



Comune di Civate
Provincia di Lecco

OGGETTO: Costruzione fabbricato e riqualificazione con
attrezzature area a verde (ex Mexico)

Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica

ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

LDA

Livio Dell'oro Architetto



OAPPC Lecco n. 232
www.liviodelloro.com
info@liviodelloro.com

DESCRIZIONE OPERE

Le indicazioni contenute nel presente documento specificano le scelte progettuali considerate, la descrizione della soluzione adottata per il proseguo dell'iter progettuale e una prima definizione degli aspetti economici e finanziari per realizzare le opere di "COSTRUZIONE FABBRICATO E RIQUALIFICAZIONE CON ATTREZZATURE AREA A VERDE (EX MEXICO)"

Le successive definizioni che compongono il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., sono state redatte in ottemperanza a quanto disposto in analogia per gli artt. dal 17 al 23 del D.P.R. n. 207/2010, come disposto dall'art. 216 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo edificio, di due piani fuori terra, sul sedime dell'esistente.

Nel quadro finanziario allegato, sono definiti gli importi di massima per la realizzazione delle opere, comprensive di quelle per l'arredo dell'area esterna.

È stato ipotizzato un intervento tramite palificazione, e struttura portante mista: pilastri in CA, travi in acciaio e soletta in legno. I divisori interni in cartongesso, come i tamponamenti perimetrali, ma con lastre esterne in aquapanel. La copertura in lamiera coibentata posata su solaio in legno.

I pavimenti in piastrelle di gres porcellanato.

L'impianto di riscaldamento è previsto ad aria, caldo-freddo.

L'area esterna comprende una zona per gioco bimbi. Il progetto prevede la localizzazione per il dimensionamento ed un budget di costo indicativo per la realizzazione. Infine è prevista la formazione di marciapiede lungo la strada perimetrale che si congiunge al parcheggio esistente, e ad alcuni nuovi posti auto.

In attuazione alla normativa vigente gli interventi in progetto sono assoggettati al D.Lgs. 81/08 e s.m.i. in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e pertanto verrà redatto, nella fase di progettazione esecutiva, il Piano di Sicurezza e Coordinamento.

Dato che la zona oggetto di intervento è soggetta a vincolo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, l'intervento dovrà acquisire l'autorizzazione rilasciata dall'Ente suddetto, precisando che l'edificio soggetto a demolizione non rientra tra i beni immobili vincolati di interesse culturale e non è, quindi, assoggettato alle disposizioni previste dagli articoli 10, comma 1 e 12, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

La pianificazione dello svolgimento delle successive attività tecnico-progettuali e amministrative prevede:

- redazione Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica;
- approvazione Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica;

- adozione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche;
- approvazione Bilancio Annuale e definizione dei progetti prioritari finanziabili;
- redazione progetto definitivo;
- esame, verifica e validazione del progetto definitivo;
- deliberazione di G.C. di approvazione del progetto definitivo;
- redazione progetto esecutivo;
- esame, verifica e validazione del progetto esecutivo;
- determinazione dirigenziale di approvazione del progetto esecutivo;
- determina a contrarre;
- pubblicazione del bando di gara per l'affidamento dei lavori;
- aggiudicazione definitiva;
- stipula del contratto;
- esecuzione dei lavori in almeno 365 giorni naturali e continuativi;
- certificato di regolare esecuzione/collaudato.

CRITERI GENERALI E CONTESTUALIZZAZIONE INTERVENTO

L'intervento di valenza sovracomunale si configura quale riqualificazione della sponda del Lago di Annone in territorio comunale di Civate località "Isella", con lo scopo di raggiungere i più elevati livelli di fruibilità e attrattiva turistica.

L'inquadramento generale della proposta progettuale risulta coerente con gli strumenti di programmazione Regionale e Provinciale in materia di sviluppo e tutela del territorio.

Il progetto si qualifica come intervento d'interesse pubblico in quanto il beneficio prodotto assume rilievo per l'intera comunità servita, che non si limita al solo territorio Comunale ma anche a tutto il circondario che coinvolge anche i Comuni presenti nella zona del Lago di Annone.

L'azione è volta al recupero dell'area denominata "ex Mexico", la quale è posizionata a ridosso del lago (nei pressi della rotatoria immediatamente dopo l'uscita dalla S.S. 36 direzione Lecco). Si tratta di un punto di transito molto frequentato da turisti e residenti.

La strada adiacente all'area, presente sin dall'epoca romana quando collegava la frazione di Isella (dove sono attualmente presenti una Chiesetta "Sant'Andrea" del cinquecento e un campeggio "camping due laghi" gestito in un ambiente familiare, rilassante e piacevole) al vicino borgo di Annone attraverso un ponte oggi sommerso, è un passaggio obbligatorio per tutti coloro che sono interessati a raggiungere e visitare la basilica di San Pietro al Monte e l'annesso Oratorio di San Benedetto, una struttura in stile romanico posizionata a 662 metri di quota alle pendici del Monte Rai e del Cornizzolo all'interno del triangolo lariano, nonché il Borgo storico di Civate che racchiude edifici architettonici di assoluto valore e pregio quali il complesso di S. Calocero e la Casa del Pellegrino, che rappresentano un patrimonio artistico tra i più pregevoli d'Italia e che rendono il borgo di Civate uno scrigno colmo di edifici storici, artistici, architettonici e culturali, oltre agli itinerari escursionistici che consentono di scoprire le bellezze e le peculiarità che il territorio montano in questa zona del lecchese può offrire. Occorre sottolineare che il complesso di San Pietro al Monte è inserito nella "Tentative Lisi italiana" per il riconoscimento UNESCO a Patrimonio dell'Umanità.

Considerato che la zona da riqualificare è da anni in disuso, questo ambito versa in condizioni di abbandono: la localizzazione e la dimensione del comparto restituiscono un'immagine di questa porzione del territorio estremamente degradata, con ovvie ricadute negative sul turismo.

Lo studio di fattibilità è orientato alla configurazione di una superficie dove, in coerenza con i risultati attesi promossi dal Comune di Civate, saranno predisposti spazi per ospitare:

- un nuovo edificio, di due piani fuori terra, che comprende sale polifunzionali e relativi servizi igienici al piano terra da destinare a sede di associazioni locali nonché per attività infopoint in grado di assicurare la raccolta e la messa a disposizione delle informazioni di carattere culturale e turistico e al piano primo locale bar caffetteria relativi servizi igienici e terrazzo;
- un'area esterna che comprende zona gioco per bimbi.

L'amministrazione comunale si prefigge come obiettivo quello di offrire servizi gratuiti per l'utenza locale così da non creare rilevanza economica e si impegna a gestire la struttura con l'intento di perseguire un fine comune di natura ideale, solidale e/o di utilità sociale senza scopo di lucro.

L'attività del bar/caffetteria sarà accessibile sia agli utenti delle sale polifunzionali sia ai fruitori, turisti residenti e clienti in genere che avessero necessità di avvalersi dei servizi della struttura predetta. Oltre

ai classici servizi offerti dal bar caffetteria saranno anche previsti ulteriori attività tipo bike sharing, noleggio canone e l'organizzazione di attività sportive (corsi canoe, skyfitness, percorsi benessere, etc.). Come dimostrato nel successivo capitolo "Planning Funzionale – economico previsionale" l'attività economica del Bar/Caffetteria soggiace al limite del 20% che riguarda il rapporto annuale tra l'incidenza del fatturato della struttura e i costi di gestione e, pertanto, il cofinanziamento regionale non si configura come aiuto di stato.

La collocazione dell'Ex Mexico è posta, altresì, nelle immediate vicinanze della ciclopedonale del lago di Oggiono e Annone che è un itinerario che regala scorci panoramici sulle montagne dell'Alta Brianza lecchese e in futuro collegabile sempre a livello ciclopedonale con il lago di Como attraverso un progetto di cui sono attualmente promotori, oltre al Comune di Civate anche quelli di Galbiate, Malgrate, Lecco e Valmadrera.

Tale itinerario è percorribile in tutte le stagioni ed è una meta perfetta per una passeggiata con bambini vicino a Milano oppure per portare i bambini in bicicletta in Brianza.

A tal fine l'intervento di riqualificazione comprenderà anche la creazione di postazioni per la ricarica delle bici elettriche per sostenere la fruizione degli itinerari di visita proposti nell'area. La struttura così rinnovata andrà a inserirsi nella maglia di punti di accoglienza e di informazione turistica, con l'obiettivo di intercettare in particolare i visitatori provenienti "da terra" (ferrovia, linee TPL, itinerari cicloturistici). Lo studio con le nuove proposte di riorganizzazione dell'area verrà perfezionato con lo sviluppo della progettazione definitiva.

L'azione di riqualificazione dell'area Ex Mexico concorre a strutturare il disegno complessivo d'area per il rafforzamento della competitività turistica del territorio. I risultati attesi sono quindi sintetizzabili in:

- incremento delle presenze turistiche, grazie al potenziamento dei luoghi e degli itinerari di visita al territorio;
- aumento dell'integrazione tra le risorse turistiche dell'area interna;
- supporto allo sviluppo della mobilità dolce, grazie all'allestimento di servizi e strutture a favore del cicloturismo.

Di rilievo è il fatto che il Comune di Civate, grazie ai contributi erogati da Regione Lombardia di seguito descritti, ha potuto programmare ed eseguire interventi di messa in sicurezza del territorio che hanno riguardato principalmente la manutenzione straordinaria delle strade e messa in sicurezza dei tratti di viabilità e di tipo preventivo nelle aree che presentavano elevato rischio idrogeologico:

- "Lavori di messa in sicurezza pareti rocciose in corrispondenza della forra della Valle dell'Oro"
– contributo regionale € 400.000,00 - D.g.r. 31 luglio 2019, n. XI/2075. La strada pedonale dell'orrido della Val dell'Oro, era interessata da fenomeni di dissesto ed è collocata in un contesto paesaggistico suggestivo e ad alto valore ambientale caratterizzato dalle pareti calcaree strapiombanti sull'alveo del Torrente Toscio a formare una gola profondamente incisa indicata anche con il nome di "forra" perché tipica di un paesaggio geologico-strutturale caratterizzato dalla presenza di faglie e fratture. L'area d'intervento si collocava all'interno del PLIS di San Pietro al Monte – San Tomaso. La strada riveste particolare importanza perché, oltre ad essere di collegamento tra gli abitati della frazione Oro e Mombello con il centro paese, viene utilizzata per raggiungere le località montane di San Pietro ed il Monte Cornizzolo oltre ad alcune attività commerciali ricettive e di ristorazione.

- “Lavori di realizzazione nuovo tratto di marciapiede in via Provinciale” - contributo regionale € 60.000,00 - ex legge regionale 4/05/2021 n. 4 - interventi per la ripresa economica.
L'intervento di riqualificazione del territorio consiste nella realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede in via Provinciale, in particolare il segmento tra il nuovo ponte di sovrappasso alla S.S. 36 e il marciapiede esistente a margine della curva del “cepet” collocato in via Provinciale. Il nuovo tratto di marciapiede consentirà ai pedoni e all'utenza debole di poter percorrere e raggiungere in sicurezza la zona lago in località Isella dal centro del paese e viceversa, attuando uno spazio di fruizione e di aggregazione funzionale allo sviluppo turistico nella prospettiva di valorizzare sempre di più il territorio civatese.
- “Interventi di disaggio e svuotamento delle reti esistenti per la rimozione del materiale roccioso distaccato e giacente alla base delle reti, in località civate (lc) via Provinciale” – contributo regionale € 100.000,00 – D.G.R. 31 luglio 2019 n. XI/2091. L'intervento consisteva nel miglioramento della stabilità del versante aggettante sulla viabilità in quanto caratterizzato da rocce minute sottilmente fogliate spesso da mediamente ad intensamente fratturati. Le operazioni di disaggio e di pulizia della parete rocciosa sono state effettuate a qualsiasi altezza dal piano viabile con personale specializzato rocciatore provvisto di adeguata attrezzatura per la rimozione di ammassi pericolanti e di ogni porzioni rocciosa precaria, eseguite su tutte le aree di intervento e con ogni idoneo mezzo per l'abbattimento dei blocchi pericolanti, escluso l'esplosivo, compreso il taglio della vegetazione in versante, per qualsiasi tipologia di piante ed arbusti, compreso eventuale sezionamento ed accumulo del materiale legnoso riutilizzabile e tutto quanto necessario per ottenere un'area perfettamente sicura e pulita. La messa in sicurezza dei versanti era di primaria importanza in quanto la strada sottostante di via Provinciale rappresenta un'arteria principale relativamente alla viabilità cittadina.

L'intervento in oggetto, quindi, risulterebbe di completamento e affinamento rispetto a quelli sopra citati e si inserirebbe all'interno di una strategia complessiva di recupero e riqualificazione della zona a lago che attualmente versa in uno stato di degrado, e sarebbe volta a salvaguardare e valorizzare il consistente patrimonio storico-culturale ed architettonico come parte essenziale dell'identità locale e ad aumentare l'attrattività del paese nei confronti di residenti e turisti.

Tra gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si prefigge di conseguire nell'ambito dell'intervento in oggetto riguarda, altresì, la programmazione e la progettazione di un patto di comunità tra pubblico e privato finalizzato a stimolare nuove forme di coinvolgimento dei cittadini, attivando reti e costruendo modelli di relazione rivolti a valorizzare le risorse esistenti sul territorio.

GESTIONE DELLA STRUTTURA

Il Comune di Civate intende affidare a terzi l'organizzazione, la gestione e la conduzione della nuova struttura che rivestirà carattere strategico nell'ambito dell'offerta turistica del territorio. Tale servizio rientra nella categoria dei servizi pubblici generali e pertanto riveste carattere di universalità, trasparenza e parità di accesso. Sarà opportuno quindi imporre al gestore l'attuazione di una serie di obblighi finalizzati a garantire la soddisfazione dell'utenza e l'accesso in condizioni paritetiche al servizio. Il gestore sarà chiamato a svolgere in piena autonomia di impresa, in proprio, con proprio

personale dipendente od incaricato, le attività che verranno definite in appositi documenti (capitolato speciale d'appalto).

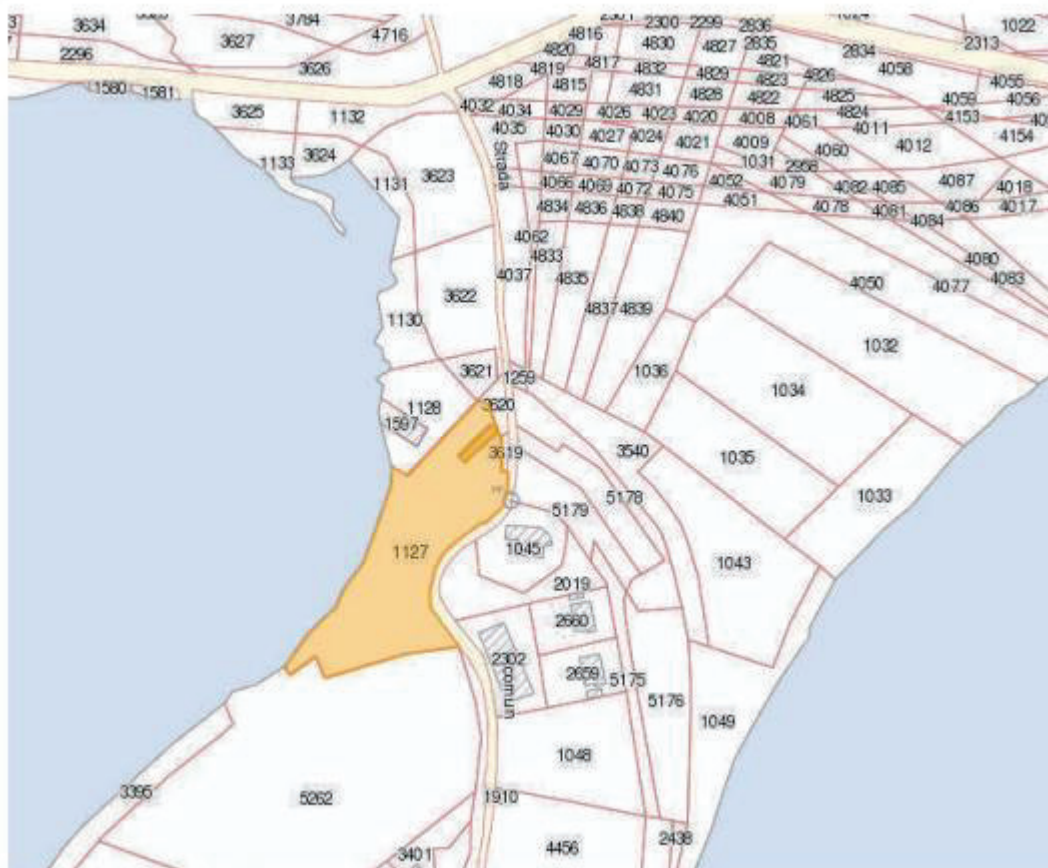
In prima battuta verrà pubblicato un avviso finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la consultazione di operatori economici, in modo non vincolante per l'Ente, con l'unico scopo di verificare la disponibilità di soggetti idonei a gestire la struttura. In seguito alla ricezione/verifica delle manifestazioni di interesse il Comune avvierà mediante apposita procedura a evidenza pubblica formale appalto per la concessione a terzi della gestione della struttura.

La procedura prevista per la scelta del contraente sarà presumibilmente quella "aperta", ai sensi dell'articolo 60 del Decreto Legislativo 18.04.2016 n. 50 e s.m.i., mentre il criterio di selezione della migliore offerta sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 95, comma 2 del Decreto predetto, al fine di valutare in modo adeguato la professionalità della gestione nonché l'offerta atta a garantire il miglior rapporto qualità/prezzo.

Nella foto aerea seguente è riportata l'area soggetta a lavori di cui all'oggetto:



Di seguito è riportato l'estratto mappa e la visura catastale



Catasto fabbricati

Elaborato

Carica Pianimetria

Unità

| Com. | sez. | foglio | n. | sub | | | | | | Soggetto | codice fiscale/p.iva | diritti e oneri reali |
|------|------|--------|-----|-----|-------------|-------|-------------|-----|-----|------------------|----------------------|-----------------------|
| C752 | 11 | 1127 | 701 | | Pianimetria | Dotta | Cartografia | PRG | SIC | Comune Di Civate | 00505190132 | Proprietà 1/1 |

Dati dell'immobile

| Partita | Zona censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
|---------|----------------|-------------------------|--------|-------------|------------|------------|
| | | C/1 - Negozi e botteghe | 5 | 152 mq | 1085 mq | 4.239,08 € |

Dati del metrico

| | | |
|--|-------------------------|---------|
| | C/1 - Negozi e botteghe | 1085 mq |
|--|-------------------------|---------|

| Indirizzo | Ambienti del catasto metrico | superficie | H | Hmax |
|--------------------------|---|------------|--------|------|
| VIA ISELLA 6 | I - Vani con funzione principale (sole categorie C1 e C6) | 139 mq | 150 cm | |
| VIA ISELLA SNC Piano T-1 | C - Vani accessori non comunicanti a indiretto servizio di immobili di tipologia A | 11 mq | 150 cm | |
| | D - Balconi, Terrazzi e simili comunicanti con immobili di tipologia A | 122 mq | | |
| | F - Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della UIU trattata | 4527 mq | | |
| | L - Vani accessori a diretto servizio dei principali per unità (sole categorie C1 e C6) | 51 mq | 150 cm | |

Viste le mappe catastali del Comune Censuario di Civate e gli atti d'ufficio relativi al P.G.T., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 5 del 22.03.2019, si evince che la destinazione urbanistica del mappale 1127 è la seguente:

- Ambito per servizi di interesse pubblico regolato dall'art. 40 delle N.T.A. nonché classificato nel Piano dei Servizi (elaborato S2, artt. 66 e 73) – Ambiti per servizi – Attrezzatura Turistica. **PER TALE AMBITO NON VI SONO ELEMENTI IN CONTRASTO ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA;**

Il mappale 1127 ricade inoltre:

- in Bene di interesse paesaggistico ambientale – Territorio contermini al lago per una fascia di 300 metri (Art. 142 comma 1 lett. b del D.Lgs. 42/2004), area di notevole interesse pubblico – zona costiera del Lago di Annone (D.M. 5 giugno 1967), unità di paesaggio "Lago", classe 5 di sensibilità paesistica (molto alta). **PER IL PROGETTO IN QUESTIONE SARÀ NECESSARIO ACQUISIRE L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDIMENTO ORDINARIO, AI SENSI DELL'ART. 146, COMMA 2 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42;**
- in Classe di fattibilità geologica 1 - **PER TALE AMBITO NON VI SONO ELEMENTI IN CONTRASTO ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA;**

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il P.G.T. si relaziona con la pianificazione provinciale (P.T.C.P.) e regionale (P.T.R.) sia in termini di quadro conoscitivo sia quale strumento applicativo dei piani sovraordinati. In questo senso il P.G.T. costituisce il principale strumento di attuazione delle politiche provinciali e regionali. Nel quadro pianificatorio sovracomunale (P.T.R. e P.T.C.P.) si da atto che rispetto alle disposizioni di carattere prescrittivo degli strumenti urbanistici predetti, non si palesano elementi in contrasto con le scelte progettuali dell'opera in oggetto.

ACQUISIZIONE PARERI ENTI PREPOSTI - CONFERENZA DEI SERVIZI

L'acquisizione delle autorizzazioni ed approvazioni necessarie per l'esecuzione dell'opera avrà luogo mediante una conferenza dei servizi alla quale verranno invitate tutte le autorità competenti a rilasciare i necessari pareri o atti autorizzativi. Considerata la particolarità del progetto verrà convocata una conferenza dei servizi in forma simultanea ed in modalità sincrona, con riunione in presenza delle diverse amministrazioni/enti coinvolte (tale modalità è disciplinata dall'articolo 14-ter della Legge n. 241/1990 e s.m.i.).

La positiva conclusione della conferenza dei servizi con l'assenso delle amministrazioni interessate sostituisce tutti gli atti, assensi e pareri necessari dei soggetti intervenuti.

Di seguito si elencano in via presuntiva gli enti che saranno coinvolti nella conferenza dei servizi:

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI MILANO – parere paesaggistico;

PROVINCIA DI LECCO Settore Viabilità e Infrastrutture – parere viabilità in ordine alla ciclopeditone di interesse sovracomunale (Bike-sharing);

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO – parere valutazione progetto ai sensi DPR 151/2011;

COMUNITA' MONTANA LARIO ORIENTALE VALLE SAN MARTINO – parere su sistemazione/taglio piante in quanto l'area d'intervento è limitrofa a zona alberata classificata bosco;

ARPA LOMBARDIA – parere per verifica impatto acustico (bar/caffetteria);

AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE (ATS) BRIANZA – parere igienico-sanitario per somministrazioni alimenti e bevande (bar/caffetteria);

AUTORITÀ DI BACINO DEL LARIO E DEI LAGHI MINORI – parere per l'occupazione di area demaniale lacuale;

LARIO RETI HOLDING SpA (ente gestore sottoservizi gas e acqua) parere per eventuali interferenze sottoservizi;

In via informale il progetto in questione è già stato presentato alla Soprintendenza e all'Autorità di Bacino, i quali hanno mostrato apprezzamento per l'obiettivo che il Comune di Civate intende perseguire, demandando il rilascio dell'atto di assenso, previa istruttoria e esame approfondito della progettazione che dovrà contenere tutti gli elementi per una compiuta definizione tecnica ed economica dell'intervento, nelle modalità previste dalla normativa vigente.

quadro finanziario preliminare di massima

I PREZZI UNITARI UTILIZZATI SONO STATI DESUNTI DAL PREZZARIO REGIONALE DELLE OPERE PUBBLICHE DELLA REGIONE LOMBARDIA AI SENSI DELL'ART. 23 DEL D.LGS. 18 APRILE 2016, N. 50

| | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------------------|------------|--------------|-----------|
| a) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni | | | | | |
| A misura euro | OPERE FABBRICATO | con demolizione esistente | | 315.500,00 | |
| A misura euro | SERRAMENTI FABBRICATO | | | 100.000,00 | |
| A misura euro | IMPIANTI FABBRICATO | elettrico, maccanico,fognario | | 100.000,00 | |
| A misura euro | OPERE SPECIALI | Palificazioni | | 50.000,00 | |
| A misura euro | OPERE ESTERNE | marciapiede, parcheggio | | 175.000,00 | |
| A corpo euro | | | | 0,00 | |
| In economia euro | | | | 0,00 | |
| Sommano euro | | | | 740.500,00 | |
| b) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza | | | | | |
| A misura euro | | | | 0,00 | |
| A corpo (3%) euro | | | | 22.215,00 | |
| In economia euro | | | | 0,00 | |
| Sommano euro | | | | 22.215,00 | |
| | | | | 762.715,00 | |
| c) Somme a disposizione della stazione appaltante per: | | | | | |
| c1) Lavori in economia, previsti in progetto, ed esclusi dall'appalto euro | | | | 0,00 | |
| c2) Rilievi accertamenti e indagini euro | | | | 10.000,00 | |
| c3) Allacciamenti a pubblici servizi euro | | | | 10.000,00 | |
| c4) Imprevisti (10%) euro | | | | 74.050,00 | |
| c5) Acquisizione aree o immobili euro | | | | 0,00 | |
| c6) Incentivi per funzioni tecniche - art. 113, comma 2 dlgs 50/2016 euro | | | | 12.829,30 | |
| c7) Spese tecniche relative a: progettazione, alle necessarie attività preliminari e di supporto, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, assicurazione dei dipendenti euro | | | | 137.288,70 | |
| c8) Spese per attività di consulenza o di supporto euro | | | | 0,00 | |
| c9) Eventuali spese per commissioni giudicatrici euro | | | | 0,00 | |
| c10) Spese per contributo ANAC, pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche euro | | | | 2.440,50 | |
| c11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici euro | | | | 5.000,00 | |
| | | | | 251.608,50 | |
| c12) IVA ed eventuali altre imposte euro | | c1-c6 | 856.765,00 | 10,00% | 85.676,50 |
| | | c7-c11 | 144.729,20 | 22,00% | 31.840,42 |
| Sommano euro | | | | 85.676,50 | |
| TOTALE euro | | | | 1.100.000,00 | |

Planning funzionale – economico previsionale

La valutazione del piano finanziario di gestione è stata condotta considerando le attività in alta e bassa stagione. Sostanzialmente è ipotizzabile una presenza di utenti nell'intero arco dell'anno, con frequenza diversificata nelle stagioni.

Pertanto durante l'alta stagione, di 12 settimane (84gg), la presenza è considerata per 54gg, che sono il 65% degli 84gg. In questi giorni sono operative tutte le attività all'aperto, con una alta frequenza di utenti.

La bassa stagione, invece è considerata per 100gg, con probabile bassa frequenza di utenti, i quali potranno usufruire di bike-sharing, canoa, percorsi benessere.

Il bar potrà restare aperto per buona parte dell'anno, 8-9 mesi, e in questo periodo nei mesi di ottobre, novembre e marzo solo negli week-end.

Attività previste:

Bar

Area ombrelloni-lettini

Bike sharing

Noleggio canoe

Attività sportive : corsi canoa, ginnastica, percorso benessere

costi di gestione per ogni anno

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Affitto | 10.000,00 € |
| Ammortamento annuo allestimento bar | 10.000,00 € |
| Ammortamento annuo attrezzi e giochi | 10.000,00 € |
| Manutenzione verde | 20.000,00 € |
| Utenze | 15.000,00 € |
| Manutenzione Bike e canoe | 5.000,00 € |
| Manutenzione locali e impianti bar | 3.000,00 € |
| Manutenzione giochi e attrezzi | 5.000,00 € |
| Pulizie | 4.000,00 € |
| Personale | 50.000,00 € |

costi annui

132.000,00 €

Incidenza fatturato bar :

26.400,00 €

20,00%

Foto n. 1

Descrizione: Fronte verso lago

