

Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO

ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n. 24.del 21/12/2017, relativamente ad un terreno di nostra proprietà con estremi catastali, Foglio n. 101, mappali 1 e 3, identificato dal vigente P.S.C. come ARS XVib.

**- Committenti
Proprietari:**

Società T.R. Costruzioni srl
C.F., P.I. 03074491204
Viale Alfredo Oriani 38/2 40137 BOLOGNA

- Progettista

Dott.Arch. DANIELE ZOBOLI
codice fiscale ZBLDNL60L02A959D

Elab. n **23**

Relazione Economico finanziaria e
cronoprogramma

Costi Opere da realizzare da cedere al Comune

Codice	RIEPILOGO COSTI PER CATEGORIE REALTIVI AI COSTI DELLE OPERE DI RBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL COMPARTO URBANISTICO ARS XVI/b	Importo (€)
3	Opere di U1 Comparto ARS XVIb	
3. 1	Opere di Urbanizzazione primaria interne al Comparto ARS XVIb	4.560,25
3. 2	Ciclabile	69.128,33
3. 3	Marciapiedi	4.061,82
3. 4	Ponte su Scolo Romita	17.278,02
3. 5	Parcheggi di U1 su via Terracini	35.860,46
3. 6	Parcheggio di U1 su via Massarenti	19.670,26
3. 7	Fognature acque bianche	18.674,88
3. 8	Fognature acque nere	1.976,87
3. 9	Linea idrica acqua potabile	3.513,48
3. 10	Linea Gas	2.943,98
3. 11	Linea elettrica	2.826,87
3. 12	Infrastruttura telefonica	6.180,34
	Totale opere U1	186.675,56

Codice	RIEPILOGO COSTI PER CATEGORIE DI OPERE PER CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E MONETIZZAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DI CICLABILE E NUOVO PARCHEGGIO IN VIA MASSARENTI	Importo (€)
4. 1	Ciclabile	159.980,92
4. 2	Sistemazione aree verdi e piantumazione	16.038,50
4. 3	Pavimentazione via Moravia	9.987,25
4. 4	Altre opere su via Massarenti	17.136,61
4. 5	Parcheggio scuola	63.524,66
4. 6	Fognature bianche ciclabile, pedonale, parcheggio	11.003,94
4. 7	Segnaletica ciclabile, pedonale, parcheggio	2.097,66
4. 8	Spese tecniche e collaudi	27.976,95
	Totale opere Sostenibilità e Monetizzazione St	307.746,49

Importo Fidejussioni e confronto Fidejussioni/Opere da realizzare con Oneri Comunali

IMPORTO COMPLESSIVO FIDEJUSSIONI PER: OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALTRE INFRASTRUTTURAZIONI, REALIZZAZIONE ALLOGGI ERS nel COMPARTO URBANISTICO ex ARS XVIb San Giovanni in Persiceto		CONFRONTO tra gli importi delle Opere di Urbanizzazione e altre Infrastrutturazioni e realizzazione alloggi ERS, con i corrispettivi valori degli ONERI COMUNALI		
TIPO DI OPERE	IMPORTO €	MAGGIORE MINORE O UGUALE < = >	IMPORTO €	ONERI COMUNALI €
FIDEJUSSIONI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL COMPARTO URBANISTICO ARS XVI/b	186.675,56	>	105.060,00	Oneri per opere di urbanizzazione primaria ai sensi della Delibera di consiglio comunale n. 60 del 30/09/2019
FIDEJUSSIONI PER OPERE PER CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E MONETIZZAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DI CICLABILE E NUOVO PARCHEGGIO IN VIA MASSARENTI	307.746,49	>	304.320,00	Oneri per Monetizzazione di: 1) CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ calcolato 200 €/mq su ogni mq di S.U. al netto della S.U. dedicata alla ERS = $200 \times [1545 - (1545 \times 0,27)] = \text{€ } 225.570,00$ 2) MONETIZZAZIONE DEL 30% DEL St (Superficie Territoriale) calcolata 30 €/mq St = $30 \times (8.570 \times 0,30) = \text{€ } 78.750,00$
FIDEJUSSIONE A GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PALAZZINA DA ADIBIRE AD ALLOGGI ERS PER UNA Superficie Utile (SU) COMPLESSIVA DI 418 mq , calcolata 500 €/mq SU = $418 \times 500 = \text{€ } 209.000$	209.000,00	=	209.000,00	Oneri di Monetizzazione a compensazione della mancata realizzazione degli alloggi ERS. calcolata 500 €/mq SU = $418 \times 500 = \text{€ } 209.000,00$
TOTALE GARANZIE FIDEJUSSIONI	703.422,05			

Relazione di sostenibilità economico finanziaria

La presente relazione riguarda la quantificazione economica dell'attuazione dell'ambito ARS XVI/b, con i dati attualmente disponibili, al fine di dimostrarne la fattibilità e la sostenibilità economica.

A) COSTI

A.1) Valore del Terreno oggetto del presente Accordo Operativo (stima)	€	400.000,00
A.2) Realizzazione opere di Urbanizzazione primaria del comparto come da computo metrico (Elab.n.005)	€	186.675,56
A.3) Realizzazione opere di inerenti al Contributo di Sostenibilità e alla monetizzazione della cessione del 30% del St (superficie territoriale) come da computo metrico (Elab.n.006).	€	307.746,49
A.4) Oneri per urbanizzazione secondarie ai sensi della Delibera di consiglio comunale n. 60 del 30/09/2019.	€	135.960,00
A.5) Oneri per il Costo di Costruzione dei fabbricati ai sensi della Delibera di consiglio comunale n. 60 del 30/09/2019.	€	132.549,41
A.6) Costo per la Costruzione dei fabbricati da vendere sul Libero Mercato stimato $1.400 \text{ €/mq di SLV} = 1.840,65 \text{ mq} \times 1400 \text{ €/mq}$ dove $\text{SLV Dedicata AL LIBERO MERCATO} = [(Sa.+S.U.) + 20\% (SU+Sa)] * 0,73$	€	2.484.879,12
A.7) Costo per la Costruzione dei fabbricati Dedicata alla costruzione degli alloggi ERS a prezzo calmierato stimato $1.200 \text{ €/mq di SLV} = 680,79 \text{ mq} \times 1200 \text{ €/mq}$, dove $\text{SLV Dedicata alla costruzione degli alloggi ERS a prezzo calmierato} = [(Sa.+S.U.) + 20\% (SU+Sa)] * 0,27$	€	816.946,56
A.8) Spese tecniche totali per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione e per la Realizzazione dei singoli fabbricati valutata l' 8% delle voci A.2),A.3),A.6),A.7).	€	303.699,82
A.9) Spese promozionali per pubblicità, mediazioni (stima)		65.000,00
A.10) Oneri finanziari per Fidejussioni 1% delle voci A.2),A.3),A.6),A.7) per 5 anni.	€	189.812,39
TOTALE COSTI	€	5.023.269,35

B) RICAVI

B.1) Per vendita degli ALLOGGI SUL LIBERO MERCATO per Superficie lorda vendibile (SLV) Dedicata AL LIBERO MERCATO = $[(Sa.+S.U.) + 20\% (SU+Sa)] * 0,73$	€	4.417.562,88
B.2) Per vendita degli PER ALLOGGI ERS A PREZZO CALMIERATO per Superficie lorda vendibile (SLV) Dedicata agli ALLOGGI ERS A PREZZO CALMIERATO = $[(Sa.+S.U.) + 20\% (SU+Sa)] * 0,27$. Il prezzo stabilito da convenzione è 2.200 €/mq di S.C. (Superficie Complessiva) che trasformato in SLV sarà: $S.C. = SLV - 20\%$ Nella voce si calcola la vendita del 100% degli alloggi ERS ipotizzando la vendita dopo 10 anni anche per gli alloggi (50% del totale ERS) destinati alla locazione a prezzo calmierato. Nella voce si stima una compensazione tra i maggiori oneri finanziari dovuti all'anticipazione dei costi di costruzione relativi al 50% degli alloggi da destinare a locazione, e gli introiti dovuti alle locazioni a prezzo calmierato per 10 anni.	€	1.198.188,29
TOTALE RICAVI	€	5.615.751,17
UTILE LORDO DELL'INTERVENTO	€	592.481,82
Valore percentuale dell'Utile sui Costi		11,79%

Cronoprogramma

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo operativo il Soggetto Attuatore, si impegna ad attuare il Cronoprogramma che segue:

- a) **entro 30 giorni** dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo
provvedere alla firma Convenzione Urbanistica attuativa;
- b) **entro 180 giorni** dalla firma della Convenzione Urbanistica a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento dei prescritti titoli abilitativi per;
 - b.1) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte all'art. 9.1 comma 1 della Convenzione Urbanistica attuativa;
 - b.2) la realizzazione delle opere inerenti il contributo sostenibilità a la trasformazione in opere da realizzare dovute alla monetizzazione della cessione del 30% del Superficie Territoriale St, descritte all'art. 11 della Convenzione Urbanistica attuativa.
- c) prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e altre dotazioni territoriali, descritte al precedente punto b, il Soggetto Attuatore si impegna a depositare singole ed apposite fidejussioni bancarie o assicurative, escutibili a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, di importo adeguato alle opere da realizzare così come descritto dall'art. 14 della Convenzione Urbanistica attuativa ;
- d) a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e altre dotazioni territoriali, il Soggetto Attuatore si impegna:
 - 1) **entro 36 mesi** dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo, prorogabili ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 15 del 30/072013 e ssmm, a realizzare tali opere a regola d'arte ed in maniera completa e funzionale;
- e) **entro 72 mesi** dalla data della firma della Convenzione Urbanistica attuativa e dopo la consegna degli elaborati costituenti la richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria e altre dotazioni territoriali, il Soggetto Attuatore consegna, presso gli uffici competenti, gli elaborati costituenti i titoli abilitativi dei fabbricati da costruire previsti dal presente Accordo Operativo.