

**Spett.le COMUNE
di SASSO MARCONI**

RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA

Soggetto Proponente: VALLERENO S.R.L.

Oggetto: Accordo Operativo per la costruzione di nuovo impianto di distribuzione carburanti ad uso pubblico di Benzina, Gasolio, GPL, Metano gassoso e liquido (GNC-GNL) e ricarica elettrica di vetture.

Localizzazione: Comune di Sasso Marconi Via Setta Località Capra Frazione Cinque Cerri

Riferimenti Catastali: Comune di Sasso Marconi – Catasto Terreni - Foglio 91 mappali 480, 493, 495, 497, 530 con una superficie complessiva di mq. 10.307

Premessa:

La presente relazione economico finanziaria contiene sinteticamente le valutazioni che giustificano la fattibilità economica dell'intervento in oggetto, partendo da una stima sommaria dei costi per la realizzazione delle nuove opere previste dal progetto architettonico, congiuntamente alla realizzazione di un'area attrezzata a parcheggio pubblico comprendente n.60 posti auto.

L'intento è dimostrare la sostenibilità economica dell'intervento da parte del soggetto proponente.

STIMA SOMMARIA DEI COSTI:

La stima dei costi relativi alle opere necessarie per rendere il lotto ed il parcheggio pubblico perfettamente funzionanti tiene conto degli attuali prezzi di mercato e di altre stime relative a edifici ed attrezzature di tipologia simile.

Nella stima sono tenute in considerazione tutte le opere edilizie, impiantistiche e contestualmente gli oneri per le attrezzature e gli impianti atti a garantire lo svolgimento di tutte le attività previste in progetto.

Gli interventi che saranno nell'ambito dell'Accordo Operativo e la quotazione di massima degli stessi, sono di seguito sinteticamente elencati:

- 1) Sistemazione di tutto il piazzale con scoticamento, messa in quota dello stesso, eventuale sistemazione a scarpata e asfalto finale, ecc.
A corpo €. 250.000,00

**Studio Tecnico Associato Geometri
Giovannini, Moschini, D'Ercole**

Via Quirino di Marzio n° 62/C - 40133 Bologna

Tel. 051/389442 - Fax 051/389475

info@studiotecnicoass.it

www.studiotecnicoass.it

- 2) Pavimentazione in betonelle compreso sottofondo sia nelle zone di manovra dei parcheggi pubblici che nelle aree sotto pensilina
A corpo €. 120.000,00
- 3) Realizzazione strutture e muri di contenimento in cemento armato nelle zone di confine con proprietà comunale
A corpo €. 265.000,00
- 4) Utenze varie: idrica, Enel, spostamento linea attuale Enel, nuova cabina ENEL con relative fondazioni, innesti fognari, ecc.
A corpo €. 150.000,00
- 5) N.2 pensiline metalliche prefabbricate a protezione delle zone di rifornimento dei carburanti identificate una a servizio del traffico "leggero" e una per il traffico "pesante", incluso rispettive fondazioni
A corpo €. 400.000,00
- 6) Fabbricato in muratura comprendente due zone distinte: una porzione dedicata al bar-ristorazione, con locali di preparazione vari, magazzini, servizi igienici per addetti e pubblico e locali vari di servizio; l'altra porzione del fabbricato è dedicata e riservata agli addetti e servizi per la gestione "petrolifera" dell'area di servizio. Il fabbricato complessivo avrà una superficie utile di circa mq. 401,10.
A corpo €. 840.000,00
- 7) Realizzazione di impianto di GPL con serbatoio tumolato da mc. 30
A corpo €. 120.000,00
- 8) Opere edili impianto GNL e GNC
A corpo €. 150.000,00
- 9) Realizzazione di impianto Metano Gassoso con attrezzature
A corpo €. 180.000,00
- 10) Realizzazione di impianto Metano Liquido con attrezzature a corredo
A corpo €. 700.000,00
- 11) Serbatoi carburanti liquidi, interrimento, Ad-Blue, costruzione impiantistica, opere meccaniche e idrauliche
A corpo €. 220.000,00
- 12) Colonnine di erogazione varie
A corpo €. 150.000,00
- 13) Impianti elettrici, messa a terra, aria-acqua, impianto fognario, ecc.
A corpo €. 230.000,00

**Studio Tecnico Associato Geometri
Giovannini, Moschini, D'Ercole**

Via Quirino di Marzio n° 62/C - 40133 Bologna

Tel. 051/389442 - Fax 051/389475

info@studiotecnicoass.it

www.studiotecnicoass.it

- 14) Impianto fotovoltaico da collocare su una pensilina zona di rifornimento
A corpo € 50.000,00
- 15) Spese tecniche-professionali per indagini preliminari geologiche, relazione acustica, calcoli strutturali, progettazione architettonica per permesso di costruire e pareri necessari, AUA, progettazione esecutiva, Direzione Lavori, adempimenti sulla Sicurezza di cantiere ai sensi D.Lgs.81/2008 e s.m.i., prove funzionali, collaudi statici, Agibilità, collaudo petrolifero con Esercizio Provvisorio, ecc. e quanto necessario per l'apertura dell'attività
A corpo € 130.000,00
- 16) Realizzazione area attrezzata a parcheggio pubblico comprendente n.60 posti auto per circa mq.1600, completo di impianto di illuminazione e segnaletica a terra
A corpo € 120.000,00

Per un totale stimato di massima di € 4.075.000,00 (euro quattromilioniesettantacinquemila) di cui € 120.000,00 destinati alla costruzione del piazzale per i n.60 posti auto.

Saranno previste inoltre tutte le opere atte al completamento di tutto l'intervento previsto l'urbanizzazione dell'Ambito urbano per nuovo insediamento - AN.9a con tutte le relative utenze (fognature, rete elettrica, telefonia, illuminazione, ecc.).

Il contributo di costruzione calcolato esclusivamente sul fabbricato ad uso ristorazione/bar e gestione "petrolifera" dovrà essere soggetto a scomputo parziale per la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico.

A fronte della realizzazione del nuovo parcheggio pubblico di n. 60 posti auto il soggetto attuatore non ha di fatto a sua disposizione la SU concessa e ritiene di non dover realizzare ulteriori opere compensative e/o standard.

VOLUME D'AFFARI IPOTIZZABILE:

Per poter procedere con una valutazione sull'ipotetico volume d'affari del nuovo impianto di distribuzione carburanti in progetto, si è effettuato uno studio con i criteri di massima elencati:

- verifica del possibile traffico in uscita dal limitrofo casello Autostradale A1 "Sasso Marconi"
- verifica delle stazioni di servizio presenti nel raggio di qualche chilometro con valutazione della potenzialità di offerta dei servizi e delle tipologie del carburante ad uso autotrazione
- riscontro degli erogati medi annui degli impianti carburante potenzialmente più simili a quello oggetto della presente progettazione con particolare riferimento alla stazione di servizio sita in Sasso Marconi Località Fontana Via Fiaccacollo n. 1 che presenta di massima le medesime tipologie di carburante (tranne il Metano Liquido).

Alla luce di tutte le valutazioni effettuate si può pertanto considerare che le caratteristiche del nuovo impianto di distribuzione carburanti in previsione possa raggiungere le seguenti previsioni di vendita annue:

vendite GPL litri 2.500.000 annui;

vendite Metano gassoso mc.1.650.000 annui;

vendite Metano liquido litri 2.300.000 annui;
vendite Benzina litri 1.000.000 annui;
vendite Gasolio litri 2.400.000 annui.

CONCLUSIONI:

L'intervento si dichiara pertanto sostenibile economicamente considerate anche le seguenti indicazioni:

- 1) il terreno risulta già di proprietà e libero da finanziamenti;
- 2) il volume d'affari previsto;
- 3) eventuale finanziamento bancario da valutare all'occorrenza.

Alla luce di quanto sopra esposto l'intervento è ampiamente sostenibile dalla Ditta VALLERENO S.r.l.

Bologna, lì 07 luglio 2021

IL TECNICO
Geom. Nadia Giovannini[®]

