



Proponenti:

spazio riservato all'ufficio tecnico

ANUSCA Form S.r.l.

COLLINA S.r.I.

Progettisti:



Diego Pellattiero (Responsabile progetto) Rebecca Pavarini Antonio Conticello Markella Matsioula Maria Gabriella D'Orsi

Analisi specialistiche:

Samuel Sangiorgi - Relazione geologica geotecnica e sismica Roberto Odorici - Relazione di clima acustico - Studio del traffico Andrea Bolognesi, Enrico Mongardi - Relazione idraulica Simone Riccardi - Reti elettriche, telefoniche e banda larga protocollo

Agosto 2022 revisioni

2

3

INDICE

| RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA | 2 |
|---|---|
| PREMESSA | 2 |
| DESCRIZIONE PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO ANS_C2.4 – DN.8 PARTE SUD | 2 |
| SCHEMA DEL QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO COMPLESSIVO | 4 |
| ANALISI DEI COSTI | 6 |
| ANALISI DEI RICAVI | 7 |
| ALLEGATI | 9 |





RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

PREMESSA

La presente Relazione viene redatta in osservanza a quanto disposto dall'art. 38, comma 3 lett. C della Legge Urbanistica Regione Emilia Romagna n. 24/2017:

"c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;".

Si propone di dimostrare nella Relazione l'adeguatezza della disponibilità finanziaria in base a quadro economico di seguito descritto.

DESCRIZIONE PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO ANS_C2.4 – DN.8 PARTE SUD

L'Accordo Operativo proposto dalle proprietà ANUSCA FORM srl e COLLINA srl, finalizzato a dare attuazione alle previsioni di PSC ANS_C2.4 (parte Sud) e di parte del DN.8 è localizzato a sud del capoluogo di Castel San Pietro Terme.

La descrizione dell'intervento è riportata nella relazione illustrativa dell'AO alla quale si rimanda per una trattazione più approfondita.





Individuazione del perimetro dell'ACCORDO OPERATIVO e sub-ambito ANS_C2.4 e DN.8 Parte Sud Estratto della Planimetria di progetto



SCHEMA DEL QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO COMPLESSIVO

CAPACITA' EDIFICATORIA:

| | ANUSCA (mq) | COLLINA (mq) | totali (mq) | totali (mq) |
|----------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
| CEA | 2.792,30 | 3.865,00 | 6.657,30 | 6.657,30 |
| CEC | 740,08* | 1.159,50 | 1.899,58** | 1.714,58 |
| СЕР | 2.052,23 | 2.705,50 | 4.757,73 | 4.757,73 |
| CEP libera | 1.493,77 | 1.932,50 | 3.426,27 | 3.426,27 |
| CEP ERS | 558,46 | 773,00 | 1.331,46 | 1.331,46 |
| DN_8** | 126,00 | 59,00 | 185,00 | 185,00 |
| totale CEA | | | 6.842,30 | 6.657,30 |
| extraCEA | | | | 466,00 |
| di cui CEC | 49,00 | 81,00 | | 130,00 |
| di cui CEP | 146,00 | 189,00 | | 336,00 |
| totale CEA + extra- CEA | 2.324,23 | 2.953,50 | | 7.123,30 |

^{*} L'amministrazione riconosce alla "Proprietà Cillario" 740,0 mq di CEC localizzati nei lotti n. 27 e 28 (tavola n. 04 Planimetria di progetto.), in attuazione dell'accordo n. ... del.....

USI AMMESSI:

CEA:

- a1 residenza ordinaria

EXTRA CEA:

- b3 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
- b4 artigianato di servizio
- b10 micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
- b11 attività socio-assistenziali



^{**} In attuazione delle previsioni del vigente PSC e di quanto già espresso in sede di istruttoria ex art.4, LR24/17 (....), a titolo di compensazione per la cessione di una quota dell'area in ambito DN_8 di superficie pari a 9.238 mq, l'Amministrazione riconosce ai soggetti attuatori Privati Anusca Form e Collina srl la capacità edificatoria (CEP) di 185 mq; tali diritti edificatori sono ricavati dal Comune di Castel San Pietro Terme dalla quota di CEC già presente all'interno del comparto (CEC = 1.899,58 - 185 = 1.714,58).

DEFINIZIONI E STIMA DELLE QUANTITA'

Si assumono i seguenti elementi come riferimento per la stima:

- ricavi da vendita di SU privata: i valori OMI relativi al secondo semestre 2021 = 2.200 - 2.900 €/mq SL; tenendo conto della particolare situazione di mercato che al momento non offre in zona tipologie del tipo di quelle che si andranno a realizzare e delle caratteristiche di elevata qualità che si intende realizzare, in base alla esperienza e conoscenza del mercato locale dei proponenti si ritiene che i valori di vendita siano:

2.700,00 €/mq. per la SLV della CEP

Si considera una riduzione pari al 10% dei ricavi relativi alla ERS, pertanto

2.700,00 - 10% = 2.430,00 €/mq. per la SLV della ERS

Si considera un ricavo pari a 2.300,00 €/mq per le SLV "extra" CEA

- il coefficiente per passare da SU a SLV, considerando le superfici al lordo delle murature, compreso le superfici accessorie ragguagliate, sia pari al 50%, pertanto:

SUPERFICIE UTILE (SU):

SU CEP privata = 3.426,27 mq SU ERS = 1.331,46 mq SU extra CEA privata = 336,00 mq

SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV):

SLV CEP privata 3.426,27 * 1,50 = **5.139,405** mq SLV ERS 1.331,46 * 1,50 = **1.997,19** mq SLV extra CEA privata 336 * 1,50 = 504 mq

- il valore dell'area si assume con riferimento al parametro SLV pari al 10% del ricavo dalla vendita



ANALISI DEI COSTI

SLV CEP privata 5.139,405 mq. * 2.700 €mq = 13.876.393,5 € * 10% = **1.387.639,35** € SLV ERS 1.997,19 mq * 2.430 €mq = 4.853.171,7 € * 10% = **485.317,17** € SLV extra CEA privata 336 mq * 2.400,00 €/mq = 806.400 € * 10% = **80.640** € a) **TOTALE AREE** 1.387.639,35 + 485.317,17 + 80.640 = **1.953.596,52** €

b) COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI

Si assume un costo unitario pari a 1.500 €/mq per edilizia libera e 1.300 €/mq per ERS CEP 5.139,405 mq x 1.500 €= 7.709.107,5 € ERS 1.997 mq x 1.300 €= 2.596.100 € Ex CEA 504 mq x 1.500 €= 756.000 €

TOTALE COSTO COSTRUZIONE: 11.061207,5 €

c) ONERI COMUNALI

- oneri U1 si ritengono completamente assolti con la realizzazione delle opere.
- oneri U2 74,80 €/mg: SU CEP 4.757,73 + 399 = 5.156,73 x 74,80 = 385.723,404 €
- Contributo U3 15 €/mg: SU CEP 4.757,73 + 399 = 5.156,73 x 15,00 = 77.350,95 €
- Costo Costruzioni ("Bucalossi"): Costo convenzionale = valori medi OMI 2.900/2.200 = 2.550 x 0,475 = 1.211,25 * 7% = 84,79 €/mq

CC CEP 5.139,405 x 84,79 = **435.770, 15** €

CC ERS $1.909,19 \times 0,00 = 0.00$

CC extra CEA 504 x 84,79 = 42.734,16 €

TOTALE ONERI 385.723,404 + 77.350,95 + 435.770,15 + 42.734,16 =**941.578,664**€

d) OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Si assume il valore indicato nel computo metrico allegato alla proposta di AO.

TOTALE URBANIZZAZIONI: 2.382.764,85 €

e) SPESE TECNICHE

Si assume il valore indicato nel computo metrico allegato alla proposta di AO.

TOTALE SPESE TECNICHE = 150.864,94 €

f) COSTI COMMERCIALIZZAZIONE

Si assume:

- un valore di vendita pari a 2.700 €/mq per l'edilizia libera,
- 10% in meno per l'ERS 2.430 €/mq,
- 2.300 €/mq per la extra CEA,



- pertanto:

CEP SLV 5.139,405 mq. * 2.700 = 13.876.393,5 € ERS SLV 1909,19 mq. * 2.430 = 4.639.331,7 €

Extra CEA SLV 504 mq. * 2.300 = 1.159.200 €

TOTALE COMMERCIALIZZAZIONE 19.674.925,2 €* 3% = **590.247,76** €

g) ONERI FINANZIARI, GARANZIE FIDEIUSSORIE

Si assume un'incidenza pari a 30 € per mg. di SLV

TOTALE ONERI FINANAZIARI-GARANZIE 30 * 5.093,73 = **152.811,9 €**

(4.757,73 + 336 = 5.093,73)

h) VARIE E IMPREVISTI

Si assume un'incidenza pari a 60 € per mq. di SLV (corrispondente al 3% circa delle spese da sostenere)

TOTALE IMPREVISTI 60 €/mq* 5.093,73 mq. = 305.623,8 €

TOTALE COSTI 17.533.307 €

ANALISI DEI RICAVI

RICAVI DA VENDITE

Per l'edilizia libera si assume un prezzo di vendita a mq. di superficie commerciale SLV = 2.700 €/mq.

Per l'ERS si assume un prezzo di vendita a mq. di superficie commerciale SLV = 2.430 €/mq.

Per l'edilizia extra CEA si assume un prezzo di vendita paria 2.300 €/mg.

CEP **5.139,405** * 2.700 =13.876.393,5 €

ERS 1.909,19* 2.430 = 4.639.331,7 €

Extra CEA 504 * 2.300 = 1.159.200 €

TOTALE RICAVI 19.674.925,2 €



SINTESI

| COSTI | | |
|--|----------------|-----------------|
| a) AREE | 1.953.596,52 € | |
| b) COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI | 11.061.207,5€ | |
| c) ONERI COMUNALI | 941.578,664 € | |
| d) OPERE DI URBANIZZAZIONE | 2.382.764,85 € | |
| e) SPESE TECNICHE | 150.864,94 € | |
| f) COSTI COMMERCIALIZZAZIONE | 590.247,76 € | |
| g) ONERI FINANZIARI, GARANZIE FIDEIUSSORIE | 152.811,9 € | |
| h) VARIE E IMPREVISTI | 305.623,8 € | |
| Totale COSTI | | 18.138.696,23 € |

| RICAVI | | |
|----------------------|----------------|----------------|
| a) RICAVI DA VENDITE | 19.674.925,2 € | |
| Totale RICAVI | | 19.674.925,2 € |

| COMPENSO PROMOTORE 9 % sui costi |
|----------------------------------|
|----------------------------------|



ALLEGATI

A CORREDO DELLA RELAZIONE VANNO PRESENTATE (art. 38, c.3 lett.c della L.R. n.24/2017):

- CERTIFICAZIONI CAMERALI
- ALTRE IDONEE DOCUMENTAZIONI per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso si articola

