



associazione imprenditori
e professionisti
valli misa e nevola

COSTI, TEMPI E BUROCRAZIA

IL "CALVARIO" PER UN PICCOLO IMPRENDITORE CHE INTENDE COSTRUIRE UN CAPANNONE INDUSTRIALE

- 1- Ricerca dell'area in zona urbanizzata, **mq. 3000** per costruire circa **mq 1000** di coperto.
- 2- **Incarico ai tecnici** (in genere sono figure professionali diverse) per progetto architettonico, per le indagini geologiche, per i calcoli del contenimento consumi energetici, per le scariche elettriche, per gli impianti di riscaldamento, vigili del fuoco, per gli impianti elettrici, per l'acustica, per il catasto, per il collaudo, fino all'agibilità;
- 3- **Frazionamento** (in genere non necessario se l'area è lottizzata); tempo necessario due mesi ca. costo € _____
- 4- Notaio per **atto di acquisto**, (30 giorni ca.) costo € _____
- 5- Documentazione per la richiesta di un mutuo alla banca per un importo pari **all'80%** della spesa globale (terreno, capannone, impianti, macchinari) costo pratica ca. € _____
- 6- Progetto di edificabilità:
 - a) Ufficio Igiene (40 giorni ca. costo € _____)
 - b) Multiservizi (40 giorni ca. costo € _____)
 - c) ARPAM (60 giorni ca. costo € _____)
 - d) Genio Civile (30 giorni ca. costo € _____)
 - e) Calcoli statici (30 giorni ca. costo € _____)
- 7- Per inizio lavori:
 - a) Piano di sicurezza e piano operativo (POS) (_____ giorni ca. costo € _____)
 - b) Richiesta di almeno 3 preventivi per costi di urbanizzazione, capannone e impianti (giorni ca. costo € _____)
 - c) Contratti di appalto lavori (60 giorni ca. costo € _____)
 - d) Tempi di realizzazione capannone (180 giorni ca)
 - e) Impiantistica e allacci nelle reti pubbliche (90 giorni ca. costo ca. € _____)
 - f) Accatastamento (60 giorni ca. € _____)

- g) Acquisto, montaggio, impianti di produzione, automezzi, avviamento e vasche sotterranee per acqua, antincendio (120 giorni ca.) (_____ giorni ca.)
- h) Acquisto prima scorta di materie prime costo circa € _____
- i) Se nella struttura è prevista la realizzazione di un appartamento per il titolare o per il guardiano, vanno pagate le opere di urbanizzazione primaria ,secondaria e costi di costruzione circa € _____
- j) Cessione al comune dell'area verde pari a mq. _____
- k) Pagamento interessi sul 30% anticipato dalla banca, periodo (18 mesi ca. € _____)
- l) Richiesta dell'agibilità al comune (_____ giorni ca. costo € _____)
- m) Stipula del mutuo con la banca (30 giorni ca. costo notaio € _____)
- n) Valore del tempo dedicato dall'imprenditore per seguire l'intero iter, sommato in 120 giorni circa al costo di € _____
- o) Costo dei tecnici incaricati (escluso il valore dei materiali impiegati), parcelle secondo tariffa professionale € _____.

8- Va precisato che il tutto viene realizzato seguendo le istruzioni dei funzionari della pubblica amministrazione, i quali spesso si alternano, e sono spesso assenti e per legge sono esenti da responsabilità;

9- Gli sportelli unici sono tuttora attivi presso le Amministrazioni Comunali, ma non funzionano per mancanza di personale. In realtà sono ancora i professionisti a dover frequentare i vari uffici per ottenere i vari permessi.

10- L'ammontare dell'incidenza dei costi dall'inizio del "calvario" al ciclo avviato della produzione oscilla dal 14 al 20% calcolato sul costo complessivo dell'opera compreso il terreno.

Ai costi attuali mq 3.000 di terreno, mq 1.000 di coperto chiavi in mano, tutto compreso, sommano circa € 900.000);

11- Alcune variazioni, dei costi, sono possibili in funzione di un diverso intervento finanziario, costo delle aree e un più diretto impegno dell'imprenditore.

12- Per un piccolo o medio imprenditore Il percorso per arrivare all'inizio dell'attività è di circa "due anni" nonostante si sia avvalso e pagato gli "otto" tecnici che vengono imposti dalle normative.

Riccardo Montesi