



COMITATO PRO - MACRICO

**MACRICO:
IL PARCO DEI PARCHI PER
CASERTA.**

Proposta di fattibilità.

IL MACRICO

Il **MACRICO** (**M**agazzini **C**entrali **R**icambi **M**ezzi **C**orazzati) è un'area militare dismessa, di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (I.D.S.C.), la cui superficie totale è di **324.505,00 mq.** Rappresenta un'importante cerniera tra il centro storico di Caserta e le zone di nuova espansione.

Lo stato dei luoghi.



Lo stato dei luoghi.

Superficie totale	324.505,00 mq	100%
Superficie edificata	85.705,00 mq	26%
Superficie libera	238.800,00 mq	74%

Volume realizzato	499.846,00 mc
-------------------	---------------

Indice costruito	1.54 mc/mq
------------------	------------

LA PROPOSTA PROGETTUALE.

Obiettivi del Progetto.

Miglioramento dell'attrattività del territorio

Incremento del verde pubblico fruibile

Miglioramento della salute dei cittadini

Attenuazione del disagio sociale

Incremento dell'occupazione (turismo e commercio)

Miglioramento della qualità dei prodotti ortofrutticoli e delle specie arboree (orto botanico)

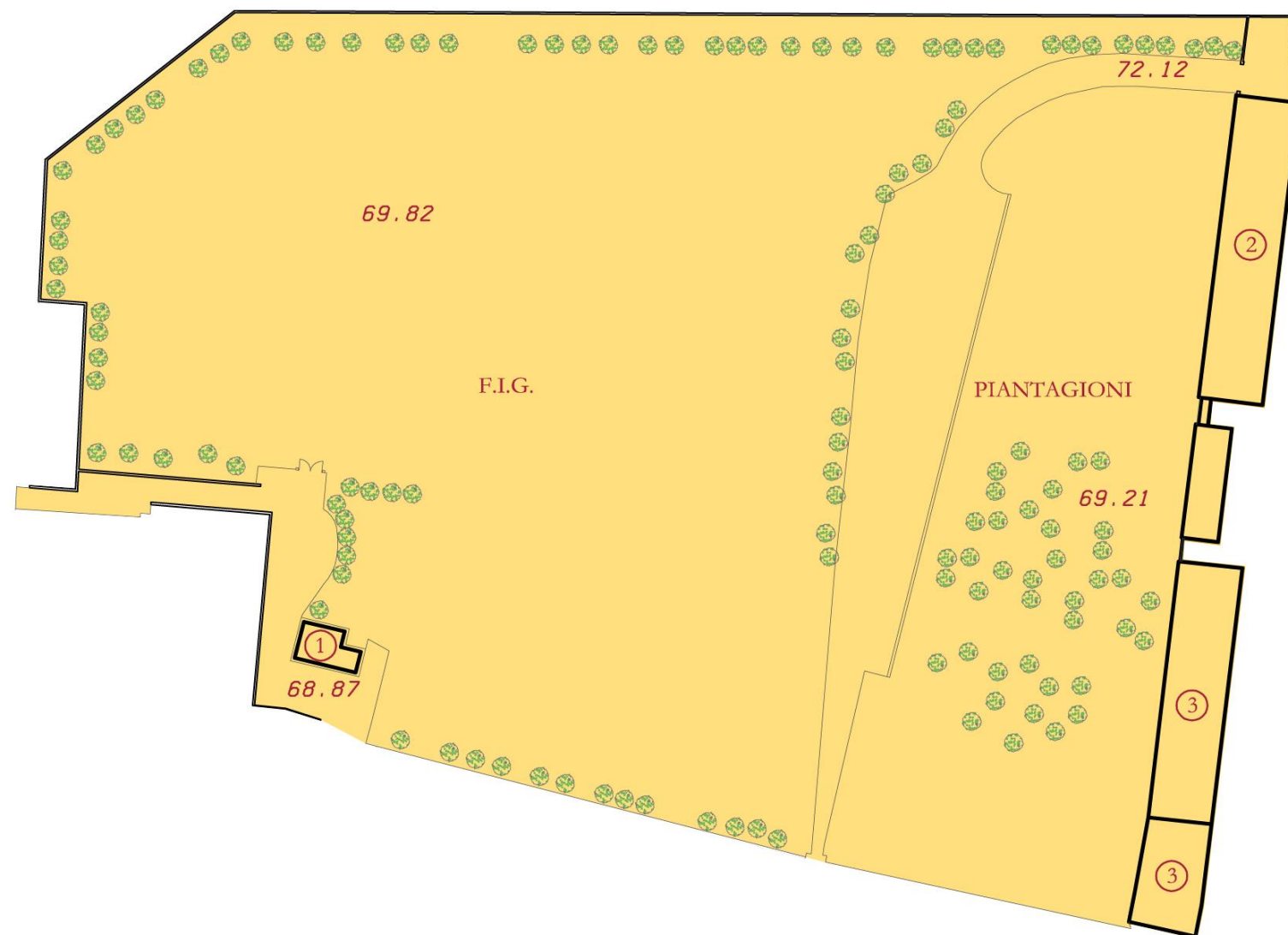
La proposta progettuale.



Il Festival internazionale dei giardini.

Festival internazionale dei giardini

- 1) Biglietteria
- 2) Area vendita
- 3) Ristorazione

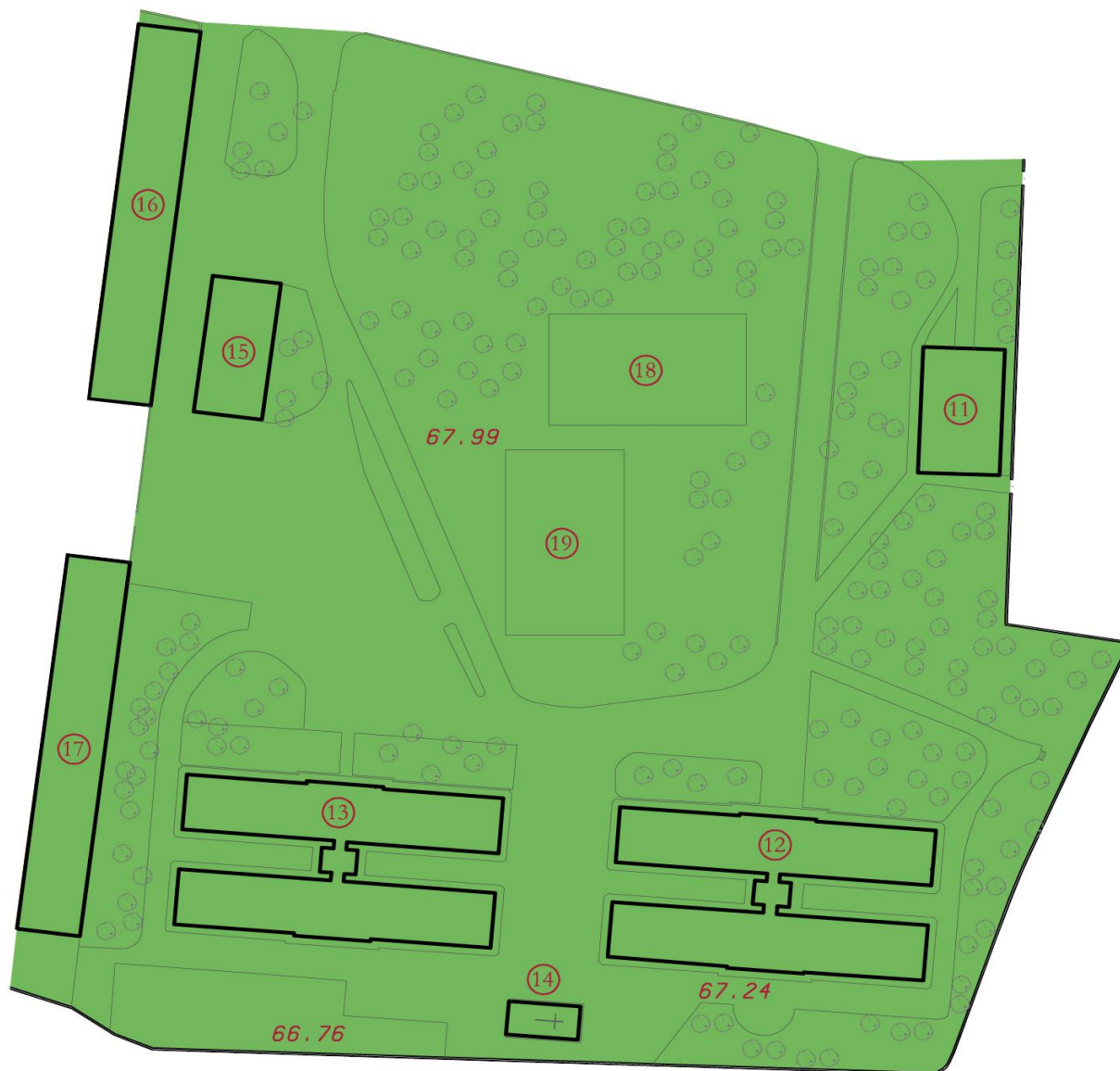


Sup.tot. = 68.400 mq; sup. coperta = 4.000 mq; sup. libera = 64.400 mq

L' Area ludico - didattica.

Area ludico - didattica

- 11) Deposito
- 12) Corpo forestale dello stato
- 13) Laboratori didattici
- 14) Cappella
- 15) Associazioni no-profit
- 16) Laboratori multimediali
- 17) Ristorazione
- 18) Teatro all'aperto
- 19) Cinema all'aperto

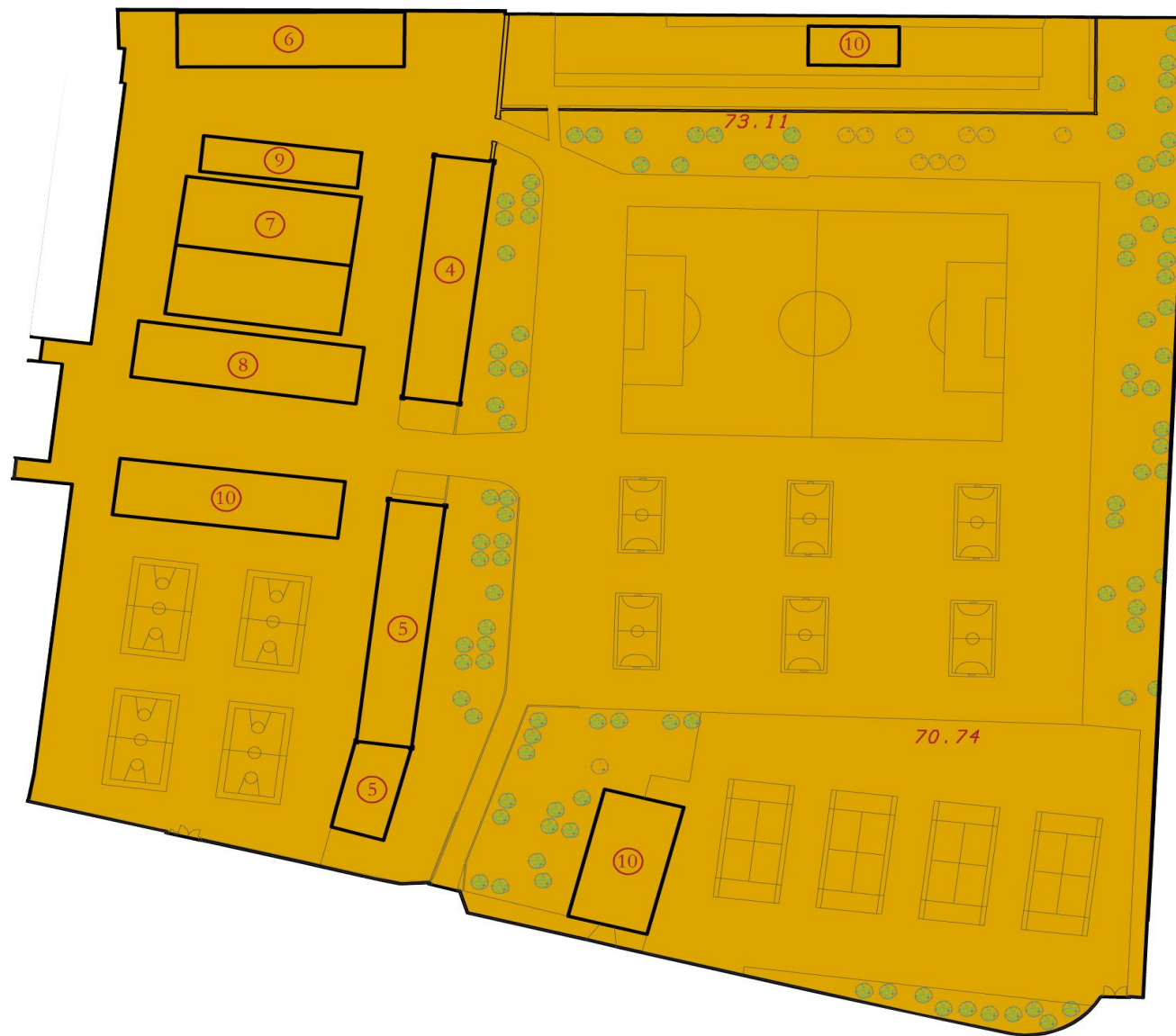


Sup.tot. = 65.800 mq; sup. coperta = 11.200; sup. libera = 54.600 mq.

L' Area sportiva.

Area sportiva

- 4) Spogliatoi
- 5) Ristorazione
- 6) Area vendita
- 7) Palestra
- 8) Bocce
- 9) Giochi da tavolo
- 10) Servizi

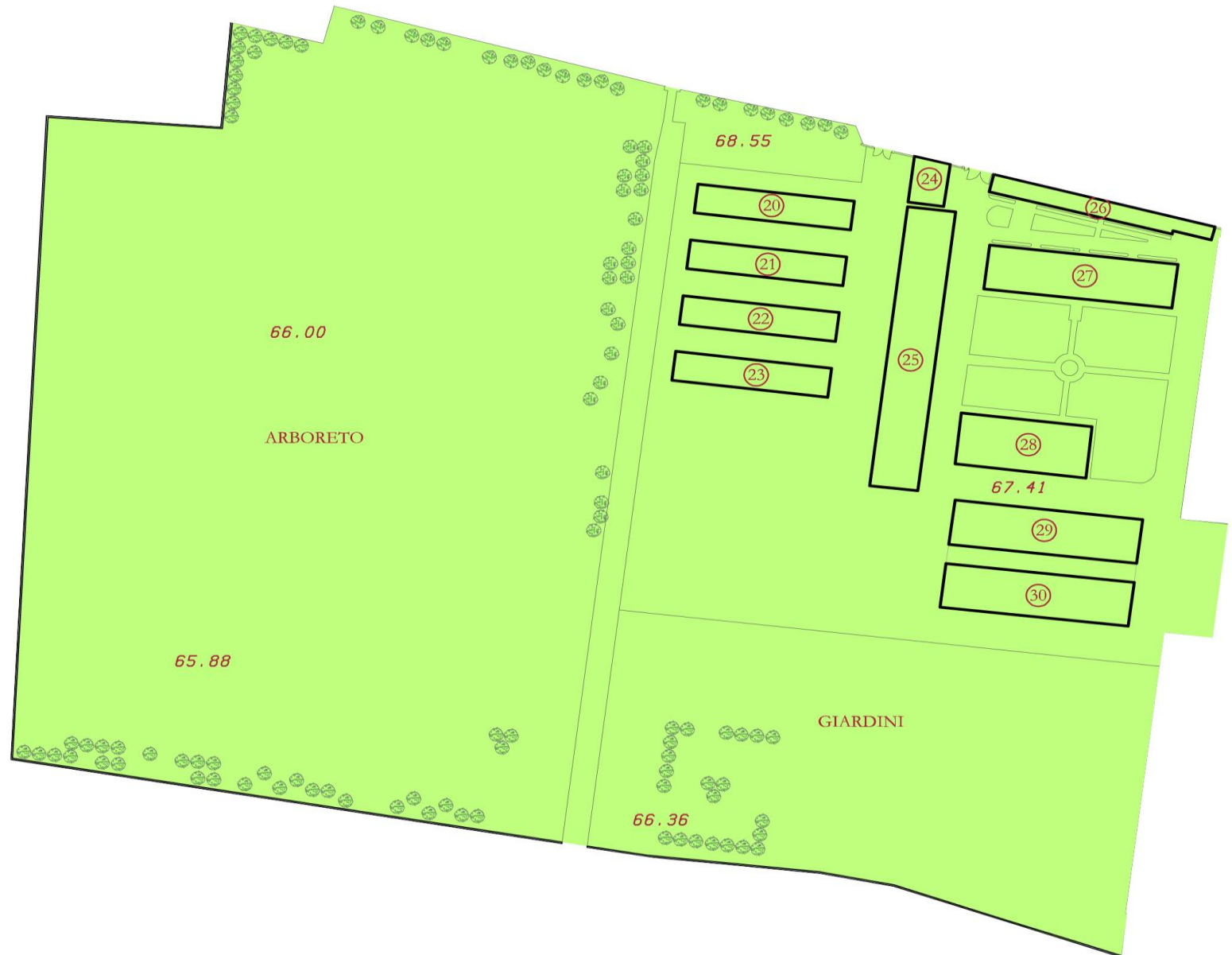


Sup.tot. = 85.181 mq; sup. coperta = 10.000 mq; sup. libera = 75.181 mq.

L' Orto Botanico.

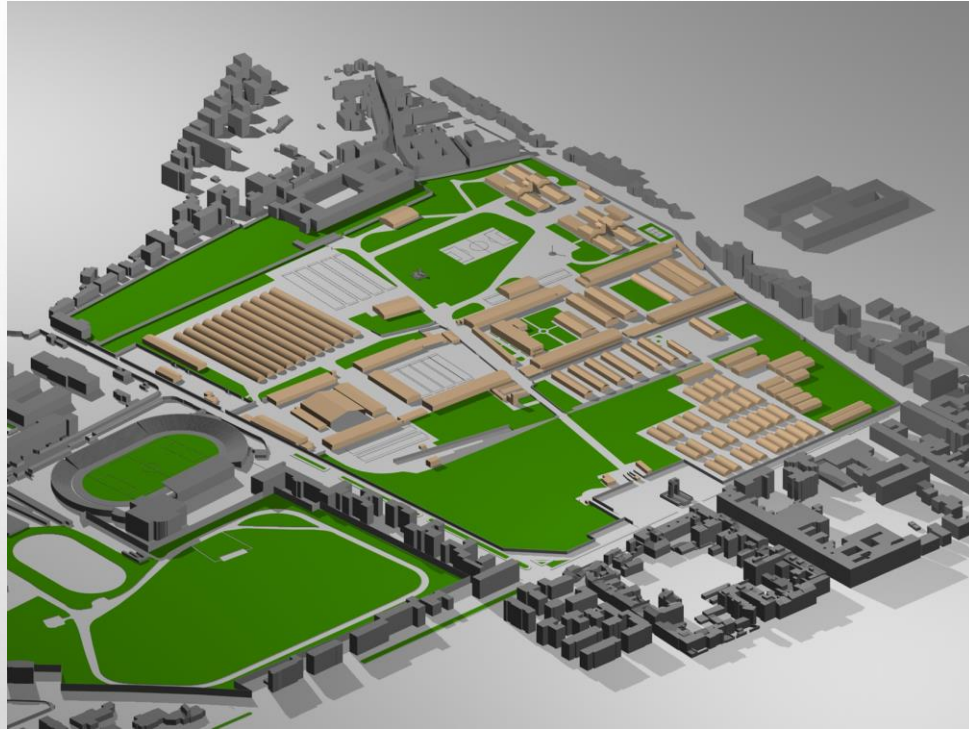
Orto botanico

- 20) Laboratori
- 21) Erbario - Semenzaia
- 22) Serra riscaldata
- 23) Serra non riscaldata
- 24) Ingresso - recezione
- 25) Aule didattiche
- 26) Deposito
- 27) Centro congressi
- 13) Laboratori didattici
- 28) Biblioteca
- 29) Museo
- 30) Area vendita

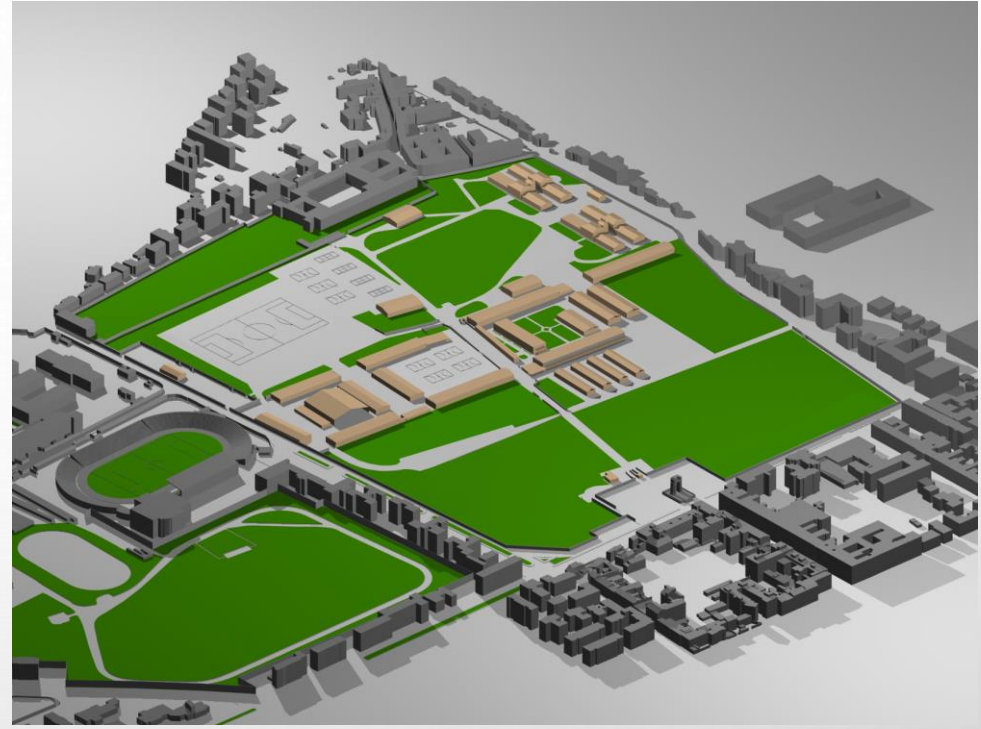


Sup.tot. = 105.124 mq; sup. coperta = 6.567 mq; sup. libera = 98.557mq.

Il confronto planovolumetrico.



Stato di fatto con i capannoni in lamiera.



Ipotesi di riqualificazione con l'abbattimento dei capannoni in lamiera e recupero dell'esistente.

La proposta progettuale.

Superficie totale	324.505,00 mq	100%
Superficie coperta	31.767,00 mq	10%
Superficie libera	292.738,00 mq	90%

Cubatura	185.635,00 mc
----------	---------------

Indice costruito	0.57 mc/mq
------------------	------------

ANALISI COSTI / BENEFICI

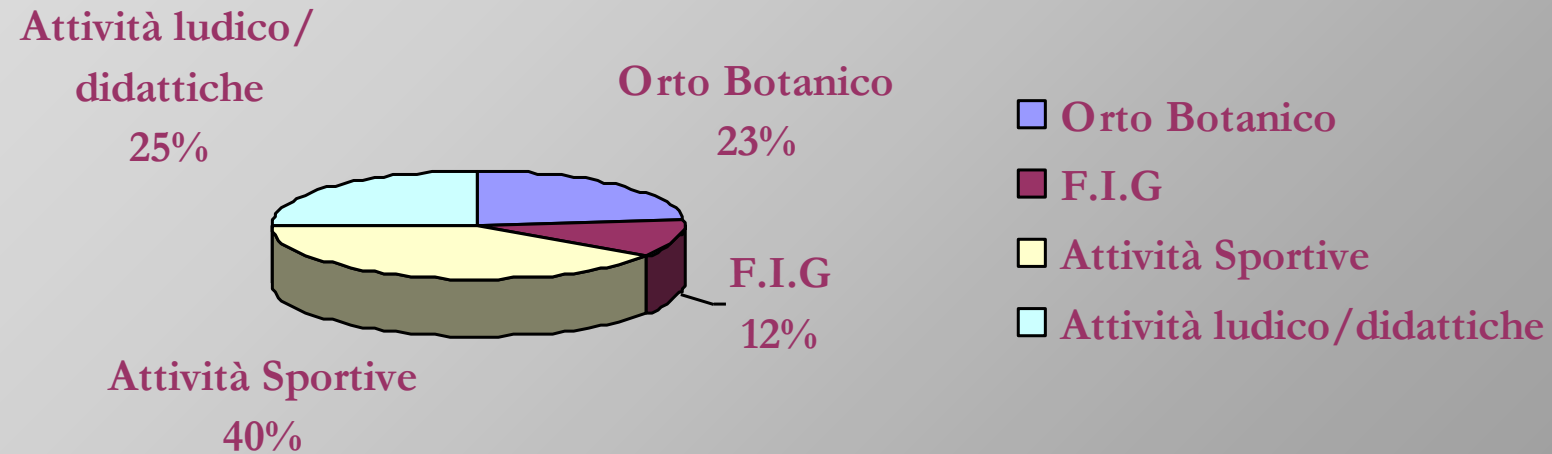
Valore dell'area.

	MQ	COSTO UNITARIO	TOTALE €
Fabbricati in muratura chiusi	25.200,00	500,00 €	12.600.000 €
Fabbricati misti chiusi	6.567,00	250,00 €	1.641.750 €
Superficie libera	292.738,00	20,00 €	5.854.760 €
<u>TOTALE</u>	<u>324.505,00</u>		<u>20.096.510 €</u>

Costi attualizzati dell'investimento.

Acquisto area	20.096.510 €
Esecuzione opere	56.778.494 €
Attrezzature	2.921.931 €
Manutenzione straordinaria	3.558.740 €
Spese tecniche e IVA	15.878.303 €
<u>TOTALE</u>	<u>99.233.978 €</u>

Costi attualizzati dell'investimento.



Costi attualizzati di esercizio.

Analisi economica.

Materiali	790.528 €
Lavoro	16.375.740 €
Energia elettrica	6.645.130 €
Combustibili	1.915.263 €
Manutenzione ordinaria	922.872 €
Spese generali	673.705 €
<u>TOTALE</u>	<u>27.323.239 €</u>

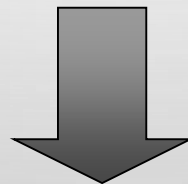
Ricavi attualizzati di esercizio.

Analisi economica.

Attività corrente	26.358.362 €
Eventi	4.818.458 €
Formazione	10.659.635 €
Consulenza	542.077 €
Ristorazione e vendita prodotti	6.899.082 €
Esternalità turistiche	20.832.540 €
<u>TOTALE</u>	<u>70.110.153 €</u>

Analisi economica.

Costo attualizzato degli investimenti	90.432.515 €
Costi attualizzati di esercizio	27.323.239 €
Ricavi attualizzati di esercizio	70.110.153 €
Valore residuo	190.505.438 €
Orizzonte temporale	20 anni
Tasso di attualizzazione	5%



VAN E = 24 Mln €

TRI E = 6,7%

STIMA DELL'OCCUPAZIONE

CASERTA 06 DICEMBRE 2019

ING. GIANFRANCO TOZZA

STIMA DELL'OCCUPAZIONE

ALLESTIMENTO MACRICO

Il costo delle opere comprensivo della manutenzione straordinaria ed al netto delle spese tecniche e dell'IVA ammonta a 63 ml. €, di cui il 50% di materiale ed il 50% m.o..

Il costo della m.o. ammonta pertanto a 31,5 ml. €. Considerando un costo full per addetto di 60.000 € /anno, il numero degli addetti impiegati è 525 in tre anni ovvero 155 addetti per anno.

STIMA DELL'OCCUPAZIONE

GESTIONE DELLE AREE

AREE	N. ADDETTI per anno
Orto Botanico	30
F.I.G.	18
Sport	8
Attività Ludico didattiche	8
Manutenzione ord. e sorveglianza	10
TOTALE	74

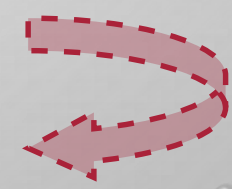
STIMA DELL'OCCUPAZIONE

VENDITA PRODOTTI E SERVIZI

Tipologia di servizi	Per anno
Vendita prodotti	29 addetti per anno
Vendita servizi	11 addetti per anno
Attività alberghiera	42 addetti
TOTALE	82

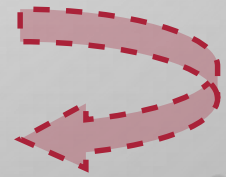


Ex area sosta mezzi (festival internazionale dei giardini).



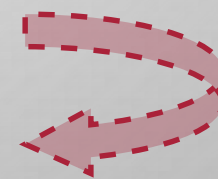


Ingresso principale.



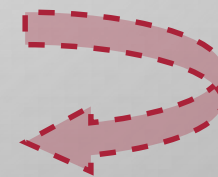


Viale centrale.



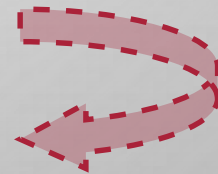


Magazzini (strutture orto botanico).



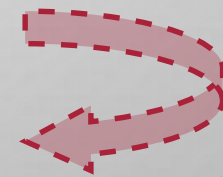


Cappella.





Palazzine (strutture area ludica – didattica).





Hangar (palestra)

