



**Facoltà degli Studi di Sassari**  
**Sede di Alghero**  
**Corso di laurea PTUA**  
Anno accademico 2004-2005  
II anno



# Relazione di fattibilità

## Progetto area ex-Saica Alghero

Blocco didattico: **Tecniche di valutazione ambientale**

Coordinatore blocco: **Prof. A. Cecchini**

Docenti: **G.Azzena, V. Bosetti, W.Husler, M.Minchilli, S.Serrelli**

Tutor: **I. Blecic, A. Gentilini, M.Mura**

**Studentessa: Francesca D'Ambruoso**

## **Relazione di fattibilità progetto e valutazione**

### Indice

1. Introduzione al progetto (che cosa, come, dove, perché, chi)
  - Programma funzionale e azioni di progetto
2. La fattibilità normativo-istituzionale
  - 2.1. Inquadramento negli strumenti di pianificazione in vigore
    - 2.1.1 Piani di livello territoriale (urbanistico, di settore)
    - 2.1.2 Piano comunale
  - 2.2. Eventuali varianti proposte e giustificazioni
3. Le valutazioni ambientali
  - La coerenza con il contesto territoriale
4. La mobilità
  - 4.1. L'analisi del contesto e previsioni di impatto sul sistema
  - 4.2. Proposte progettuali
5. Aspetti economico-finanziari
  - 5.1. Urbanizzazioni (oneri o costi di realizzazione)
  - 5.2. Costi di costruzione
  - 5.3. Costi ed analisi di gestione (facoltativo)
6. Le prospettive e l'analisi degli scenari
7. Conclusioni

#### 4. Aspetti economico-finanziari

L'area dell'ex-Saica rappresenta una area fondiaria appetibilissima da tutti gli investitori del settore edile poiché una delle poche aree inedificate del centro storico che si affacciano sul porto.

Per queste sue caratteristiche la vendita del suolo da parte del Comune di Alghero a privati renderebbe moltissimo, tant'è che anche le agenzie immobiliari difficilmente riescono ad attribuire un valore monetario al suolo se esso fosse edificabile.

Il **costo opportunità** si aggirerebbe intorno ai 200 € al mq con l'indice fondiario dello 0,5% su una superficie fondiaria di 30.720 mq.

Il costo opportunità si aggirerebbe sui 30.720.000 €.

#### 5.1. Urbanizzazioni (oneri o costi di realizzazione)

non sono previsti oneri di urbanizzazione

#### 5.2. Costi di costruzione

I costi di costruzione sono così previsti:

COSTI DI COSTRUZIONE				
MANUFATTI	dimensione mq	costo unitario di realizzazione	posti	costo totale di realizzazione
auditorium :	84	€ 500,00	900	€ 42.000,00
museo:	628,00	€ 1.003,00		€ 629.884,00
caffè	232,00	€ 500,00		€ 116.000,00
info office	10,90	€ 1.003,00		€ 10.932,70
shopping center	200,00	€ 1.300,00		€ 260.000,00
parcheggio pt	7.038	€ 8.000,00	235	€ 1.880.000,00
parcheggio -1	8.993	€ 12.000,00	293	€ 3.516.000,00
parcheggio autom -1	3.900	€ 21.890,00	168	€ 3.677.520,00
parcheggio autom -2	3.900	€ 25.890,00	168	€ 4.349.520,00
piazza pavimentata	2.500	€ 230,00		€ 575.000,00
percorso pavimentato	2.903	€ 42,39		€ 123.058,17

<i>Passeggiata del porto</i>	2.575	€ 11,83	€ 30.462,25
<i>Passeggiata via Garibaldi</i>	4.000	€ 11,83	€ 47.320,00
<i>ripe a verde mc</i>	26.000	€ 3,02	€ 78.585,70
<b>totali</b>	<b>62.879,90</b>		<b>€ 15.336.282,82</b>

<i>spese tecniche (3%)</i>	<i>progettazione e gestione del progetto</i>		€ 5.112.094,27
<i>spese generali (5 %)</i>	<i>gestione del progetto da parte degli impresari</i>		€ 3.067.256,56
<i>utili d'impresa (10%)</i>			€ 1.533.628,28
<i>totale</i>			€ 25.049.261,94
<i>iva (10%)</i>			€ 2.504.926,19
<b>TOTALE</b>			<b>€ 27.554.188,13</b>
<i>contributo Programma Urban</i>			€ 5.727.774,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 21.826.414,13</b>
<i>1-3-5-6-7- Fonte: prezziario di riferimento</i>	<i>2-4-8-9-10-11-12-13 Fonte: DEI multimedia</i>	<i>14 Fonte: progetto presentato da Nunes</i>	

### 5.3. Costi ed analisi di gestione (facoltativo)

<b>COSTI DI COSTRUZIONE</b>				
	costi di gestione	costi di gestione	costi di costruzione	costi di demolizione restauro
<b>MANUFATTI</b>	<b>totale entrate</b>	<b>totale uscite</b>	<b>totali</b>	<b>totali</b>
auditorium :	€ 292.000,00	€ 111.000,00	€ 42.000,00	
museo:	€ 128.360,00	€ 123.000,00	€ 629.884,00	
caffè	€ 3.170.000,00	€ 432.000,00	€ 116.000,00	
info office	€ 79.000,00	€ 79.200,00	€ 10.932,70	
shopping center	€ 253.600,00	€ 236.400,00	€ 260.000,00	
parcheggio pt	€ 257.325,00	€ 1.800,00	€ 1.880.000,00	
parcheggio -1	€ 213.890,00	€ 1.800,00	€ 3.516.000,00	
parcheggio autom -1	€ 61.320,00	€ 2.400,00	€ 3.677.520,00	
parcheggio autom -2	€ 61.320,00	€ 2.400,00	€ 4.349.520,00	
piazza pavimentata	€ 0,00	€ 1.800,00	€ 575.000,00	
percorso pavimentato	€ 0,00	€ 1.200,00	€ 123.058,17	
Passeggiata del porto	€ 0,00	€ 2.400,00	€ 30.462,25	
Passeggiata via Garibaldi	€ 0,00	€ 2.400,00	€ 47.320,00	
ripe a verde mc	€ 5.000,00	€ 38.400,00	€ 78.585,70	
RE3				€ 5.278,00
RE2				€ 306.444,83
<b>totali</b>	<b>€ 4.389.615,00</b>	<b>€ 1.036.200,00</b>	<b>€ 15.336.282,82</b>	<b>€ 311.722,83</b>
<b>Totale con oneri ed IVA</b>			<b>€ 21.826.414,13</b>	<b>€ 22.138.136,96</b>
<b>calcolo del van</b>	<b>Investimento</b>	<b>benefici annuali</b>		
	€ 22.138.136,96	€ 3.353.415,00		
<b>VAN</b>				
	ANNI	FC	FCC	PB
	0	-€ 22.138.136,96	<b>-€ 22.138.136,96</b>	7,39060
	1	€ 3.353.415,00	-€ 18.784.721,96	
	2	€ 3.353.415,00	-€ 15.431.306,96	
	3	€ 3.353.415,00	-€ 12.077.891,96	
	4	€ 3.353.415,00	-€ 8.724.476,96	
	5	€ 3.353.415,00	-€ 5.371.061,96	
	6	€ 3.353.415,00	-€ 2.017.646,96	<b>VAN €</b>
	7	€ 3.353.415,00	€ 1.335.768,04	<b>2.152.278,19</b>
	8	3353415	4689183,041	
	9	3353415	8042598,041	
	10	<b>€ 3.353.415,00</b>	11396013,04	
				<b>VAN €</b>
	8%	<b>€ 1.091.163,66</b>		<b>€ 1.091.163,66</b>
	9%	<b>€ 92.421,22</b>		
	10%	-840291,0299		
	11%	-1712361,235		
	12%	-2528671,32		
	13%	-3293649,963		
	14%	-4011319,502		

FC= flussi di cassa annuali

FC= flussi di cassa annuali
FCC=flussi di cassa continui
PB=payback period
FCA=flussi di cassa attualizzati
r=tasso di sconto