

## **Realizzazione mercato: Ipotesi di praticabilità finanziaria (All.7)**

### Dimensione

- 55.000 mc fuori terra per uno sviluppo di circa mq. 13.000;
- 60.000 mc interrati su tre piani

### Costi dell'opera

- Progettazione definitiva a totale carico delle parti private (€2 milioni);
- Costi di costruzioni totali pari a €22.700.000, calcolati applicando un costo di €230/mc per le opere fuori terra, un costo di €150/mc per le opere sottoterra, più oneri accessori per € 1.050.000

### Affidamento a terzi della costruzione e della gestione

- Stalli di vendita previsti in n. 740, pari al numero oggi risultante degli ambulanti che utilizzano le aree di Piazza Carlo Alberto;
- Canoni annui pagati attualmente dagli ambulanti per un ammontare complessivo di € 220.000;
- Canoni da applicare per l'utilizzo dei parcheggi sottostanti per un importo di €740.000, corrispondenti al costo oggi sostenuto presso altre strutture per €1.000 ad utente;
- Canoni annui rivenienti dai parcheggi assegnati al comune come standard urbanistici per mq. 37.000, pari a 1.500 posti auto, stimabili in €1.776.000 (circa €4/mq. mese)
- Si precisa che l'affidamento al concessionario della gestione dei parcheggi spettanti al Comune, come standard urbanistici, trova fondamento e giustificazione, nella stretta connessione funzionale esistente tra i parcheggi e il nuovo mercato coperto che, per il tradizionale inserimento nell'economia cittadina, sarà elemento di particolare attrazione del traffico urbano.

### Costi di Gestione

- Rata di mutuo di durata ventennale sul debito di €22.700.000, per finanziare integralmente la costruzione, pari €1.980.000;
- Costi generali €200.000, pari al 75% del totale dei ricavi;
- Ricavi ante imposte €556.000, pari al 20% dei ricavi

### Ipotesi alternative di durata

- 25 anni, redditività di €760.000, pari al 28% dei ricavi;
- 30 anni, redditività di €886.000, pari al 32% dei ricavi