

COMUNE DI CESENATICO

P.P. 35 Capannaguzzo – 2 stralci

OGGETTO : **Programma di Intervento Operativo di Capannaguzzo**
Piano di espansione urbana P.P. 35 in località Capannaguzzo ,
via Boscabella

DITTE

PROPRIETARIE : 1° STRALCIO:
"LIGHT s.n.c. di Mordenti Matteo & C."", P.IVA: 02634940403
Biondi Laura, C.F.: BND LRA 54T65 C573O;
"DEA UNO s.r.l.", P.IVA: 03725230407;
"ENERGY PLUS di Foschi Lorenzo & C. s.a.s.", P.IVA: 03827290408;
Lavrenko Tetyana, C.F.: LVR TYN 71D58 Z138D;
"ZETA 4 IMMOBILIARE s.r.l.", P.IVA: 02556580401;

2° STRALCIO:
Brighi Tomaso, C.F.: BRG TMS 66E31 C573T

PROGETTISTA

1° STRALCIO:
Arch. Diana Fiorini Studio Tecnico Associato – Mordenti, Montalti, Mirelli, Fiorini
Via Caboto, 58 Cesenatico (FC)
C.F. FRN DNI 72M42 A944F
Iscritta all'Ordine degli Architetti Provincia di Ravenna n. 665

2° STRALCIO:
Ing. Roberto Mattiello Studio Tecnico
Via Martiri Fantini, 35 Cervia (RA)
C.F. MTT RRT 71M27 A271G
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri Provincia di Forlì-Cesena n. 1738/A

A13_RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Arch. Diana Fiorini
(F.to digitalmente)

Ing. Roberto Mattiello
(F.to digitalmente)

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

1° Stralcio

A) Premessa.

La presente relazione economico finanziaria viene redatta ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, al fine di dimostrare la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento.

L'area oggetto della presente relazione economico finanziaria risulta essere stralcio del comparto di espansione urbana denominato P.P. n. 35 - Capannaguzzo – 1° stralcio, ubicato in Cesenatico, via Boscabella .

B) Parametri di riferimento .

Per la determinazione della presente relazione economico finanziaria, ai fini della dimostrazione della fattibilità dell'intervento, verranno valutati i seguenti parametri :

- 1) Valutazione Costo intervento;
- 2) Previsione Vendita Immobili;
- 3) Dimostrazione Fattibilità Intervento.

La valutazione del costo dell'intervento sarà determinata in primis, quantificando tutte le spese necessarie al completamento dell'opera ed in particolare :

- Costo realizzazione opere urbanizzazione;
- Costo realizzazione fabbricati;
- Oneri concessori come da calcolo allegato.

La valutazione della previsione di vendita degli immobili sarà eseguita secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico, utilizzando come riferimento i valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2019, ed ipotizzando che il mercato rimarrà stabile fino al completamento dell'operazione immobiliare .

La valutazione degli oneri concessori verrà eseguita come da calcolo allegato alla presente richiesta di approvazione di Piano Particolareggiato, considerando gli attuali valori di riferimento e ipotizzando che tali valori rimarranno invariati fino all'approvazione dei Permessi di Costruire.

C) Valutazione Costo Intervento .

Per la determinazione del costo dell'intervento si procederà a quantificare tutte le spese necessarie per il completamento delle opere, consistenti in :

- opere di urbanizzazione, come da computo metrico allegato alla presente richiesta;

- costo di realizzazione dei fabbricati che sarà determinato moltiplicando la volumetria dei fabbricati, per il prezzo medio a mc indicato nel prezziario 2018-2019 della Camera di Commercio di Forlì-Cesena;
- oneri concessori come da calcolo allegato.

Quantificazione Costo Opere di Urbanizzazione .

Il costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione desunto dal computo metrico allegato alla presente richiesta di Piano Particolareggiato, risulta essere pari a € 521.310,03 arrotondato ad **€ 521.300,00** .

Quantificazione Costo Fabbricati .

Il costo di realizzazione dei fabbricati, sarà determinato moltiplicando la volumetria dei fabbricati, per il prezzo medio a mc indicato nel prezziario 2018-2019 della Camera di Commercio di Forlì-Cesena , di cui si riporta di seguito estratto :

..... “ 11. Per una valutazione orientativa del costo complessivo delle opere, si riportano di seguito i valori unitari orientativi per:

Abitazioni signorili, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura, compresi gli oneri accessori per il risparmio energetico, etc.. euro 476,36 / mc. (*)

Abitazioni di tipo medio euro 428,40 / mc.
(*)

Case a schiera euro 445,67 / mc.
(*)

Scuole euro 420,65 / mc. (*)
..... “

Si ritiene che tale importo possa essere considerato comprensivo di tutte le competenze tecniche necessarie per il completamento delle opere.

Il prezzo a mq di realizzazione dei servizi sarà ragguagliato al 50%, in considerazione del grado di finitura degli stessi inferiore rispetto alla porzione abitabile. Tale ragguaglio, per maggiore chiarezza della presente, verrà di seguito applicato alla superficie dei servizi.

Il costo totale di realizzazione dei fabbricati risulterà dal seguente calcolo :

Determinazione costo di realizzazione dei fabbricati (n.4)

Volumetria:

Piano Terra :	(12,50 ml. x 11,75 ml.) x h. 3,20 mt = 470,00 mc	
	(3,90 ml x 8,05 ml. x 2) x h. 3,20 mt = <u>200,93 mc</u>	
		670,93 mc
Piano Primo :	(12,50 ml. x 11,75 ml) x h. 3,20 mt. = 470,00 mc	
	(3,90 ml. x 5,50 ml. x 2) x hm. 2,53 mt = 108,54 mq	
	(3,90 ml. x 1,15 ml. x 2) x h. 3,30 mt. = <u>29,60 mq</u>	
		<u>608,14 mc</u>
		1.279,07 mc (tot.)

Costo realizzazione villette :

1.279,07 mc x € 428,40 = € 547.953,59 x n. 4 fabbricati = 2.191.814,40

Costo realizzazione villette arrotondato : € 2.192.000,00

Quantificazione Oneri Concessori .

L'importo relativo agli oneri concessori (QQC+U2) dovuti all'amministrazione comunale per la realizzazione dell'intervento, come desunto dal calcolo allegato risulta essere pari ad € **154.352,10**.

Costo totale di realizzazione dell'intervento:

Costo opere urbanizzazione + Costo fabbricati (n.4) + Oneri Concessori (QQC+U2) =

€ 521.300,00 + € 2.192.000,00 + € 154.352,10 = € 2.867.652,10

Arrotondato ad € 2.868.000,00

D) Previsione Ricavo Vendita Immobili .

La valutazione della previsione di vendita degli immobili viene eseguita secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico, utilizzando come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI 2019 (secondo semestre) e ipotizzando che il mercato rimarrà stabile fino al completamento dell'investimento, come da cronoprogramma allegato alla richiesta di approvazione del seguente Piano Particolareggiato .

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di vendita dei fabbricati, si procederà in primis a determinare la superficie lorda dei fabbricati, per poi moltiplicarla per il valore medio a mq indicato presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre 2019.

Come prezzo di vendita a mq si utilizzerà la Tipologia "Abitazioni Civili", con Stato Conservativo "Ottimo", in quanto i fabbricati saranno di nuova realizzazione, con finiture e caratteristiche adeguati agli attuali standard qualitativi richiesti per fabbricati di nuova esecuzione .

Si utilizzerà pertanto nel seguente calcolo un valore a mq corrispondente a quello massimo riportato dall'Agenzia delle Entrate, pari ad € 2.150,00, di cui si riporta estratto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA SUBURBANA E RURALE: CANNUCETTO, BORELLA, VILLALTA, BAGNAROLA, BORGO CAMPONE, SALA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1750	L	4,6	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2150	L	6	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	3,8	4,7	L
Box	NORMALE	800	950	L	2,9	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	1850	L	5,3	6,1	L

Il ricavo dalla vendita degli immobili risulterà dal seguente calcolo :

Fabbricati:

Piano Terra : $(12,50 \text{ ml} \times 11,75 \text{ ml.}) + (3,90 \text{ ml} \times 8,05 \text{ ml.} \times 2) = 209,66 \text{ mq}$

Piano Primo : $(12,50 \text{ ml} \times 11,75 \text{ ml.}) + (3,90 \text{ ml} \times 6,65 \text{ ml.} \times 2) = 198,75 \text{ mq}$

Totale superficie lorda : $209,66 \text{ mq} + 198,75 \text{ mq} = 408,41 \text{ mq} \times \text{n. 4 fabbricati} = 1.633,64 \text{ mq}$

Ricavo vendita villette.

$1.633,64 \text{ mq} \times € 2.150,00 = € 3.512.326,00$

Ricavo vendita villette arrotondato € 3.512.000,00

E) Conclusioni (dimostrazione fattibilità intervento) .

Come previsto dall'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 , con la presente si dimostra la fattibilità economico finanziaria dell'intervento , che in base a quanto sopra riportato risulta economicamente sostenibile.

Da quanto sopra riportato a fronte di costi quantificabili in € 2.868.000,00 si avranno ricavi dalle vendite degli immobili pari ad € 3.512.000,00 con un utile dell'intervento pari al 18,34 % , come di seguito riportato :

Ricavo Intervento = € 3.512.000,00 – € 2.868.000 = € 644.000,00

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto .

Cesenatico 02/11/2020

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA**2° Stralcio*****A) Premessa.***

La presente relazione economico finanziaria viene redatta ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, al fine di dimostrare la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento.

L'area oggetto della presente relazione economico finanziaria risulta essere stralcio del comparto di espansione urbana denominato P.P. n. 35 - Capannaguzzo – 2° stralcio, ubicato in Cesenatico, via Boscabella .

B) Parametri di riferimento .

Per la determinazione della presente relazione economico finanziaria, ai fini della dimostrazione della fattibilità dell'intervento, verranno valutati i seguenti parametri :

- 1) Valutazione Costo intervento;
- 2) Previsione Vendita Immobili;
- 3) Dimostrazione Fattibilità Intervento.

La valutazione del costo dell'intervento sarà determinata in primis, quantificando tutte le spese necessarie al completamento dell'opera ed in particolare :

- Costo realizzazione opere urbanizzazione;
- Costo realizzazione fabbricati;
- Oneri concessori come da calcolo allegato.

La valutazione della previsione di vendita degli immobili sarà eseguita secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico, utilizzando come riferimento i valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2019, ed ipotizzando che il mercato rimarrà stabile fino al completamento dell'operazione immobiliare .

La valutazione degli oneri concessori verrà eseguita come da calcolo allegato alla presente richiesta di approvazione di Piano Particolareggiato, considerando gli attuali valori di riferimento e ipotizzando che tali valori rimarranno invariati fino all'approvazione dei Permessi di Costruire.

C) Valutazione Costo Intervento .

Per la determinazione del costo dell'intervento si procederà a quantificare tutte le spese necessarie per il completamento delle opere, consistenti in :

- opere di urbanizzazione, come da computo metrico allegato alla presente richiesta;
- costo di realizzazione dei fabbricati che sarà determinato moltiplicando la volumetria dei fabbricati, per il prezzo medio a mc indicato nel prezziario 2018-2019 della Camera di Commercio di Forlì-Cesena;
- oneri concessori come da calcolo allegato.

Quantificazione Costo Opere di Urbanizzazione .

Il costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione desunto dal computo metrico allegato alla presente richiesta di Piano Particolareggiato, risulta essere pari ad € 407 343,13 , arrotondato ad € 407 000,00 .

Quantificazione Costo Fabbricati .

Il costo di realizzazione dei fabbricati, sarà determinato moltiplicando la volumetria dei fabbricati, per il prezzo medio a mc indicato nel prezziario 2018-2019 della Camera di Commercio di Forlì-Cesena , di cui si riporta di seguito estratto :

..... “ 11. Per una valutazione orientativa del costo complessivo delle opere, si riportano di seguito i valori unitari orientativi per:

Abitazioni signorili, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura, compresi gli oneri accessori per il risparmio energetico, etc.. euro 476,36 / mc. (*)

Abitazioni di tipo medio euro 428,40 / mc. (*)

Case a schiera euro 445,67 / mc. (*)

Scuole euro 420,65 / mc. (*)

..... “

Si ritiene che tale importo possa essere considerato comprensivo di tutte le competenze tecniche necessarie per il completamento delle opere.

Il prezzo a mq di realizzazione dei servizi sarà ragguagliato al 50%, in considerazione del grado di finitura degli stessi inferiore rispetto alla porzione abitabile. Tale ragguaglio, per maggiore chiarezza della presente, verrà di seguito applicato alla superficie dei servizi.

Il costo totale della realizzazione dei fabbricati risulterà dal seguente calcolo :

Determinazione costo di realizzazione villette (Tipologia 3):

Volumetria.

Piano Terra

mq 164,47 x h ml 3,00

Piano Primo

mq 164,47 x h ml 3,30

Piano Secondo (Servizi)

mq 48,52 x 0,50 x h ml 2,70

Totale mc 1101,68

Volumetria villette

mc 1101,68 x 2 = mc 2203,36

Costo realizzazione villette (Tipologia 3)

mc 2203,36 x € 428,40 = 943 919,43

Costo realizzazione villette (Tipologia 3) arrotondato : € 944 000,00

Determinazione costo realizzazione appartamenti (Tipologia 2):

Volumetria.

Piano Terra (Servizi)

mq 290,76 x 0,50 x h ml 2,70

Piano Primo

mq 265,49 x h ml 3,00

Piano Secondo

mq 265,49 x h ml 3,30

Totale mc 2065,12

Costo realizzazione Appartamenti (Tipologia 2)

mc 2065,12 x € 428,40 = € 884 697,41

Costo realizzazione Appartamenti (Tipologia 2) arrotondato : € 885 000,00

Quantificazione Oneri Concessori .

L'importo relativo agli oneri concessori dovuti all'amministrazione comunale per la realizzazione dell'intervento, come desunto dal calcolo allegato risulta essere pari ad € 134.354,62 .

Costo totale di realizzazione dell' intervento;

Costo urbanizzazione + Costo villette + Costo appartamenti + Oneri Concessori=

€ 407 000,00 + € 944 000,00 + € 885 000,00 + € 134.354,62 = € 2.370.354,60

Arrotondato ad € 2 370 000,00

D) Previsione Ricavo Vendita Immobili .

La valutazione della previsione di vendita degli immobili viene eseguita secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico, utilizzando come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI 2019 (secondo semestre) e ipotizzando che il mercato rimarrà stabile fino al completamento dell'investimento, come da cronoprogramma allegato alla richiesta di approvazione del seguente Piano Particolareggiato .

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di vendita dei fabbricati, si procederà in primis a determinare la superficie lorda dei fabbricati, per poi moltiplicarla per il valore medio a mq indicato presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre 2019.

Come prezzo di vendita a mq si utilizzerà la Tipologia "Abitazioni Civili", con Stato Conservativo "Ottimo", in quanto i fabbricati saranno di nuova realizzazione, con finiture e caratteristiche adeguati agli attuali standard qualitativi richiesti per fabbricati di nuova esecuzione .

Si utilizzerà pertanto nel seguente calcolo un valore a mq corrispondente a quello massimo riportato dall'Agenzia delle Entrate, pari ad € 2150,00, di cui si riporta estratto .

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA SUBURBANA E RURALE: CANNUCETO, BORELLA, VILLALTA, BAGNAROLA, BORGO CAMPONE, SALA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1750	L	4,6	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2150	L	6	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	3,8	4,7	L
Box	NORMALE	800	950	L	2,9	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	1850	L	5,3	6,1	L

Il ricavo dalla vendita degli immobili risulterà dal seguente calcolo :

Villette

Piano Terra

mq 164,47

Piano Primo

mq 164,47

Piano Secondo (Servizi)

mq 48,52 x 0,50

Totale superficie lorda

mq 353,20

Ricavo vendita villette.

mq 353,20 x € 2 150,00 = € 759 380,00

Ricavo vendita villette arrotondato € 759 000,00

Appartamenti

Piano Terra (Servizi)

mq 290,76 x 0,50

Piano Primo

mq 265,49

Piano Secondo

mq 265,49

Totale superficie lorda

mq 676,36

Ricavo vendita appartamenti

mq 676,36 x € 2 150,00 = € 1 454 174,00

Ricavo vendita appartamenti arrotondato € 1 454 000,00

Totale Ricavo Vendita Immobili.

Ricavo Vendita Villette + Ricavo Vendita Appartamenti =

(€ 759 000,00 + € 759 000,00) + € 1 454 000,00 = € 2 972 000,00

E) Conclusioni (dimostrazione fattibilità intervento) .

Come previsto dall'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 , con la presente si dimostra la fattibilità economico finanziaria dell'intervento , che in base a quanto sopra riportato risulta economicamente sostenibile.

Da quanto sopra riportato a fronte di costi quantificabili in € 2 370 000,00 , si avranno ricavi dalle vendite degli immobili pari ad € 2 972 000,00 , con un utile dell'intervento pari al 20,25 % , come di seguito riportato :

Ricavo Intervento = € 2 972 000,00 – € 2 370 000,00 = € 602 000,00

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto .

Cesenatico 02/11/2020