

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

ACCORDO OPERATIVO Art. 38 L.r. 24/2017 COMPARTO C3P0 - Via Budrie

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.



RICHIEDENTE

SOCIETA' IJ Srl
(C.f. - P.Iva 03758231207)

PROGETTISTA

ING. MASSIMO BERGONZONI
(c.f. BRG MSM 49T22 I191U)

ARCH. LUCA GIOVANARDI
(c.f. GVN LCU 59T28 F257Z)

DATA

AGGIORNAMENTI

ARCHIVIO

00374

DESCRIZIONE ELABORATO

SCALA

ELABORATO

RELAZIONE ECONOMICO -FINANZIARIA

18

ELENCO ELABORATI

1. RELAZIONE GENERALE – DATI DI BASE
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
TITOLO DI PROPRIETA'
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA – SISMICA
5. STUDIO PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
6. RELAZIONE: OPERE DI URBANIZZAZIONE - IDRAULICA –
ILLUMINAZIONE PUBBLICA - ENERGETICO AMBIENTALE
7. NORMATIVA
8. SCHEMA DI CONVENZIONE
9. STATO DI FATTO - RILIEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
- 10.A. AMBITO DI ATTUAZIONE IN RAPPORTO AL PSC E AL RUE
INDIVIDUAZIONE SUPERFICI TERRITORIALI INTERESSATE
TABELLA SUPERFICI INTERESSATE
STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICIO
- 10.B. PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
TABELLA DI SINTESI DEI LOTTI
- 10.C. PLANIMETRIA GENERALE – TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO
SEZIONI E PROFILI DI PROGETTO
11. RETE ACQUE METEORICHE
RETE ACQUE REFLUE
12. RETE ACQUA POTABILE
13. RETE ENERGIA ELETTRICA
RETE TELEFONIA – TRASMISSIONI
14. IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
15. SEGNALETICA STRADALE
16. SEZIONI STRADALI RAPPRESENTATIVE
17. VALSAT
18. RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA

1 SOSTENIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA

Si deve premettere che il Soggetto Attuatore è rappresentato dalla Società "IJ srl" di recentissima costituzione, in pratica quindi una Società che ha acquistato l'immobile con proprie riserve senza ricorso al sistema bancario; circostanza questa che rappresenta la prima credenziale per quanto riguarda un'ottima solvibilità economica della Società, ai massimi livelli nel suo settore in questo territorio.

La Società di cui sopra, come noto, risulta già pienamente proprietario dell'area oggetto dell'intervento.

Le valutazioni che seguono si suddividono in due ambiti: quello relativo agli impegni convenzionali nei confronti del Comune a riguardo della realizzazione, nell'arco temporale fissato in Convenzione, delle opere di urbanizzazione e delle opere di infrastrutturazione a compensazione, e quello relativo al programma edilizio residenziale privato, anche questo nei tempi fissati dalla Convenzione Urbanistica del presente Accordo Operativo.

Riguardo agli impegni convenzionali, la sostenibilità economico finanziaria si riconduce alle garanzie fideiussorie previste in Convenzione, che devono essere presentate in parte contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione stessa ed in parte al rilascio dei Permessi di Costruire delle opere di Urbanizzazione e di infrastrutturazione.

Esse sono costituite da:

Alla firma della Convenzione

Garanzia fideiussoria a garanzia della cessione della ERS del valore pari a € 235.400,00.

Al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di U.1.

Garanzia fideiussoria a garanzia dell'urbanizzazione dell'area, del valore di € 300.000,00

Al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di infrastrutturazione

Garanzia fideiussoria a sostegno della realizzazione delle opere di infrastrutturazione viabilistica previste dal presente Accordo Operativo, del valore di € 100.000,00.

Venendo ora al programma edilizio; programma questo peraltro di contenuta dimensione, trattandosi dello sviluppo immobiliare relativo a 8 lotti edificabili destinati a edilizia unifamiliare e bifamigliare, la sostenibilità economico finanziaria è funzione della capacità produttiva ed economico finanziaria del soggetto attuatore il quale, non avendo alcun impegno con il settore bancario, può permettersi di procedere senza particolare urgenza, anche al fine di verificare l'andamento del mercato con riferimento a lotti di terreno che, per la loro ubicazione e caratteristiche, sono caratterizzati da un'indubbia unicità.

Oltre a ciò è da considerare che, proprio in funzione delle caratteristiche dei lotti edificabili (uni e bifamigliari) la Società può operare sia realizzando direttamente i fabbricati per poi destinarli alla vendita e sia, in alternativa, cedendo i lotti ai futuri acquirenti, riservandosi la possibilità della loro edificazione.

Non è in ogni caso possibile procedere con una verifica del Bilancio di Esercizio in quanto, trattandosi di una Società appena costituita, non risulta chiaramente disponibile alcun bilancio relativo all'anno precedente; resta in ogni caso confermata la liquidità della Società e l'assenza di qualsiasi impegno finanziario.

Pertanto, in forza degli impegni convenzionali del presente Accordo Operativo, la cantierabilità dell'intervento è corretta e la sua sostenibilità economica si basa sulla convergenza fra la completa copertura prestata dalle garanzie fideiussorie previste e il modesto impatto che le contenute dimensioni dell'intervento generano nell'ambito della capacità produttiva del Soggetto Attuatore.

2 CONTRIBUTO FINANZIARIO DEL PROGETTO URBANO

2.1 INTERVENTO RESIDENZIALE

Il presente Progetto Urbano, come già indicato, prevede la realizzazione di 8 lotti destinati a edilizia residenziale uni e bifamiliare, per una superficie SC totale pari a 1.495 mq.

L'intervento, come già indicato nella relazione descrittiva, prevede la realizzazione di *opere di urbanizzazione primaria*:

viabilità;

reti fognarie separate;

acquedotto;

elettrodotta;

rete di telecomunicazione;

illuminazione pubblica;

e di *infrastrutturazione quali contropartita*:

Area attrezzata per l'educazione stradale di bambini e ragazzi, da realizzare all'interno dell'area di cessione.

Stima Valore area edificabile utilizzando il CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Superficie edificabile $S_c = S_u + 0,60 \times S_a$		1.495,00
Coefficiente di trasformazione in Superficie Lorda Commerciale		1,25
Superficie lorda commerciale		1.868,00
Valore medio a mq della zona		€ 2.500,00
Vvim		€ 4.670.000,00
C.C. Costo di costruzione unitario comprensivo degli oneri di concessione		€ 1.600,00
C.C. Costo di costruzione		€ 2.988.800,00
Incidenza S.imp. Spese generali e Utile di impresa/ (Costo di costruzione) x 100	18,50	
S.imp.	€ 296,00	
Incidenza Otp (Oneri tecnico professionali) / (Costo di costruzione) x 100	10,00	
Otp	€ 160,00	
Incidenza Ocomm (Oneri commerciali/ (Costo di costruzione) x 100	5,00	
Ocomm	€ 80,00	
Incidenza Ofin (Oneri finanziari/ (Costo di costruzione) x 100	5,00	
Ofin	€ 80,00	
Sommatoria unitaria altri costi da sostenere		€ 616,00
Importo altri costi da sostenere		€ 1.150.688,00
Kpt		€ 4.139.488,00
Kpt arrotondato		€ 4.150.000,00
Vva		€ 520.000,00
Stima importo occorrenti alla conformazione dell'area ai requisiti (OU)		€ 350.000,00
Vva netto		€ 170.000,00
Vva arrotondato		€ 170.000,00