo aree	423.000.000.000	476.796.919.200
Demolizioni	14.602.410.000	25.959.840.000
Urbanizzazioni primarie	106.689.476.000	185.432.360.000
Parcheggi a raso	451.000.000	451.000.000
Parcheggi interrati	13.259.890.000	17.860.260.000
Parcheggi in rilevato	24.774.000.000	37.161.000.000
Attrezzature di interesse comune	4.564.000.000	5.704.850.000
Attrezzature integrativo scolastico	4.516.150.000	6.386.150.000
Parco sportivo	16.092.000.000	17.774.000.000
Sistemazione arenile	35.456.960.000	46.684.260.000
Parco urbano	80.054.900.000	88.349.900.000
Approdo	28.589.300.000	37.334.045.000
Linea metropolitana Cumana	280.000.000.000	280.000.000.000
Archeologia industriale	63.522.500.000	72.587.500.000
Residenza parcheggi	319.399.036.550	327.198.482.600
Non residenziale	640.762.398.650	734.069.740.800
Spese generali, di gestione e assicurazioni	33.350.537.000	78.796.173.450
TOTALE COSTI	2.089.084.558.200	2.438.546.481.050

2.

Il sistema dei ricavi

I ricavi da cessione dei diritti di gestione per l'archeologia industriale

manufatto	funzioni	stima delle superfici (mq)	valore imputato (£/mq)	valore per cessione diritti di gestione (£)
torre di spegnimento	servizi all'approdo	1.000	4.000.000	4.000.000.000
ciminiera AGL	ristorazione	400	5.000.000	2.000.000.000
altoforno 4	museo della fabbrica/archivio ILVA	11.000	50% costo ristruttur.	6.600.000.000
officina meccanica	servizi congressuali	8.000	50% costo ristruttur.	4.800.000.000
centrale termica	sala congressi	5.000	50% costo ristruttur.	6.250.000.000
acciaieria LD	città della musica, ristorazione	11.500	50% costo ristruttur.	11.500.000.000
impianto trattamento acqua	funzioni espositive	3.375	50% costo ristruttur.	2.868.750.000
totale valore convenzionale per cessione in diritto di superficie				38.018.750.000

I ricavi da cessione dei diritti di gestione per le altre opere di interesse collettivo

manufatto	diritti ceduti	convenzione (anni)	valore di riferimento (Vm=valore di mercato)	valore per cessione diritti di gestione (£)
approdo e parcheggi pubblici	diritti concessori	30	forfetario	40.000.000.000
centro congressi	gestione	30	50% Vm	16.800.000.000
totale valore per cessione gestione in convenzione				56.800.000.000

I ricavi da vendite

funzioni			area	volumetrie (mc)	stima superfici (mq)	prezzo unitario (£/mq)	totale ricavi da vendite (£)
residenza			2	65.910	21.970	5.000.000	109.850.000.000
			3	109.303	36.434	5.000.000	182.170.000.000
			5	112.225	37.408	5.000.000	187.040.000.000
parcheggi per la residenza		a raso			10.276	500.000	5.137.975.000
		interrati			30.828	2.000.000	61.655.700.000
attività di ricerca produttive e terziarie	produzione di servizi	terziario/servizi	3	126.762	42.254	5.000.000	211.270.000.000
			5	161.734	53.911	5.000.000	269.555.000.000
			6	126.385	42.128	5.000.000	210.640.000.000
		commercio / pubblici esercizi	3	33.593	11.198	6.000.000	67.188.000.000
			5	51.420	17.140	6.000.000	102.840.000.000
	produzione di beni	produttivo compatibile	3	185.430	37.727	2.000.000	75.454.000.000
				97.524	32.508	3.000.000	97.524.000.000
			5	13.680	1.824	2.000.000	3.648.000.000
attrezzatura integrata attività commerciali e ricettive	produzione di servizi	turistico-ricettivo	2	157.700	52.567	5.500.000	289.118.500.000
		commercio / pubblici esercizi	2	83.321	27.774	6.000.000	166.644.000.000
		terziario	2	36.605	12.202	5.000.000	61.010.000.000
parcheggi nel non residenziale		a raso			28.254	500.000	14.126.925.000
		interrati			84.762	1.500.000	127.142.325.000
totale							2.242.014.425.000

- In base alle considerazioni riportate in premessa, sono stati rivisti al rialzo alcuni prezzi unitari, in particolare quelli relativi alla residenza, all'edilizia terziaria, all'edilizia commerciale, mentre sono stati rivisti al ribasso i valori per l'edilizia turistico-ricettiva

Il quadro complessivo dei ricavi da vendite e da cessioni dei diritti di gestione

	Piano precedente	Nuova ipotesi
Ricavi da vendite	2.079.084.425.000	2.242.014.425.000
Cessione diritti per l'archeologia industriale	35.168.750.000	38.018.750.000
Cessione diritti per le altre opere di interesse collettivo	89.512.156.500	56.800.000.000
TOTALE COSTI	2.203.765.331.500	2.336.833.175.000

3.

Lo scenario di riferimento proposto

Lo scenario di realizzazione

- In base agli elementi di analisi elaborati nel piano di fattibilità economico-finanziario e in relazione agli sviluppi e agli orientamenti derivanti dal dibattito inerente la definizione del modello ottimale per la società di trasformazione urbana (STU), lo scenario di riferimento proposto quale modello ottimale è quello definito di "valorizzazione" dell'area da parte della STU
- Tale modello prevede che la STU acquisisca le aree da parte del Comune e proceda ai soli interventi infrastrutturali (strade, reti tecnologiche, standard, sistemi per la mobilità) e alla realizzazione di tutti gli elementi di trasformazione dell'area (parco, spiaggia, archeologia industriale), cedendo poi le aree urbanizzate a soggetti terzi realizzatori. Tali soggetti potranno pertanto acquisire le aree attraverso diverse modalità:
 - quelle a destinazione edificatoria, potranno essere rese disponibili dalla società in diritto di proprietà
 - altre aree, sfruttabili economicamente in base a modelli di gestione economica legati ai servizi in esse localizzabili, ma legate all'archeologia industriale, potranno essere acquisite da privati utilizzatori in diritto di superficie
 - altre aree nelle quali dovranno essere realizzate opere pubbliche (approdo, parcheggi, ecc.) potranno essere cedute in concessione, con diritto d'uso per 30 anni
- Questa ipotesi dunque prevede che la STU proceda alla realizzazione del solo progetto di suolo - con eccezione dell'area destinata a sport, per la quale si può prevedere un regime di concessione novantanovenne, a fronte dell'investimento per trasformare l'area - trasferendo a proprio carico tutte le opere legate alle urbanizzazioni generali e per la mobilità (compresa la linea metropolitana Cumana), e cedendo la realizzazione delle infrastrutture legate ai servizi (approdo, parcheggi, ecc.) in concessione
- Tuttavia, rispetto ai modelli già proposti nello studio precedente, in questa ipotesi una parte dei costi viene sostenuta dell'Ente pubblico, secondo una logica di ripartizione dei costi evidenziata nella tabella seguente, nella quale sono previsti costi parziali a carico della STU relativamente all'acquisto delle aree, alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione del parco sportivo, alla sistemazione dell'arenile e del parco urbano, in una quota pari al 30% degli investimenti previsti, a parte l'acquisizione delle aree che comporta una quota parte pari al 70% del totale

La ripartizione dei costi nello scenario complessivo di trasformazione

	Costi complessivi	di cui a carico dell'Ente pubblico
Costo aree	476.796.919.200	143.039.075.760
Demolizioni	25.959.840.000	
Urbanizzazioni primarie	185.432.360.000	129.802.652.000
Parcheggi a raso (art.3, DM 1444/68)	451.000.000	
Parcheggi interrati (art.3, DM 1444/68)	17.860.260.000	
Parcheggi in rilevato (art.3, DM 1444/68)	37.161.000.000	
Attrezzature di interesse comune	5.704.850.000	
Attrezzature integrativo scolastico	6.386.150.000	
Parco sportivo	17.774.000.000	12.441.800.000
Sistemazione arenile	46.684.260.000	32.678.982.000
Parco urbano	88.349.900.000	61.844.930.000
Approdo	37.334.045.000	
Linea metropolitana Cumana	280.000.000.000	280.000.000.000
Archeologia industriale	72.587.500.000	
Residenza parcheggi	327.198.482.600	
Non residenziale	734.069.740.800	
Spese generali, di gestione e assicurazioni	78.796.173.450	
TOTALE COSTI	2.438.546.481.050	659.807.439.760

La ripartizione dei costi nello scenario proposto in base ai soggetti promotori

	STU	ENTE PUBBLICO	INVESTITORI
Costo aree	333.757.843.440	143.039.075.760	
Demolizioni	25.959.840.000		
Urbanizzazioni primarie	55.629.708.000	129.802.652.000	
Parcheggi a raso (art.3, DM 1444/68)			451.000.000
Parcheggi interrati (art.3, DM 1444/68)			17.860.260.000
Parcheggi in rilevato (art.3, DM 1444/68)			37.161.000.000
Attrezzature di interesse comune	5.704.850.000		
Attrezzature integrativo scolastico	6.386.150.000		
Parco sportivo	5.332.200.000	12.441.800.000	
Sistemazione arenile	14.005.278.000	32.678.982.000	
Parco urbano	26.504.970.000	61.844.930.000	
Approdo			37.334.045.000
Linea metropolitana Cumana		280.000.000.000	
Archeologia industriale	72.587.500.000		
Residenza e parcheggi privati	82.400.000.000		244.798.482.600
Non residenziale	33.600.000.000		700.469.740.800
Spese generali, di gestione e assicurazioni	25.159.266.700		53.636.906.750
TOTALE COSTI	687.027.606.140	659.807.439.760	1.091.711.435.150

La tempistica /1

Aree	Interventi		1	2	3	4	5	6	7
1	demolizioni								
	Infrastrutture generali	strade e impianti a rete							
	Standard DM 1444/68	integrativo scolastico							
	Spiaggia	sbancamento							
		ripascimento							
		rimozione colmata a mare							
		rifunzionaliz. molo piccolo							
		verde di completamento							
		pontile Nisida							
		modellamento suolo							
		formazione bacini lacustri							
	Parco	pav. aree e arredo base							
		impianti di irrigazione							
		impianti di illuminazione							
		verde strutturale: prato							
		verde strutturale intensivo							
		verde attrezzato (base)							
		completamento attrezz.							
		rifunzionalizzazione							
	Archeologia industriale	cessione diritti di superf.							
2	Infrastrutture generali	strade e impianti a rete							
	Standard DM 1444/68	park (art.3)							
		cessione gestione park							
	Centro congressi	costo di realizzazione							
		cessione gestione							
	Ricavi da cessioni aree edificabili								

La tempistica /2

Aree	Interventi		1	2	3	4	5	6	7
3		demolizioni							
	Infrastrutture generali	strade e impianti a rete							
	Standard DM 1444/68	park (art.3)							
		cessione gestione park							
		interesse comune							
	Costruzione ERP								
	Ricavi da cessioni aree edificabili								
4	Infrastrutture generali	strade e impianti a rete							
	Standard DM 1444/68	park (art.3)							
		cessione gestione park							
	Cessione aree urbanizzate al CNR								
5		demolizioni							
	Infrastrutture generali	strade e impianti a rete							
	Standard DM 1444/68	park (art.3)							
		cessione gestione park							
	Ricavi da cessioni aree edificabili								
6		demolizioni							
	Infrastrutture generali	strade e impianti a rete							
	Standard DM 1444/68	park (art.3)							
		cessione gestione park							
		interesse comune							
		integrativo scolastico							
	Ricavi da cessioni aree edificabili								
8	Infrastrutture generali	strade e impianti a rete							
9	Infrastrutture generali	strade e impianti a rete							
Approdo	cessione diritti costruzione e gestione approdo								
Sistema fognario									
Costi di progettazione, direzione lavori e altre spese tecniche									
Costi generali e di gestione									
Costi di acquisizione delle aree									

I principali indicatori di riferimento e i risultati del modello economico-finanziario

- Lo scenario individuato si differenzia da quelli inseriti all'interno del precedente piano di fattibilità, per la diversa scelta temporale di realizzazione dell'intervento, scelta che dipende essenzialmente dalle caratteristiche della STU, ovvero della modalità valorizzativa dell'area e non realizzativa delle cubature, demandando ciò a terzi realizzatori e investitori
- Come si può evincere dai due diagrammi di Gantt presentati nelle pagine precedenti, il periodo di riferimento scelto per la trasformazione e valorizzazione dell'area, in base anche ad una realistica ipotesi di possibilità di utilizzare dette aree, in particolare quelle delle FS, è di sette anni, a partire dall'acquisizione delle aree dal Comune di Napoli
- In base a questa realistica valutazione, il conto economico dei costi e dei ricavi per la STU prevede costi totali - comprese le spese generali, di gestione, le assicurazioni, i costi di progettazione, di direzione lavori e le altre spese tecniche - pari a 706,23 £/mld
- Il prezzo di vendita medio di un metro cubo edificabile - che comprende le aree, gli oneri concessori e tutte le autorizzazioni edificatorie - ammonta a 444.650 £/mc, un valore che consente alla STU di ricavare entrate per complessivi 770,36 £/mld
- I risultati economici dell'operazione per la STU sono positivi e presentano un saldo economico attivo di 64,13 £/mld
- I risultati finanziari evidenziano una larga positività dell'operazione, in quanto presenta un valore attuale netto (VAN) positivo pari a 32,5 £/mld, e soprattutto un tasso interno di rendimento (TIR) pari al 12,1%, un valore molto significativo in quanto preconfigura la possibilità di ricavare dall'operazione un tasso di rendimento interno sul capitale proprio (in media pari al 30% in operazioni di questo tipo) superiore al 25%

Andamento temporale dei costi e dei ricavi
Valori in lire

	Costi	Ricavi	Saldo
Anno 1	168 725 885 542	-	-168 725 885 542
Anno 2	199 681 220 306	124 067 023 760	-75 614 196 546
Anno 3	85 433 982 769	344 275 335 637	258 841 352 869
Anno 4	99 176 854 695	173 403 052 024	74 226 197 330
Anno 5	66 038 587 591	59 720 272 876	-6 318 314 715
Anno 6	55 033 951 095	52 214 896 957	-2 819 054 138
Anno 7	32 141 884 142	16 679 418 746	-15 462 465 396
TOTALE	706 232 366 140	770 360 000 000	64 127 633 860

Analisi finanziaria del progetto

Valori in miliardi di lire

		1	2	3	4	5	6	7	
Ricavi		0,0	124,1	344,3	173,4	59,7	52,2	16,7	
Costi		-168,7	-199,7	-85,4	-99,2	-66,0	-55,0	-32,1	
Saldo ante oneri finanziari		-168,7	-75,6	258,8	74,2	-6,3	-2,8	-15,5	
Saldo cumulato		-168,7	-244,3	14,5	88,7	82,4	79,6	64,1	
Oneri finanziari (5%)		-8,4	-12,2	0,7	4,4	4,1	4,0	3,2	
Saldo finale periodo		-177,2	-87,8	259,6	78,7	-2,2	1,2	-12,3	
Saldo finale cumulato		-177,2	-265,0	-5,4	73,2	71,0	72,2	59,9	
VAN	32,5	← Saggio di pref. temp				5%			
TIR	12,1%								

Analisi costi-ricavi e payback period del progetto

Valori in miliardi di lire

