

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA
ACCORDO DI PROGRAMMA
PARCO DI MILETO SRL

L'intervento edilizio in corso di realizzazione in Fasano (BR), frazione Pozzo Faceto, prevede diverse fasi ad oggi in corso di esecuzione:

- 1- in data 05.08.2008 la società Parco di Mileto s.r.l. ha acquistato l'agro in oggetto, all'epoca in stato di abbandono, un tempo dedicato ad azienda avicola "Soleti";
- 2- nel corso dell'anno 2009 sono state eseguite opere di demolizione degli edifici esistenti e la preparazione dell'intera area, con relativa bonifica e smaltimento di circa 9.000 mq. di amianto;
- 3- nell'anno 2010 sono iniziate le opere di costruzioni di alcuni dei grezzi costituenti il complesso turistico-ricettivo denominato Parco di Mileto che nel project financing prevederebbe la realizzazione di n. 10 ville "lavanda", n. 20 ville "ginestra", n. 31 appartamenti ed 1 struttura ricettiva di tipo alberghiero.

Il punto di forza della nostra società risiede nella qualità dell'offerta, per localizzazione dell'intervento che verrà realizzato, livello di finiture, peculiarità delle soluzioni architettoniche. Ciò consente, in un quadro generale dell'economia decisamente recessivo, e nonostante il forte rallentamento che anche il mercato immobiliare nazionale ed internazionale sta osservando, di guardare ai risultati sin qui ottenuti ed alle decisioni aziendali sin qui intraprese, con notevole soddisfazione e confidare per gli esercizi a venire nella capacità dell'azienda di fronteggiare efficacemente le dinamiche di mercato.

Qui di seguito andiamo a riassumere brevemente gli elementi essenziali in ordine all'elemento economico-finanziario del progetto:

Acquisto terreno (Atto notarile 'Morea' - 2008)	€ 1.500.000
Imposta ipotecaria e di registro (2008)	€ 158.000
Imposta ipotecaria e di registro (10-2010)	€ 13.972
Imposta ipotecaria e di registro (Atto notarile 'Carrabba - 07-2012)	€ 15.450
Bonifica amianto (ca 9000mq)	€ 101.000
Progettazione e direzione di lavoro ecc.	€ 480.578
Costi finanziamento Obbligazionisti (AFM- Paesi bassi)	€ 84.000
Interessi investitori privati fino al 30-6-2013	€ 1.529.000
Costi consulenza	€ 141.000
Oneri concessori - Comune di Fasano -	€ 362.000
Area standard ca. 8567 mq	€ 252.000
	<hr/>
	€ 4.637.000

Costi di costruzione per intero complesso	<u>€ 16.345.000</u>	
Costi totale	€ 21.062.000	
Superfici Utile complessiva da realizzare mq	10699	
Superfici utile a destinazione 'Residenziale' vendibile mq		7829
Superfici utile a destinazione 'Turistica' (Non oggetto di vendita)		2870
Costi di costruzione unitario	€ 1.969	
Ricavi complessivi per la vendita		€ 22.430.755
Ricavi unitari per la vendita		€ 2.865
Utile complessivo (Ricavi - Costi)	€ 1.368.755	
Interesse pubblico 20% utile complessivo	€ 273.751	
Bonifica amianto 9000 mq	<u>€ 101.000</u>	
	€ 374.751	

Si pone altresì l'attenzione anche sull'impatto "economico" che tale intervento porterebbe alle casse del comune di Fasano. Da un veloce ma attendibile calcolo, eseguito su una stima dei probabili valori catastali, l'intero progetto "garantirebbe" alle casse Municipale, un gettito IMU annuo come segue:

n. 10 Ville Lavanda media € 1.100,00 =	€ 11.000,00
n. 20 Ville Ginestra media € 850,00 =	€ 17.000,00
n. 31 Appartamenti media € 800,00 =	€ 24.800,00
RTA (Hotel e servizi)	€ 25.000,00

Totale: € 77.800,00 annui

Sommario Obiettivi:

- sviluppare un residence di qualità e allo stesso tempo ECO-compatibile ed ECO-sostenibile- per assecondare la domanda dei turisti Nord-Europei;
- sviluppare il progetto in piena compatibilità ed integrazione con la comunità e l'economia locale di Pozzo Faceto e dell'intero territorio fasanese;
- il progetto non intende ostacolare la macchina turistica locale ne tanto meno costituirà competitività per il mercato immobiliare locale data la sua singolarità e il target di clienti prevalentemente stranieri;
- nel progetto si utilizzeranno tecnologie all'avanguardia rispettando al contempo le tradizioni costruttive e culturali locali;
- l'ambiente sarà tutelato attraverso la già realizzata bonifica dell'area attraverso la rimozione di ben 9000 mq di amianto (eternit) secondo le procedure richieste dalle normative vigenti e il reimpianto per i giardini privati e pubblici di ben 1840 alberi di ulivo;
- si affideranno i lavori e le forniture del residence ad artigiani e rivenditori locali, aziende della zona ed imprese edili della città; ciò garantirà quindi lavoro per almeno 48 mesi in un periodo non certo florido e sicuro per l'industria edilizia e per l'economia generale del paese;
- si affideranno la gestione e la manutenzione dell'intero Parco di Mileto anch'esse ad artigiani locali, aziende della zona ed imprese edili della città; ciò garantirà quindi lavoro per un periodo di tempo illimitato;
- una volta terminato, il parco garantirà alla comunità fasanese, al posto di obsoleti capannoni carichi di amianto, pericolosi per la salute dell'uomo e per l'ambiente circostante, un parco di verde attrezzato, la possibilità di usufruire di servizi quali centro di primo soccorso, piscina, campi da tennis, bar e ristorante;
- Il parco altresì garantirà parcheggi pubblici, l'urbanizzazione primaria dell'area e una migliore e più sicura viabilità, in questo momento ridotta in uno stato di abbandono;
- La realizzazione del Parco implicherà la realizzazioni di opere di mitigazione idraulica al fine di ridurre a zero il rischio di allagamenti, attraverso il ripristino della funzionalità dei canali di deflusso delle acque meteoriche, nonché la realizzazione di un tombino.
- Al fine di consentire all'Amministrazione di poter avallare una variante urbanistica come quella proposta, verrà data attuazione alla proposta di Recupero e Arredo Urbano del centro abitato di Pozzo Faceto, da intendersi quale contributo in termini di cessione di opere ed impianti da realizzare e cedere alla collettività.
- A vantaggio dell'economia locale i servizi alberghieri e turistici saranno affidati alle locali compagnie interessate, permettendo così di affidare in un periodo storico difficile numerosi posti di lavoro annuali a tempo indeterminato.

Alcuni dati Importante:

- 16.425.000 € Costi di Costruzione investiti nel territorio.
- 1.500.000 € di costi operativi investiti nel territorio.
- Circa 42 mesi di lavoro per la realizzazione.

- Entità cantiere di circa 40.000 uomini-giorni.
- Bonifico di area 9000 mq di amianto (eternit).
- 1840 alberi di ulivo ripiantati.
- Circa 3600 mq di parcheggi pubblici.
- Circa 5000 mq di verde pubblico.
- Circa 4600 mq di strade urbanizzate.
- Numerosi posti di lavoro nel settore turistico-gestionale. e servizi residenziali.
- 273.751 € Interesse Pubblico utile complessivo.
- Introiti stimati in circa 77.800,00 €/annui per IMU.