

COMUNE DI CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

EX- COLONIA BONOMELLI PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO (ART.38 LR. 27/2017)

COMMITTENTE:

Soc. PANDA S.A.S

DI ZACCHERONI ALBERTO E C.

PROGETTISTI:

STUDIO ASSOCIATO PREGER

- ARCH. EDOARDO PREGER

- ARCH. MARCO PREGER

ARCH. GIOVANNI LUCCHI

TAV. N°

C

RELAZIONE ECONOMICO -
FINANZIARIA

scala:

–

data:

10-2022

revisione n°

estremi autorizzativi:



**STUDIO
ASSOCIATO
PREGER**

VIA DELL'ARRIGONI N°220
47522 CESENA (FC)
T. 0547/318943 - F. 0547/416365
INFO@STUDIOASSOCIATOPREGER.IT

*nota: è proibita la riproduzione totale o parziale degli elaborati
progettuali senza previa esplicita autorizzazione del progettista*

Indice

- 1) Identificazione degli immobili**
- 2) Consistenza degli immobili**
- 3) Descrizione sintetica dell'intervento**
- 4) I costi dell'intervento**
- 5) Il valore dell'area**
- 6) Il valore del prodotto della trasformazione**
- 7) Valutazione economico – finanziaria dell'intervento – Discounted cash flow analysis (DCFA)**
- 8) Costi di gestione**
- 9) Il rapporto fra i costi dell'intervento privato e quello pubblico**
- 10) Benefici**
- 11) Conclusioni**

ALLEGATO – Piano economico finanziario

1) Identificazione degli immobili

L'area è compresa fra viale Carducci, viale Milano e via del Mille, con una superficie reale di mq. 4.179,49 e catastale di mq. 4.196.



L'area è censita al Foglio 15 del N.C.E.U. di Cesenatico, ed è composta da due particelle:

- la n. 898, comprendente il villino su via dei Mille, della superficie catastale di mq. 1.074;
- la n.73, comprendente la ex colonia Bonomelli ed il secondo villino aggregato alla colonia, della superficie catastale di 3.122 mq.





Vista dell'area, angolo via Milano – via dei Mille, con la ex colonia Bonomelli in primo piano



Vista dell'area. In primo piano in basso l'incrocio fra via Milano e viale Carducci



Il villino su Viale Carducci



Il villino in via dei Mille



Vista dell'area da viale Carducci

2) Consistenza degli immobili

Consistenza catastale

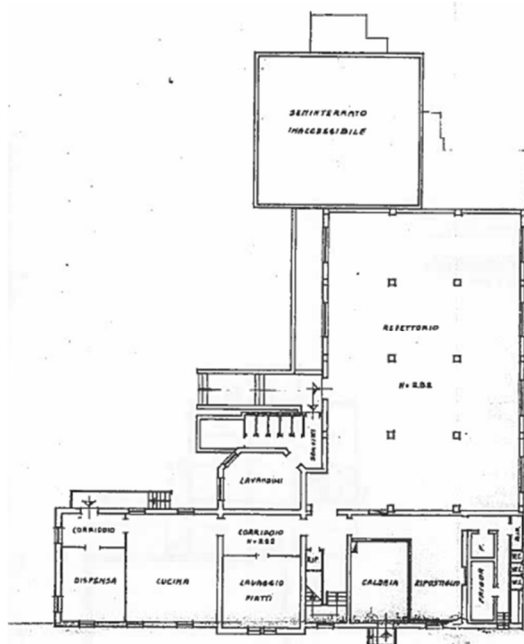
Il complesso immobiliare, sito in Comune di Cesenatico in via G. Carducci n° 160, 162, angolo via Milano, angolo Viale dei Mille n° 81, è costituito da:

- 1) fabbricato indipendente ad uso abitativo con area cortilizia in proprietà esclusiva e posto auto al piano terra, rialzato e primo;
- 2) fabbricato indipendente ad uso colonia marina posto al piano seminterrato, rialzato, primo e secondo, con area cortilizia in proprietà esclusiva.

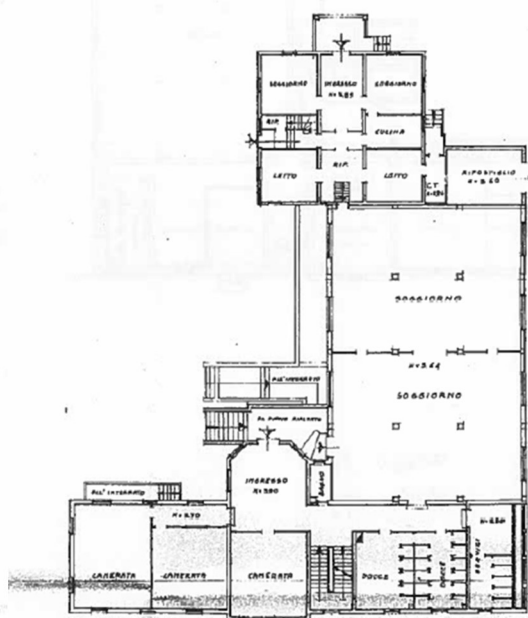
L'insieme dei due edifici con le aree cortilizie è definito "compendio immobiliare";

Al catasto fabbricati del comune di Cesenatico gli immobili sono così censiti:

- Colonia + villino di viale Carducci: Foglio 15, mappale 898, viale G. Carducci n. 160/162, piano S1/ 1/ 2/ 3, zona censuaria 1, cat. B/1, cl. 2, mc. 12.449, rendita euro 13.501,69 (la colonia);

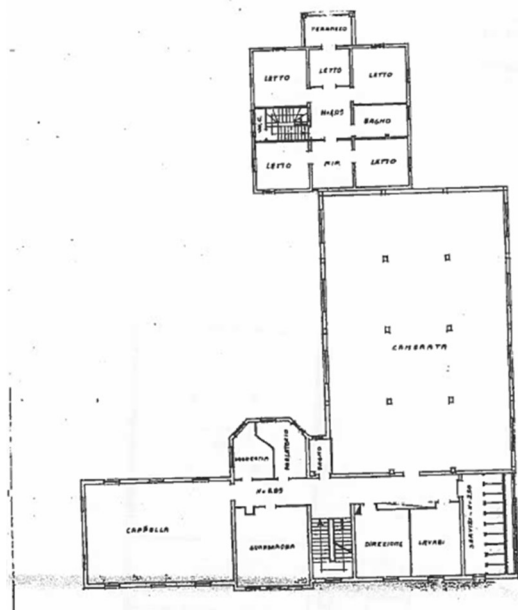


Pianta piano seminterrato

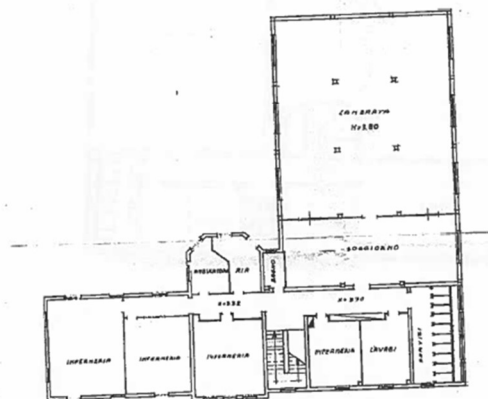


Pianta piano rialzato

- Villino di via dei Mille: Foglio 15, mappale 73, viale G. Carducci (errato: è Viale dei Mille) n. 81, piano S1/ T1, zona censuaria 1, cat. A/7, cl. 3, vani 13,5, rendita euro 2.614,56 (il villino). Confini da nord ovest in senso orario in un sol corpo: altra proprietà, Viale G. Carducci, Viale Milano, Viale dei Mille.



Pianta piano primo



Pianta piano secondo

Consistenza reale degli immobili

Nella tabella è riportata la superficie totale lorda (ST) degli edifici esistenti.

COLONIA BONOMELLI - SUPERFICIE TOTALE				
	Villino 1	Villino 2	Colonia	TOTALE
Piano seminterrato	117,10	-	647,17	764,27
Piano rialzato	167,43	177,68	620,97	966,08
Piano primo	155,11	136,64	620,97	912,72
Piano secondo	-	-	620,97	620,97
TOTALE	439,64	314,32	2.510,08	3.264,04
Sottotetto	-	-	620,97	620,97
TOTALE COMPLESSIVO	439,64	314,32	3.131,05	3.885,01

Calcolo del volume lordo della ex colonia Bonomelli (esclusi i villini)

seminterrato		rialzato		primo		secondo		sottotetto	TOTALE
St (mq)	Volume (mc)	St (mq)	Volume (mc)	St (mq)	Volume (mc)	St (mq)	Volume (mc)	Volume (mc)	
647,17		620,97		620,97		620,97		620,97	3.131
totale Vol	1.882		2.430		2.515		2.380	832	10.040

3) Descrizione sintetica dell'intervento

I due villini sono soggetti alla disciplina particolareggiata che riguarda gli edifici storici diffusi in ambito urbano.

Il villino affacciato su via dei Mille 81, è disciplinato dalla scheda U.M.I. 082, che prevede un intervento di "Restauro e risanamento conservativo", con il mantenimento della destinazione residenziale.

Il villino su viale Carducci, al nr. civico 162, è disciplinata dalla scheda U.M.I. 083, che prevede un intervento di "Restauro e risanamento conservativo" per il villino. Non risultando utilizzato, non è specificata la sua possibile destinazione futura. La scheda consente il recupero del corpo secondario annesso al villino

Per il corpo della ex colonia, aggiunto al villino originario, è prevista la demolizione.

La proposta progettuale

Si prevede:

- il restauro e il risanamento conservativo dei due villini, compreso il corpo ad un piano adiacente al villino di viale Carducci, che ne farà parte integrante, da destinare a residenza;
- la demolizione della colonia, e la sua ricostruzione parziale in forme coerenti con il tessuto a bassa densità dei villini (stesse altezze e allineamento su strada), con destinazione residenziale, utilizzando lo strumento dell'accordo operativo.

La strategia del PUG non prevede specifiche opere o infrastrutture pubbliche nella zona. Le uniche indicazioni sono la valorizzazione dell'asse commerciale di viale Carducci (Tav. ST3 – Assetto strategico della città pubblica) e la conservazione/potenziamento dei viali alberati che circondano l'area (Tav. ST4 – Servizi ecosistemici). In accordo con i competenti servizi comunali sarà eseguito un monitoraggio di tutte le piante dei viali attorno all'area di intervento, per valutarne lo stato di conservazione e per attuare i necessari interventi di conservazione o di sostituzione ove necessario.

Dati di progetto dei nuovi condomini

Piano	ST	H	Volume	balconi	H	Vol. balconi	VOL. TOTALE
Interrato	330	2,70	893	0			
Terra	875	3,10	2.712	0			
Primo	925	3,10	2.868	53	3,10	164	
Secondo	194	2,70	2.145	0			
Totale	2.924		8.618			164	8.782

La superficie ST dei villini resta invariata:

Villino 1 (Via dei Mille) = mq. 439,60

Villino 2 (Viale Carducci) = mq. 314,30

TOTALE VILLINI = mq. 754

SUPERFICIE TOTALE DI PROGETTO = mq. 3.678

4) I costi dell'intervento

4.1 Acquisto area: il prezzo sostenuto per l'acquisto dell'area è l'unico riferimento attendibile, in quanto il mercato di aree edificate di questa dimensione è al momento quasi inesistente in questa particolare zona di Cesenatico. Si è quindi scelto di rivalutarlo ad oggi secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo, aggiungendo anche una quota del 10% per spese notarili, imposte e spese di intermediazione al tempo sostenute. La cifra risultante è compatibile con i riscontri avuti sul mercato.

Acquisto immobile (Luglio 2006): 3.000.000 € x 1,288 rivalutazione ISTAT (indice dei prezzi al consumo) = 3.864.000 €

Valore dell'area/immobile comprese spese notarili, tasse, e imposte, spese di intermediazione:
3.300.000 € x 1,2588 = **4.250.000**

4.2 Eventuali costi per la bonifica dell'area: non previsti.

4.3 Costo delle demolizioni (*rif. demolizione: voce B01.001.005.a del prezziario regionale delle opere edili*):

€/mc 17,19 + 5 €/mc onere smaltimento in discarica = 22,2 €/mc

Volume colonia da demolire = mc. 10.040 x 22,2 €/mc = **€ 223.000**

4.4 Costo per la realizzazione dei fabbricati:

In mancanza di una stima dettagliata dei costi, sono stati assunti i valori parametrici di costo di costruzione oggi correnti nel recupero e nelle nuove costruzioni di pregio (1.800 €/mq.). Il calcolo è riferito alla superficie lorda degli edifici da realizzare, considerando garage e cantine al 50% e balconi e terrazzi al 30%.

Risulta un costo di circa 1.755 €/mq riferito alla superficie commerciale degli edifici, e di 1.805 €/mq., comprendendo anche le sistemazioni esterne.

- restauro dei villini = 754 mq x 1.800 €/mq = € 1.357.200
- nuova costruzione edifici plurifamiliari = 3.516,50 mq x 1.800 €/mq = € 6.329.700
- Totali costi di realizzazione = € 7.686.900
- Imprevisti sui costi di costruzione = 5% = € 384.350
- Costo delle sistemazioni condominiali esterne = 1.925 mq x 120 €/mq = € 231.000

TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE = € 8.302.250

4.5 Oneri urbanistici e contributo sul costo di costruzione:

Si fa riferimento alle tabelle previste dalla delibera comunale relativa al calcolo del contributo di costruzione, applicato all'Edilizia residenziale all'interno del territorio urbanizzato, con l'ulteriore riduzione a 0,65 prevista per la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico (demolizione ex colonia e nuova costruzione) e per la ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico (restauro dei due villini). Il calcolo è fatto sulla superficie utile netta.

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento			U1/U2	N.C e Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU		Ristrutturazione urbanistica -35% Attività socio-assistenziali-sanitarie		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU -35% Attività socio-assistenziali-sanitarie		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU -35% Attività socio-assistenziali-sanitarie	
II CLASSE	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	46,24	106,08	32,37	74,26	4,62	10,61						
		Aree esterne al T.U.	U2	59,84		41,89		5,98							
		Aree permeabili	U1	46,24	106,08	32,37	74,26	4,62	10,61	30,06	68,95	21,04	48,27	3,01	6,90
		Aree permeabili	U2	59,84		41,89		5,98		38,90		27,23		3,89	
		Territorio urbanizzato	U1	25,43	58,34	20,81	47,74	4,62	10,61	16,53	37,92	13,53	31,03	3,01	6,90
		Territorio urbanizzato	U2	32,91		26,93		5,98		21,39		17,50		3,89	
		Aree esterne al T.U.	U1	per attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati riferite alla funzione direzionale (oneri ridotti ai sensi del punto 1.2.8 del 20%)											
		Aree esterne al T.U.	U2												
		Aree permeabili	U1												
		Aree permeabili	U2												
		Territorio urbanizzato	U1												
		Territorio urbanizzato	U2												
		Aree esterne al T.U.	U1												
		Aree esterne al T.U.	U2												
		Aree permeabili	U1												
		Aree permeabili	U2												
		Territorio urbanizzato	U1												
		Territorio urbanizzato	U2												

RIDUZIONE DI UN ULTERIORE 35% (0,65)
PER RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA (PUNTO 1.4.1)
0,65

Calcolo oneri di U1:

Palazzine: mq. 1.938,8 x 20,81 €/mq = €. 40.346

Villini: mq. 444 x 4,62 €/mq = €. 2.051

TOTALE U1 = €. 42.397

Tale onere è interamente scomputato con il rifacimento dei marciapiedi (vedi punto 4.8) del valore di **€. 47.557,77.**

Calcolo oneri U2:

Palazzine: mq. 1.938,8 x 26,93 €/mq = €. 52.212

Villini: mq. 444 x 5,99 €/mq = €. 2.660

TOTALE U2 = €. 54.872

TOTALE U1 + U2 = €. 102.430

4.6 Contributo sul costo di costruzione:

Calcolo costo di costruzione convenzionale A (punto 5.1 della DAL)					
A = € 4.100 x 0,475	1.947,50	€/mq			
B = A*(1 + M/100)	2.142,25	€/mq			
QCC relativo al costo di costruzione					
			€/mq	SC	€
QCC=(B*P)*SC*0,65 =	2.142,25	9%	192,80	2.863,04	358.801

Il contributo sul costo di costruzione QCC è i pari a €. 552.000, che scontati del 35% come da punto 6.3.3 DAL portano ad un valore QCC di **€. 358.800.**

4.7 Contributo straordinario per la realizzazione dell'ERS:

E' stato quantificato, sulla base dei criteri fissati dal comune di Cesenatico, in **€. 263.160**, come risulta dal seguente calcolo: mq. 2.924 x 20% x 450 €/mq = €. 263.160

4.8 Costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione strettamente correlate all'intervento:

Rifacimento dei marciapiedi in corrispondenza del lotto (vedi computo allegato) = **€. 47.557,77.**

L'opera viene realizzata a totale scomputo della U1.

4.9 Valore della cessione degli standard o eventuale monetizzazione degli stessi:

Si riportano i parametri fissati dalle norme del PUG art. 7.6.1 per la quantificazione delle dotazioni territoriali P1, P2, V, MP da applicare solo ai nuovi edifici condominiali da costruire al posto della colonia.

Art. 7.6.1 Tabella 3. Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi operativi, PUA di iniziativa pubblica, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati

GRUPPI FUNZIONALI	infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	attrezzature e spazi collettivi		incremento per multi-prestazioni	Pr1	Pr2 destinati alla clientela
	P1	P2	V	MP		
a funzione abitativa						
a1 abitazioni, bed and breakfast;	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	*
a2 residenze stagionali, affittacamere;						
a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	*	*	*	*	*	*
a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	5 mq ogni 100 mq di St	25 mq ogni 100 mq di St	20 mq ogni 100 mq di St	15 mq ogni 100 mq di St	1 mq ogni 3,3 mq di St	
a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	*	*	*	*	*	

Risulta il seguente calcolo:

Parcheggi P2 = 25 mq. ogni 100 mq. St = $2.924 \times 25/100$ = mq. 731

V = $20/100$ mq. St = $2.924 \times 20/100$ = mq. 584,80

MP = $15/100$ mq. St = $2.924 \times 15/100$ = mq. 438,60

TOTALE DOTAZIONI = mq. 1.754,44

Istanza per la monetizzazione straordinaria delle dotazioni territoriali.

Il PUG ha vincolato l'utilizzo dell'area, obbligando la conservazione dei due villini. Questo vincolo non consente la realizzazione delle dotazioni pubbliche sull'area di progetto, a meno di sviluppare fortemente in altezza i nuovi edifici, alterando sostanzialmente la conformazione morfologica del tessuto, e incombendo direttamente sui due villini da restaurare e su quello immediatamente adiacente su viale Carducci. Si rimanda all'analisi morfologica sviluppata in relazione.

Dovendo prevedere circa 1.200 mq. ai lotti dei villini da conservare, restano infatti solo 3.000 mq su cui sviluppare l'intervento edilizio, con una densità edificatoria di circa 1 mq/mq. Inserendo 1.750 mq. di dotazioni pubbliche, tale indice si alzerebbe a oltre 2 mq/mq, imponendo la costruzione di due edifici alti almeno 5/6 piani, anziché a tre piani come sono quelli proposti. O un solo edificio ancora più alto.

D'altra parte l'area è inserita in un ambito urbano, quello di Levante – Boschetto, che in base ai dati riportati nel quadro conoscitivo, ha già una dotazione di standard largamente superiore al minimo di 30 mq/abitante, anche comprendendo i residenti turistici temporanei.

Sono questi i motivi per i quali si chiede la monetizzazione straordinaria delle dotazioni, *"in base alle peculiarità e alle criticità dell'area in cui è localizzato l'intervento"*, come è previsto dalla citata delibera 227/2022, al punto *"Ulteriori casi di monetizzazione"*.

Calcolo della monetizzazione: mq. 1.754,44 x 304 €/mq x 80% = **€. 426.67**

4.10 **Eventuali spese** per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica: **Non previste.**

4.11 **Allacciamento a rete e servizi:**

Totale N.6 allacciamenti previsti, al costo di €. 5.000 = **€. 30.000** (già compresi nei costi di costruzione).

4.12 **Spese tecniche, inclusi collaudi:**

Le spese tecniche di progettazione sono calcolate forfetariamente pari 10% delle voci dei costi di costruzione dei fabbricati e delle dotazioni territoriali.

Spese tecniche = 10% del totale dei costi di realizzazione = €. 8.419.888 x 10% = **€. 841.989**

4.13 **Oneri finanziari/IMU e altre imposte sulla proprietà:**

Gli oneri finanziari sono stati calcolati su un periodo di 3 anni in €. 200.000.

L'IMU è stata quantificata in €. 27.200 considerando un valore dell'area di €. 4.000.000 e un'aliquota dell'1,06%. Risulta un totale di **€. 227.200**

4.14 **Utile del promotore:**

Il profitto del soggetto attuatore viene valutato pari al 15% del valore di mercato del prodotto edilizio vendibile ottenibile dalla trasformazione.

Superficie commerciale vendibile = mq. 4.540 x €/mq. 4.800 = €. 21.792.000 x 15% = **€. 3.268.800**

4.15 **Spese di intermediazione** per la vendita del prodotto finito:

Gli oneri per la commercializzazione vengono calcolati pari al 2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio vendibile.

Superficie commerciale vendibile = mq. 4.540 x €/mq. 4.800 = €. 21.792.000 x 2,5% = **€. 544.800**

5) Il valore dell'area

Il prezzo sostenuto per l'acquisto dell'area è l'unico riferimento attendibile, pur risalendo a diversi anni fa, in quanto il mercato di aree edificate di questa dimensione è quasi inesistente in questa particolare zona di Cesenatico. Si è quindi scelto di rivalutarlo ad oggi secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo, aggiungendo anche una quota del 10% per spese notarili, imposte e spese di intermediazione al tempo sostenute. La cifra risultante è compatibile con i riscontri avuti sul mercato.

- Acquisto immobile (Luglio 2006): 3.000.000 € x 1,288 rivalutazione ISTAT (indice dei prezzi al consumo) = 3.864.000 €

Valore dell'area/immobile comprese spese notarili, tasse, e imposte, spese di intermediazione:

3.300.000 € x 1,2588 = **4.250.000**

6) Il valore del prodotto della trasformazione

Per la stima di fabbricati "non particolari" (categoria catastali dei gruppi A, C e D, e cioè abitazioni e assimilabili, locali commerciali e assimilabili, alberghi, capannoni) l'approccio normalmente più corretto è quello basato sul mercato, anche se è oggi molto ridotto. Sono stati esaminati i prezzi di

vendita di un condominio recentemente edificato e commercializzato in via Roma, angolo viale Carducci, che sono andati da un minimo di 4.500 €/mq. realizzati in fase di costruzione, ad un massimo di 5.500 €/mq. a lavori ultimati. Cautelativamente è stato ipotizzato un prezzo medio di vendita di **4.800 €/mq.**

Risulta: mq. commerciali = 4.540 x 4.800 €/mq. = **€. 21.792.000**

7) Valutazione economico – finanziaria dell'intervento – Discounted cash flow analysis (DCFA)

Si allega il foglio di calcolo con i dati di ingresso certi o stimati con buona approssimazione, i possibili tempi di realizzazione e l'orizzonte temporale dell'investimento, sul modello di studio di fattibilità eseguito con il DCF/A.

Risulta un Valore attualizzato netto (VAN) pari a **€. 1.455.385** e un tasso di rendimento interno del progetto (TIR), pari al **11,48%**

8) Costi di gestione

Non si prevedono costi di gestione, che saranno interamente a carico dei futuri acquirenti.

9) Il rapporto fra i costi dell'intervento privato e quello pubblico

Non si prevedono costi di gestione relativi alle opere pubbliche, in quanto le dotazioni vengono monetizzate.

10) Benefici

Nel caso in esame i benefici per la collettività non derivano dalla realizzazione diretta di opere pubbliche, essendo l'area già interamente edificata e urbanizzata, fatto salvo il rifacimento dei marciapiedi sui tre lati del lotto. Possono essere quindi valutati, sotto il profilo quantitativo, sulla base degli oneri, dei contributi e della monetizzazione delle dotazioni pubbliche. E, sotto il profilo qualitativo, sulla base degli effetti diretti e indiretti che il nuovo intervento può determinare nel suo intorno e nel più ampio contesto urbano.

Contributi a carico dell'intervento:

- Oneri di urbanizzazione U2	= €.	54.872
- opere di urbanizzazione strettamente correlate all'intervento	= €.	47.558
- Contributo sul costo di costruzione	= €.	358.800
- Monetizzazione delle dotazioni	= €.	426.680
- Contributo ERS	= €.	263.160
TOTALE CONTRIBUTI	= €.	1.151.060

Rapportato all'investimento complessivo dell'intervento (compreso il valore dell'area¹), pari a €. 13.517.990, il beneficio pubblico ammonta all' **8,5%**.

¹ E' stata considerata solo la parte corrispondente alle palazzine condominiali, pari al 79,5% della ST di progetto. Nell'ammontare dell'investimento non sono considerati gli oneri e i contributi pubblici.

Sotto il profilo qualitativo l'intervento contribuisce in modo rilevante alla riqualificazione della zona, trasformando un'area in degrado, che dequalifica un contesto di pregio, con un nuovo intervento coerente e rispettoso delle caratteristiche del tessuto. In particolare:

- viene demolito un fabbricato da anni in abbandono e in degrado;
- viene eliminato il piazzale interamente pavimentato, aumentando l'indice di permeabilità dal 14% al 40%, e garantendo un indice RIE superiore a 4. La quasi totalità delle auto, che oggi occupano il piazzale come rimessaggio, viene nascosta con una soluzione di parcheggio seminterrato;
- si riduce la volumetria complessiva. Al posto della colonia, che ha una volumetria totale di 10.040 mc., si costruiscono quattro palazzine per un volume totale di 8.782 mc., con una riduzione del 12,5%;
- vengono restaurati due villini oggi in abbandono, caratteristici dell'epoca fra le due guerre, che costituiscono una testimonianza del tessuto originario della città balneare delle origini;
- la nuova edificazione è stata frazionata in quattro piccole palazzine, che riprendono rigorosamente l'allineamento su strada dei villini e la loro altezza totale.

Gli effetti negativi che possono essere individuati sono molto limitati:

- il cantiere sarà facilmente confinato all'interno della proprietà, vista la sua dimensione, assumendo tutte le precauzioni durante la fase di demolizione della colonia;
- l'impatto in termini di traffico, di rumore e di inquinamento atmosferico determinato dai 30 - 32 appartamenti previsti è irrilevante, come dimostrato nello studio per la verifica di assoggettabilità;
- la dimensione dell'intervento non è in grado di alterare il mercato immobiliare di Cesenatico.

Nel complesso l'intervento porterà un significativo beneficio sotto il profilo qualitativo alla zona, in termini di rigenerazione urbana.

11) Conclusioni

Risultati dell'analisi di fattibilità economico – finanziaria (Vedi quadro successivo):

- Il Valore attualizzato netto (VAN) è pari a **€ 1.461.443**
 - Il Tasso di rendimento interno del progetto (TIR), è pari al **11,51%**
 - il rapporto tra i contributi pubblici e il costo dell'intervento privato, è pari al **8,5%**.
- La loro incidenza sulla ST realizzabile è pari a **394 €/mq**.

Il beneficio pubblico, dal punto di vista qualitativo, è indiscutibilmente positivo, portando ad una sostanziale riqualificazione di una parte centrale e pregiata della zona turistica di Cesenatico.

N.B. Come previsto dall'art. 38, comma 3 punto c) della LR 24/2017, la presente relazione sarà corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per la verifica della disponibilità di risorse finanziarie dell'acquirente che interverrà nell'Accordo, dopo la verifica della conformità al PUG e dell'interesse pubblico prevista dal comma 4.

CALCOLO VAN E TIR (secondo il modello del Regolamento Edilizio del Comune di Cesenatico)

D) STUDIO DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA -								
	Superf. mq Volume mc	Valore unitario	Valore totale	2023	2024	2025	2026	2027
Schema dei ricavi								
Superficie vendibile	4.540,00	4.800,00	21.792.000,00					
Ripartizione ricavi					20%	40%	40%	
			21.792.000,00	-	4.358.400,00	8.716.800,00	8.716.800,00	-
Costi di demolizione (a mc)								
Volume complessivo	10.040,00	22,20	-222.888,00					
Costi di bonifica			0,00					
Costi di costruzione								
Superficie commerciale (comprese terrazze scoperte) e imprevisti 5%)	4.540,00	1.777,81	-8.071.250,00					
Totale costi di costruzione			-8.294.138,00	-1.658.827,60	-3.317.655,20	-3.317.655,20		
Sistemazione verde e aree scoperte	1.925,00	120,00	-231.000,00			-231.000,00		
Oneri di U1 e U2 (Snetta = 70% ST)								
U1 - Realizzazione diretta opere a scomputo			-47.577,77					
U2 - palazzine (RE con aumento di carico urban.)	1.938,80	26,93	-52.211,88					
U2 - Villini (calcolo come RE senza aumento di carico urban.)	444,00	5,99	-2.659,56					
Monetizzazione dotazioni			-426.670,00					
			-760.119,21	-529.119,21				
Contributo straordinario al comune (ERS, altro)								
Totale costi			-263.160,00	-263.160,00				
Quota parte a carico								
Costi indiretti								
Contributo QCC (solo su nuova edificazione)			-358.800,00	-358.800,00				
				20%	40%	40%		
Spese tecniche e generali 10%		10%	-852.513,80	-170.502,76	-341.005,52	-341.005,52		
Oneri Finanziari / Imu e altre imposte			-227.200,00	-92.400,00	-92.400,00	-92.400,00	50.000,00	
Spese di commerc. e marketing		2,5%	-544.800,00	-108.960,00	-217.920,00	-217.920,00		
Ripartizione costi								
Totale costi indiretti			-3.006.593,01	0,00	0,00	0,00		
Utile lordo del promotore	15%		-3.268.800,00					
Ripartizione utile				0%	0%	50%	50%	
				0,00	0,00	-1.634.400,00	-1.634.400,00	
Totale costi della trasform. + profitto			-14.569.531,01					
flussi di cassa, incluso valore area 4.250.000 €			-4.250.000,00	-3.072.809,57	389.419,28	2.882.419,28	7.132.400,00	
Saggio di attualizzazione 5%	5%							
flussi di cassa annuali attualizzati			-4.250.000,00	-2.926.485,31	353.214,77	2.489.942,15	5.867.843,13	
sal di flussi di cassa per attualizzazione			-4.250.000,00	-7.176.485,31	-6.823.270,54	-4.333.328,39	1.534.514,74	
Periodi				1	2	3	4	5
valore attualizzato netto VAN			€ 1.461.443					
TASSO DI RENDIMENTO INTERNO DEL PROGETTO			11,51%					
N.B.: E' stato utilizzato il modello di calcolo previsto dal R.E. del Comune di Cesenatico								
Nel modello non sono conteggiati gli oneri fiscali e finanziari.								