

COMUNE DI MANTOVA

VARIANTE AL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - P.A. 5.1 - COMPARTO "VALDARO" E AL P.G.T.

Quadro economico

Committente

Valdaro S.p.A. in liquidazione

Via Giordano di Capi, n. 10 - Mantova

C.F. 01229630205

Progettista

Studio Marinelli

Ambiente Costruzioni Energia Sicurezza Territorio

46100 Mantova - Via Alpi, 4

Telefono: 0376 374166 - 3358037483

Email: alberto@studiomarinelli.eu

P.IVA 02358101208

Ordine degli Ingegneri di Mantova n. 727/A

Timbro e firma



SCALA

DATA

DOC.

REV

GIUGNO
2017

B.3

r.00

Il progettista si riserva, a termini di legge, la proprietà del presente progetto. La riproduzione anche parziale è vietata.

Pagina intenzionalmente bianca

In ragione della prossima scadenza del piano attuativo, nonché delle vicende che hanno investito la società Valdarò s.p.a., è necessario verificare nel dettaglio gli oneri che la società deve sostenere per dare compimento alle previsioni di piano e quelli sostenuti nel tempo per l'attuazione dello stesso.

Il piano attuativo 5.1 Comparto Valdarò, approvato con DCC n. 23 del 14 febbraio 2005, presentava infatti un quadro economico organizzato per macrovoci (acquisizione aree residue, opere di urbanizzazione primaria, spese generali e imprevisti) che è stato poi modificato negli importi con DCC n. 83 del 30 settembre 2008.

Quanto segue è il risultato dell'analisi di dettaglio effettuata sulle voci genericamente inserite nei quadri economici, anche alla luce dell' "Accordo di Ristrutturazione del Debito di Valdarò s.p.a. in liquidazione" firmato in data 15 febbraio 2017 tra le società Valdarò s.p.a. in liquidazione, Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., Unicredit s.p.a., Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. e Banca Popolare di Mantova s.p.a. e omologato dal Tribunale di Mantova con atto del 7.04.2017.

Tra i documenti allegati al citato Accordo, si ritrova infatti anche il quadro economico delle opere d'urbanizzazione che Valdarò s.p.a., con l'omologa del Tribunale di Mantova, si obbliga ad eseguire con le risorse finanziarie derivanti dalla cessione dei rimanenti cespiti aziendali.

Tali opere sono state individuate, procedendo dalla ricognizione dello stato di fatto, sulla base dell'analisi critica sia del quadro economico del P.I.P. 5.1 Valdarò e delle sue varianti, sia delle delibere del Consiglio e della Giunta Comunale, sia di quelle del Consiglio d'Amministrazione di Valdarò spa.

Nelle pagine seguenti è riportato il "Quadro Economico Comparato Variante 2008 – Variante Proposta", ovvero il quadro di raffronto analitico con evidenziate e spiegate le ragioni delle differenze. In sintesi si evince che:

- si conferma nella sostanza l'importo relativo all'acquisizione di aree residue del quadro economico del PIP come rideterminato nella variante del 2008. È opportuno precisare che tale importo è relativo non all'acquisizione mediante espropri di nuove aree ma al perfezionamento di pratiche demaniali già avviate dalla società;
- si rivede sostanzialmente l'importo delle opere di urbanizzazione in funzione in parte della già avvenuta realizzazione delle stesse (a cura di Valdarò spa o di altri soggetti) e in parte del livello di strategicità delle opere che non afferisce alla mera urbanizzazione primaria del comparto ma riguarda interessi e scelte di livello sovralocale;
- si stralcia la voce relativa alle spese generali e imprevisti (che ammontava a circa 4 milioni di euro nel 2005 e a 8,8 milioni di euro nel 2009) in quanto relativa a oneri anche finanziari connessi prevalentemente alla gestione della società e non alla gestione del PIP, oneri non confermati visti anche i contenuti del citato Accordo.

In particolare, alla luce dell'Accordo sopra richiamato e tenuto conto della funzionalità delle urbanizzazioni, nonché dei finanziamenti già erogati o previsti da Comune di Mantova, Provincia di Mantova, Autobrennero s.p.a. o altri soggetti, con l'omologa del Tribunale, Valdarò s.p.a. è obbligata a sostenere i costi relativi al completamento delle seguenti opere:

- collettore terminale di fognatura per acque meteoriche con scarico nel Fissero-Tartaro e relativo sfioratore di piena nel Diversivo di Mincio, opere indispensabili per consentire

QUADRO ECONOMICO COMPARATO VARIANTE 2008 - VARIANTE PROPOSTA

		Importi Variante 2008 [€] - IVA esclusa	Importi Variante proposta [€] - IVA esclusa	Note
1	ACQUISIZIONE AREE, FRAZIONAMENTI ED ESPROPRI			
1.01	Acquisizione aree da Demanio Acque ex alveo Canale Derbasco comprensivi di tasse di concessione arretrate - Comune di Mantova, foglio 76, mappali 328 (451 mq), 332 (4286 mq), Comune di San Giorgio, foglio 24, mappale 343 (mq 255), 344 (80 mq), 345 (30 mq) - totale 5102 mq	613.682,60	613.680,00	
1.02	Da Immobiliare GT (mq 4.000 x €20,00/mq)	80.000,00	0,00	
1.03	Frazionamenti e piani particellari sul territorio del Comune di Mantova	75.000,00	20.000,00	Frazionamenti ed ulteriori operazioni catastali relativi alle aree di proprietà
1.04	Acquisto fascia 20 m per strada interna SP 30 - Via Luigi Bianchi - fase 1	0,00	60.000,00	3.000 mq da Edil PF per la realizzazione della strada a 2 corsie da rotonda via Bianchi per accesso area interclusa
1.05	Saldo lavori stradali eseguiti da Karrel		26.400,00	Come da art. 2 e 3 del rogito stipulato tra Valdaro e Karrel del 23.4.2013 (Allegato 2)- scadenza pagamento 30.4.2014
1.06	Arrotondamenti e imprevisti	1.317,40		
	Subtotale punto 1	770.000,00	720.080,00	
2	OPERE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
2.01	Area intermodale			
2.01.01	Area intermodale - Urbanizzazione area destinata a servizi ferroviari	7.278.000,00		
2.01.02	Scolo Fortuna: spostamento ed adeguamento fossi di scolo nell'ampliamento del P.I.P. di Mantova €643.729,05 - contributo €423.494,66 + €109.740 somme a disposizione escluse spese tecniche progetto definitivo aprile 2007	329.974,39	0,00	Nei documenti sottoscritti da Valdaro e ufficialmente approvati dal Comune di Mantova non figura l'opera denominata "Area Intermodale". Parte dell'importo per la realizzazione del centro scambio intermodale era previsto a carico di Valdaro solo in forza di bozza di convenzione Valdaro - Comune Mantova e Comune di San Giorgio, documento mai firmato ufficialmente. Nella bozza di convenzione si assumeva che una parte dei costi fossero coperti da finanziamento della Regione Lombardia, oggi decaduto.
2.01.03	Scolo Fortuna: integrazione di spesa per aumento importo lavori del progetto esecutivo per modifica al progetto da approvare + IVA non recuperabile perché appalta il Comune	450.000,00		
2.01.04	Imprevisti e spese tecniche e di gestione (35%)			
2.01.05	Arrotondamenti			
	Importi già pagati: bonifica archeologica e bellica. Spesi 435.000 con iva, a preventivo 480.000			
	Subtotale punto 2.01	8.057.974,39	0,00	
2.02	Opere idrauliche			
2.02.01	Allacciamento fognatura acque bianche da Strada Ostigliese al bacino del Canale Fissero Tartaro (da suddividere pro quota fra Edil P.F. srl e Valdaro S.p.A., quota Valdaro S.p.A. pari al 50%).	853.716,81		
2.02.02	Opere aggiuntive in sede di progetto definitivo-esecutivo.	250.000,00		
2.02.01 bis	Completamento del collettore acque meteoriche fino allo scarico nel canale Fissero-Tartaro lungo la strada Ostigliese, realizzato al 50% nell'ambito di una convenzione Valdaro S.p.A. - Edil PF S.p.A. con affidamento a TEA S.p.A. Importo convenzione €1.530.000 + IVA; stadi avanzamento lavori eseguiti per €734.000; restano €796.000 di cui il 50% a carico di Valdaro S.p.A. - N.B. : la stima tiene conto del teorico apporto di EDIL PF		1.040.500,00	Opera oggetto dell'accordo transazione Tea - Valdaro - Edil PF
2.02.06	Collettore di scarico acque nere nell'ampliamento del P.I.P. di Mantova con recapito nel P.I.P di San Giorgio (importo contratto di appalto)	246.059,00	0,00	Opera già realizzata
2.02.07	Fognatura comune acque bianche su proprietà Edil P.F. per Edil P.F.e Valdaro S.p.A	42.440,20	0,00	Opera inclusa nell'accordo transazione Tea - Valdaro - Edil PF
2.02.08	Scarico provvisorio Acque meteoriche dei PIP di Mantova + Olmo Lungo nel diversivo.	93.500,01	0,00	Opera già eseguita - Scarico attuale PEAD DN 450
2.02.09	Imprevisti e spese tecniche e di gestione (35%)			Oneri inclusi nell'accordo transazione Tea - Valdaro - Edil PF
	Subtotale punto 2.02	1.485.716,02	1.040.500,00	

QUADRO ECONOMICO COMPARATO VARIANTE 2008 - VARIANTE PROPOSTA

		Importi Variante 2008 [€] - IVA esclusa	Importi Variante proposta [€] - IVA esclusa	Note
2.03	VIABILITA'			
2.03.01	Rotatoria di accesso alle aree ex CIM, Formigosa e 3° lotto del Porto, come da progetto preliminare dicembre 2005	791.720,00	0,00	Opera finanziata da altri Enti
2.03.02	Rotatoria di accesso alle aree ex CIM, Formigosa e 3° lotto del Porto: aumento della spesa.	238.747,55	0,00	
2.03.03	Strada di grande viabilità, da rotatoria 3 (inclusa) al casello Autostradale di MN nord come da progetto definitivo febbraio 2007	1.500.000,00	0,00	Finanziamento Comune di Mantova, Provincia, Autobrennero
2.03.04	Aumento di spesa per aggiornamento progetto	700.000,00	0,00	Finanziamento Comune di Mantova, Provincia, Autobrennero
2.03.05	Viabilità interna al P.I.P. di Mantova nel caso di vendita di lotti frazionati	1.100.000,00	0,00	La vendita è prevista per macroaree senza dover quindi realizzare la viabilità interna a servizio di lotti in origine previsti di dimensioni inferiori
2.03.06	Strada in confine con la trincea del raccordo ferroviario - mancano tappeti d'usura (inclusi nel punto 2.04)	580.000,00	0,00	Strada esistente al confine con TCF
2.03.07	Viabilità da rotatoria 2 ad inizio area destinata a servizi ferroviari Strada FS- Svincolo ritenute	4.157,00	0,00	L'importo già corrisposto
	Subtotale punto 2.03	4.914.624,55	0,00	
2.04	INTERVENTI DI COMPLETAMENTO			
2.04.01	Asfaltature finali e segnaletica delle strade già realizzate	140.000,00		Importo dettagliato in 2.04.01.1-3
2.04.01.1	Tappeti d'usura e segnaletica delle strade già realizzate		60.000,00	Opere previste per il completamento del PIP
2.04.01.2	Segnaletica della strada a quattro corsie con sovrappasso canale Acque Alte		70.000,00	
2.04.01.3	Segnaletica della strada per accesso secondario alla società Thun e alla proprietà Autobrennero S.p.A.		60.000,00	
2.04.02	Livellamento di terreno vegetale presente sulla particella 473 foglio 76 e area ex-intermodale con adeguamento rete fognatura part. 473 - Allacci gas, acqua e fognatura foglio 75 a sud della rotatoria in via Bianchi - TCF		70.000,00	
2.04.03	Realizzazione di allacciamenti acqua, gas, energia elettrica relativi alla particella 417 foglio 94 ceduta a TEA spa		20.000,00	
2.04.04	Recinzione terreni da cedere a società agricola Colombare - immobiliare GT - come da convenzione esistente		10.000,00	
2.04.05	Imprevisti e spese tecniche e di gestione (35%)		101.500,00	
2.04.06	Completamento collaudi parziali o nuovi collaudi ad esclusione dell'area intermodale e della rotatoria (già inclusi nelle spese di gestione)		30.000,00	
	Subtotale punto 2.04	140.000,00	421.500,00	
	Arrotondamenti	1.685,04	0,00	
	Subtotale punto 2	14.600.000,00	1.462.000,00	
3	SPESE GENERALI (FINANZIARIE, TECNICHE) ED IMPREVISTI			
3.01	Spese tecniche di progettazione, direzione lavori e sicurezza	0,00	0,00	Oneri eliminati perché non imputabili alla gestione del P.I.P. ma a quella della Valdaro s.p.a.
3.02	Spese generali per dipendenti, amministratori, revisori, affitto, telefono, consulenze, polizze assicurative, etc.	2.500.000,00	0,00	
3.03	ICI/IMU	410.000,00	0,00	
3.04	Canoni e oneri Enti vari (Azienda Porti, Regione Lombardia e passi carrai) €4.000,00/anno	36.000,00	0,00	
3.05	Imposte (Ires e Irapp)	1.400.000,00	0,00	
3.06	Interessi passivi	2.750.000,00	0,00	
3.07	Imprevisti ed arrotondamenti	1.704.000,00		
	Subtotale punto 3	8.800.000,00	0,00	

QUADRO ECONOMICO COMPARATO VARIANTE 2008 - VARIANTE PROPOSTA

		Importi Variante 2008 [€] - IVA esclusa	Importi Variante proposta [€] - IVA esclusa	Note
	RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO COMUNE DI MANTOVA	Importi Variante 2008 [€] - IVA esclusa	Importi Variante proposta [€] - IVA esclusa	
1	Acquisizione aree, frazionamenti ed espropri	770.000,00	720.080,00	
2	Opere d'urbanizzazione primaria	14.600.000,00	1.462.000,00	
3	Spese generali ed imprevisti	8.800.000,00	0,00	
	TOTALE GENERALE	24.170.000,00	2.182.080,00	

TABELLA 1 - SINTESI BILANCI VALDARO SPA CON PREVISIONI AL 2021 - IMPORTI NON RIVALUTATI						
	Terreni acquistati (€)	Opere d'urbanizzazione eseguite (€)	Oneri finanziari società (€)	Totale costi di gestione dedotti acquisti terreni e opere urbanizzazione (€)	Imposte sul reddito (€)	Ricavi vendite e prestazioni (€)
1986	-€ 199.402,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1987	-€ 405.134,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1995	-€ 1.538.063,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1996	-€ 415.476,00	-€ 11.052,18	-€ 18.590,58	-€ 124.456,71	€ -	€ 248.378,00
1997	€ -	-€ 267.902,25	-€ 6.993,75	-€ 13.861,70	€ -	€ -
1998	-€ 42.233,00	-€ 915.381,94	-€ 7.938,76	-€ 3.547,06	-€ 1.781,00	€ 1.092.022,00
1999	-€ 405.990,00	-€ 856.166,44	-€ 4.912,51	-€ 19.925,56	-€ 7.212,00	€ 942.367,00
2000	-€ 2.751.247,00	-€ 1.733.083,20	-€ 29.447,67	-€ 91.151,64	-€ 50.368,00	€ 230.756,00
2001	€ -	-€ 2.552.489,25	-€ 105.562,60	-€ 175.729,06	€ -	€ -
2002	-€ 4.585.671,00	-€ 922.679,00	-€ 331.314,00	-€ 307.755,00	-€ 83.805,00	€ 4.293.676,00
2003	-€ 1.725.674,00	-€ 1.075.781,00	-€ 108.905,00	-€ 322.478,00	-€ 41.445,00	€ 3.637.472,00
2004	-€ 943.635,00	-€ 1.960.871,00	-€ 206.834,00	-€ 507.967,00	-€ 218.504,00	€ 3.241.848,00
2005	-€ 9.254.004,00	-€ 2.297.695,00	-€ 231.777,00	-€ 763.447,00	-€ 108.397,00	€ 7.219.614,00
2006	-€ 5.328.152,00	-€ 1.740.351,00	-€ 488.589,00	-€ 1.591.815,00	-€ 159.377,00	€ 4.391.363,00
2007	-€ 755.254,00	-€ 1.155.203,00	-€ 772.794,00	-€ 1.686.319,00	-€ 58.868,00	€ 3.852.295,00
2008	€ -	-€ 1.007.457,00	-€ 1.100.769,00	-€ 1.514.764,00	-€ 26.964,00	€ -
2009	€ -	-€ 650.911,00	-€ 603.873,00	-€ 1.225.163,00	-€ 52.412,00	€ 4.160.970,00
2010	€ -	€ 231.251,00	-€ 545.327,00	-€ 1.364.970,00	-€ 87.486,00	€ 1.290.925,00
2011	€ -	-€ 761.735,00	-€ 810.503,00	-€ 812.670,00	-€ 493.113,00	€ 3.915.590,00
2012	€ -	-€ 709.379,00	-€ 1.310.208,00	-€ 959.716,00	-€ 30.129,00	€ 266.100,00
2013	€ -	-€ 45.827,00	-€ 1.537.656,00	-€ 608.789,00	-€ 23.610,00	€ -
2014	€ -	-€ 403.750,00	-€ 1.163.673,00	-€ 393.961,00	-€ 15.000,00	€ -
2015	€ -	€ -	-€ 1.301.104,00	-€ 802.030,00	€ -	€ 1.574.380,00
2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2017-2021	€ -	-€ 2.182.080,00	€ -	€ -	€ -	€ 20.012.418,00
Totali	-€ 28.349.935,00	-€ 21.018.543,26	-€ 10.686.771,86	-€ 13.290.515,73	-€ 1.458.471,00	€ 60.370.174,00
		Totale entrate	€ 60.370.174,00			
		Totale uscite	-€ 74.804.236,85			
		Differenza	-€ 14.434.062,85			

TABELLA 2 - SINTESI BILANCI VALDARO SPA CON PREVISIONI AL 2021 - IMPORTI RIVALUTATI

	Terreni acquistati (€)	Opere d'urbanizzazione eseguite (€)	Oneri finanziari società (€)	Totale costi di gestione dedotti acquisti terreni e opere urbanizzazione (€)	Imposte sul reddito (€)	Ricavi vendite e prestazioni (€)	Coefficienti di rivalutazione monetaria
1986	-€ 457.826,99	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,296
1987	-€ 885.217,79	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	2,185
1995	-€ 2.211.734,59	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,438
1996	-€ 582.497,35	-€ 15.495,16	-€ 26.063,99	-€ 174.488,30	€ -	€ 348.225,96	1,402
1997	€ -	-€ 369.973,01	-€ 9.658,36	-€ 19.143,01	€ -	€ -	1,381
1998	-€ 57.436,88	-€ 1.244.919,44	-€ 10.796,71	-€ 4.824,00	-€ 2.422,16	€ 1.485.149,92	1,360
1999	-€ 540.778,68	-€ 1.140.413,70	-€ 6.543,46	-€ 26.540,85	-€ 9.606,38	€ 1.255.232,84	1,332
2000	-€ 3.568.367,36	-€ 2.247.808,91	-€ 38.193,62	-€ 118.223,68	-€ 65.327,30	€ 299.290,53	1,297
2001	€ -	-€ 3.236.556,37	-€ 133.853,37	-€ 222.824,45	€ -	€ -	1,268
2002	-€ 5.663.303,69	-€ 1.139.508,57	-€ 409.172,79	-€ 380.077,43	-€ 103.499,18	€ 5.302.689,86	1,235
2003	-€ 2.082.888,52	-€ 1.298.467,67	-€ 131.448,34	-€ 389.230,95	-€ 50.024,12	€ 4.390.428,70	1,207
2004	-€ 1.120.094,75	-€ 2.327.553,88	-€ 245.511,96	-€ 602.956,83	-€ 259.364,25	€ 3.848.073,58	1,187
2005	-€ 10.771.660,66	-€ 2.674.516,98	-€ 269.788,43	-€ 888.652,31	-€ 126.174,11	€ 8.403.630,70	1,164
2006	-€ 6.100.734,04	-€ 1.992.701,90	-€ 559.434,41	-€ 1.822.628,18	-€ 182.486,67	€ 5.028.110,64	1,145
2007	-€ 842.863,46	-€ 1.289.206,55	-€ 862.438,10	-€ 1.881.932,00	-€ 65.696,69	€ 4.299.161,22	1,116
2008	€ -	-€ 1.101.150,50	-€ 1.203.140,52	-€ 1.655.637,05	-€ 29.471,65	€ -	1,093
2009	€ -	-€ 704.936,61	-€ 653.994,46	-€ 1.326.851,53	-€ 56.762,20	€ 4.506.330,51	1,083
2010	€ -	€ 245.588,56	-€ 579.137,27	-€ 1.449.598,14	-€ 92.910,13	€ 1.370.962,35	1,062
2011	€ -	-€ 784.587,05	-€ 834.818,09	-€ 837.050,10	-€ 507.906,39	€ 4.033.057,70	1,030
2012	€ -	-€ 713.635,27	-€ 1.318.069,25	-€ 965.474,30	-€ 30.309,77	€ 267.696,60	1,006
2013	€ -	-€ 45.827,00	-€ 1.537.656,00	-€ 608.789,00	-€ 23.610,00	€ -	1,000
2014	€ -	-€ 404.153,75	-€ 1.164.836,67	-€ 394.354,96	-€ 15.015,00	€ -	1,001
2015	€ -	€ -	-€ 1.302.405,10	-€ 802.832,03	€ -	€ 1.575.954,38	1,001
2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000
2017-2021	€ -	-€ 2.182.080,00	€ -	€ -	€ -	€ 20.012.418,00	1,000
Totali	-€ 34.885.404,76	-€ 24.667.903,74	-€ 11.296.960,91	-€ 14.572.109,08	-€ 1.620.585,98	€ 66.426.413,48	
		Totale entrate	€ 66.426.413,48				
		Totale uscite	-€ 87.042.964,47				
		Differenza	-€ 20.616.550,99				