



COMUNE DI SALERNO  
**COMUNE DI SALERNO**

PIRU

(ai sensi della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004)

PROGETTO:

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA,  
EDILIZIA E AMBIETALE DELL' AREA DELLE MANIFATTURE COTONIERE  
S.P.A. "MCM" IN FRATTE - SALERNO

variante al PIRU approvato con delibera giunta comunale  
n.715 del 22/08/2011



TIMBRO E FIRMA

PROGETTISTI

Architettonico



Stefano Esposito Fabiana Longo Rosa Troja - Studio d'Architetti Associati  
Calata Trinità Maggiore, 53 - 80134 Napoli - tel. +39 081 19320491  
fax +39 081 19320492 info@studioelt.eu - www.studioelt.eu

GRUPPO DI LAVORO:

archh. Claudia Casale, Sara Palmieri

TIMBRO E FIRMA

Committente

Salerno Invest S.r.l.

REVISIONI/REVISIONS

APPROVATO DA:

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

05				
04				
03				
02				
01				
00				
REV.	DATA	DIS.	CONT.	

OGGETTO REVISIONE

OGGETTO

**PROGETTO DEFINITIVO**

Titolo

**PIANO DI FATTIBILITA' FINANZIARIO**

Commessa

PU\_SA\_VP2015\_PR

Data emissione

15/10/2015

Redatto da

Scala

Nome file

A3.pdf

TAVOLA

**A3**

Il piano economico- finanziario è stato strutturato seguendo le linee di commerciabilità che i ristrutturandi fabbricati possono vantare nel loro mercato di riferimento.

In particolare:

- Il piano economico e finanziario è strutturato seguendo le linee di commerciabilità che il centro polifunzionale consente. Più precisamente una galleria negozi pari a n° 115 esercizi commerciali con servizi, un ipermercato per 12.800 mq. ed attività ludico – ricreative per circa 2.600 mq. ;
- La parte direzionale pari circa a 9.500 mq. sarà venduta e garantirà un flusso di cassa adeguato. La messa a reddito degli immobili con accordi da definire appena concluso l'iter amministrativo, garantirà il rimborso dell'approvvigionamento dei mezzi finanziari (mutui) necessari alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area.

Le prevendite, sospensivamente condizionate al rilascio dei titoli edilizi a norma di legge, sono in fase avanzata di contrattualizzazione (l'ipermercato e la galleria commerciale vantano già una firma di prenotazione) e costituiscono, unitamente ai mezzi propri immessi e da immettere da parte dei soci, l'equity dell'operazione.

La copertura del costo di costruzione/ristrutturazione viene così ripartita:

Costi preventivati	€ 77.600.000,00
Costo di costruzione ed impianti	€ 25.000.000,00
Urbanizzazione ed infrastrutture	€ 16.000.000,00
Oneri concessori	€ 5.000.000,00
Oneri tecnici	€ 1.600.000,00
Complesso immobiliare - acquisizione	<u>€ 30.000.000,00</u>
	€ 77.600.000,00
Equity/debt	- € 77.600.000,00
Mezzi propri	- € 14.000.000,00
Mutui	- € 10.600.000,00
Finanziamenti bancari	<u>- € 53.000.000,00</u>
	- € 77.600.000,00
Totale a pareggio	€ 0,00