

# COMUNE DI CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

## RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA 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**

*scala:*

–

*data:*

03-2024

*revisione n°*

*estremi autorizzativi:*

TAV. N°

C

RELAZIONE ECONOMICO –  
FINANZIARIA

## **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 1 - Documenti previsti dall'art. 38, comma 3 punto c) della LR 24/2017**

CERTIFICAZIONE CAMERALE DEL PROPONENTE

ALTRE IDONEE DOCUMENTAZIONI PER VERIFICARE LA DISPONIBILITA' DI RISORSE FINANZIARIE NECESSARIE  
PER LA COMPLETA ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI

### **ALLEGATO 2 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE QCC**

### **ALLEGATO 3 – CALCOLO ANALITICO DELLE SUPERFICI SU – SA – SC**

La relazione economico finanziaria è redatta in conformità all'art. 38 della LR 24/2017, ed in particolare del comma 3 punto c) che recita:

*“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;”*

La relazione segue lo schema previsto dal PUG, Allegato n. 2 delle Norme, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati, e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità.

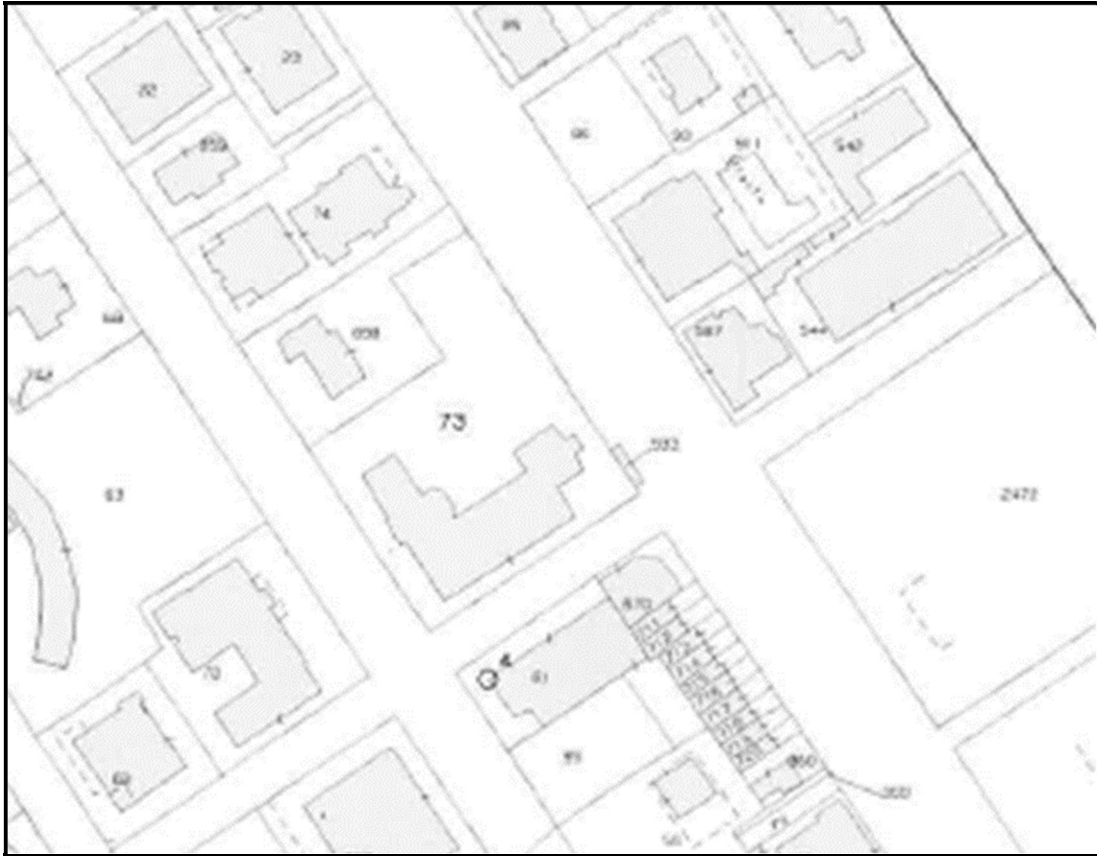
### **1) Identificazione degli immobili**

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. 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**

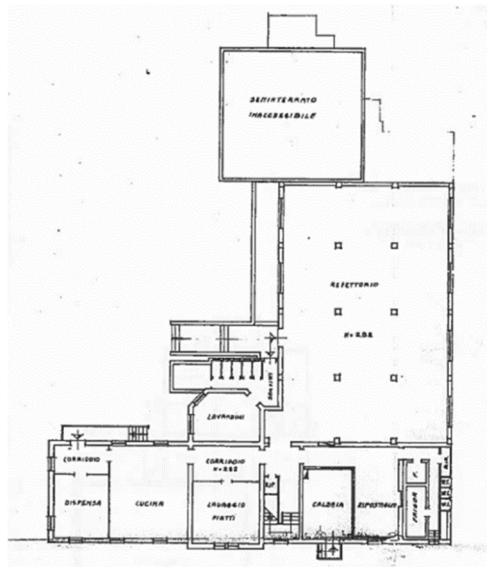
Il complesso immobiliare, sito in Comune di Cesenatico in via G. Carducci n° 160, 162, angolo via Milano, angolo Viale dei Mille n° 81, è costituito da:

- 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.

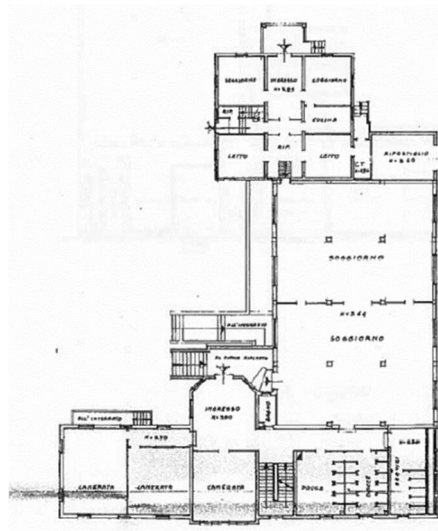
L'insieme dei due edifici con le aree cortilizie è definito "compendio immobiliare";

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);

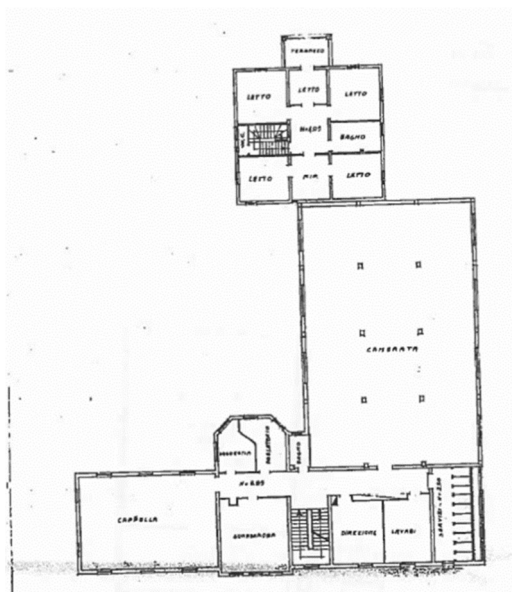


*Pianta piano seminterrato*

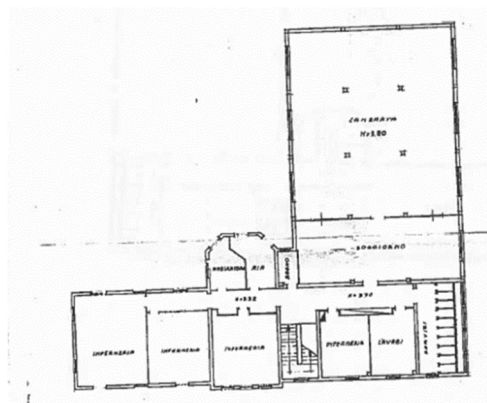


*Pianta piano rialzato*

- 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.

### SUPERFICIE TOTALE DEI VILLINI E DELLA COLONIA

	Villino Viale Carducci	Villino Via dei Mille	Ex colonia
Piano seminterrato	-	117,10	640,02
Piano rialzato	179,63	172,10	612,13
Piano primo	136,71	162,71	612,13
Piano secondo	-	-	612,13
Sottotetto	-	-	612,13
<b>TOTALE</b>	<b>316,34</b>	<b>451,91</b>	<b>3.088,54</b>

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

		seminterrato	rialzato	primo	secondo	sottotetto	TOTALE
ST	mq	640,02	612,13	612,13	612,13	612,13	3.089
H MEDIA	m	2,9	3,9	4,05	3,8	1,05	
VOLUME	mc	1856,06	2387,31	2479,13	2326,09	642,74	9.691,32

## 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.
- il rifacimento dei marciapiedi di via dei Mille fra via Milano e viale Trento, e la completa risistemazione a giardino di piazza Marconi utilizzando il contributo pubblico (U1 e U2, QCC, monetizzazione delle dotazioni e un ulteriore contributo)

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 delle 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

DATI DI PROGETTO	SU	SA	SC	ST	ST garage
<b>Condomini</b>	<b>1.952,40</b>	<b>1.335,98</b>	<b>2.753,99</b>	<b>3.198,60</b>	<b>1.567,89</b>
Villino A - Carducci	223,25	28,47	240,33	316,34	
Villino B - Via dei Mille	219,41	126,14	295,09	451,91	
<b>TOTALE Villini</b>	<b>442,66</b>	<b>154,61</b>	<b>535,43</b>	<b>768,25</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>2.395,06</b>	<b>1.490,59</b>	<b>3.289,41</b>	<b>3.966,85</b>	<b>1.567,89</b>

#### 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 confermarlo 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.

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

3.000.000 € x 1,10 = €. 3.300.000

**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 = €. 222.888

#### 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 del prezziario DEI. 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 1.650 €/mq riferito alla superficie commerciale degli edifici, comprensivo della sistemazione delle aree pertinenziali esterne.

TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE = mq. 4.245 X 1.650 = €. 7.004.250



#### 4.5 Oneri urbanistici e contributo sul costo di costruzione

Calcolo oneri di U1:

Palazzine: mq. 1.952,40 x 37,88 x 0,55 = €. 40.676,30

Villini: non soggetti

**TOTALE U1 = €. 40.676,30**

Tale onere è interamente scomputato con il rifacimento dei marciapiedi attorno all'area in viale Carducci e in via Milano, per un valore pari a **€. 43.151,97**

Calcolo oneri U2:

Palazzine: mq. 1.952,40 x 49,01 x 0,55 = €. 52.627,92

Villini: non soggetti

**TOTALE U2 = €. 52.627,92.**

**TOTALE U1 + U2 = €. 93.304,22**

#### 4.6 Contributo sul costo di costruzione QCC

Il conteggio analitico del QCC è allegato alla presente relazione.

Si riportano le parti conclusive:

Calcolo del QCC relativo al costo di costruzione - Condomini (per P vedi Tab. 4)						
			€/mq	SC	€	x 0,55
<b>QCC = (B*P)*SC =</b>	<b>2.019,94</b>	<b>9%</b>	181,79	2.753,99	500.660	<b>275.362,94</b>

##### Calcolo del QCC del villino di viale Carducci

<b>B = A*(1 + M/100)</b>	1.034,31	110%	1.137,74			1.137,74
	B	P	SC	€	Riduzione villini 45%	
<b>QCC = (B*P)*SC=</b>	1.137,74	7%	240,33	19.140,54	10.527,29	<b>10.527,29</b>

##### Calcolo del QCC del villino di via dei Mille

<b>B = A*(1 + M/100)</b>	1.034,31	105%	1.086,03			1.086,03
	B	P	SC	€	Riduzione villini 45%	
<b>QCC = (B*P)*SC=</b>	1.086,03	7%	295,09	22.433,63	12.338,49	<b>12.338,49</b>

<b>TOTALE QCC</b>	<b>298.228,73</b>
-------------------	-------------------

**TOTALE CONTRIBUTO QCC = €. 298.228,73**

#### 4.7 Contributo straordinario per la realizzazione dell'ERS:

Il contributo risulta dal seguente calcolo:

<b>C1 - Condomini :</b>	mq. ST	20%	media OMI	10%	<b>Contributo</b>
Contributo ERS	3.199	640	4.050	405,00	<b>259.087</b>

**TOTALE CONTRIBUTO ERS = €. 259.087.**

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

Per contribuire al rifacimento dei marciapiedi in via dei Mille (da via Milano a viale Trento) e alla riqualificazione della piazza Marconi, opere strategiche indicate dall'Amministrazione comunale, è stato quantificato un onere complessivo a carico del privato pari a circa €. 1.313.496,30. Tale cifra comprende gli oneri di urbanizzazione secondaria e i contributi prima indicati, compresa la monetizzazione delle dotazioni di cui al successivo punto 4.9. Da tale cifra sono esclusi il contributo ERS e gli oneri di urbanizzazione primaria, scomputati per il rifacimento dei marciapiedi attorno al lotto su viale Carducci e via Milani.

Risulta un ulteriore contributo pari a €. 337.560

**OPERE DI URBANIZZAZIONE CORRELATE ALL'INTERVENTO = €. 337.560**

#### 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			
<b>a funzione abitativa</b>							
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;							

#### 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 in viale Carducci. Si rimanda all'analisi morfologica sviluppata in relazione.

Essendo La superficie dei lotti dei villini da conservare è pari a circa 1.360 mq., restano perciò solo 2.800 mq su cui sviluppare l'intervento edilizio, con una densità edificatoria superiore a 1 mq/mq. Inserendo 1.750 mq. di dotazioni pubbliche, tale indice si alzerebbe fino a 3 mq/mq, imponendo la costruzione di edifici di almeno 6 - 7 piani, anziché a tre come quelli proposti.

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”*.

Risulta il seguente calcolo:

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 227 del 07/11/2022					
		€/mq	Riduzione	Valore €/mq	
Valore area zona OMI D2 - A		304	20%	243,2	
<b>D1) Condomini:</b>					
	St	P2 + V + AD	Dotazioni mq.	Valore €/mq	Costo monetizz.
Costo monetizzazione	3.199	0,65	2.079	243,2	<b>505.635</b>
<b>D2) Villini:</b>					
	St	P2 + V + AD	Dotazioni mq.	Valore €/mq	Costo monetizz.
Costo monetizzazione	768	0,65	499	243,2	<b>121.445</b>
<b>TOTALE MONETIZZAZIONI</b>					<b>627.080</b>

**TOTALE MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI = € 627.080**

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, sono già compresi nei costi di costruzione.

4.12 **Spese tecniche e generali, 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 E GENERALI = € 7.227.138 x 10% = € 722.713,80**

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. Non vengono considerati nel quadro economico.

L'IMU è stata quantificata in €. 27.000 considerando un valore dell'area di €. 4.000.000 e un'aliquota dell'1,06%.

**TOTALE IMU = € 27.000**

4.14 **Utile del promotore:**

Il profitto del soggetto attuatore viene valutato pari al 13% 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 13% = €. 2.832.960

**UTILE DEL PROMOTORE = € 2.832.960**

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

Gli oneri per la commercializzazione vengono calcolati pari al 1,5% del valore di mercato del prodotto edilizio vendibile.

Superficie commerciale vendibile = mq. 4.540 x €/mq. 4.800 = €. 21.792.000 x 1,5% = €. 326.880

**SPESE DI INTERMEDIAZIONE = €. 326.880**

#### **5) Il valore dell'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 confermarlo 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.

**VALORE DELL'AREA = €. 3.300.000**

#### **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, variabili 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.**

**VALORE DEL PRODOTTO DELLA TRASFORMAZIONE = 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 **€. 3.384.040** e un tasso di rendimento interno del progetto (TIR), pari al **17,49%**.

#### **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 e gli interventi saranno interamente realizzati e poi gestiti dal Comune di Cesenatico.

#### **10) Benefici**

Nel caso in esame i benefici per la collettività derivano dalla realizzazione di opere pubbliche, finanziate attraverso il contributo a carico del privato. Possono essere quindi valutati, sotto il profilo quantitativo, sulla base degli oneri, dei contributi e della monetizzazione delle dotazioni pubbliche. E anche, 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 U1 (soggetti a scomputo)	= €.	43.152
- Oneri di urbanizzazione U2	= €.	52.628
- Contributo sul costo di costruzione	= €.	298.229
- Monetizzazione delle dotazioni	= €.	627.080
- Contributo ERS	= €.	259.087
<u>Totale contributi</u>	<u>= €.</u>	<u>1.280.176</u>
- Contributo per opere di urbanizzazione correlate all'intervento	= €.	337.560
<b><u>TOTALE CONTRIBUTI</u></b>	<b><u>= €.</u></b>	<b><u>1.617.735</u></b>

Rapportato all'investimento complessivo dell'intervento (escluso il valore dell'area e il contributo per opere di urbanizzazione correlate all'intervento), pari a €. 9.677.211,29, il beneficio pubblico ammonta al 16,79 %.

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 41%, e garantendo un indice RIE superiore a 4. La totalità delle auto, che oggi occupano il piazzale come rimessaggio, viene nascosta con una soluzione di parcheggio seminterrato, con le aree scoperte sistemate a giardino interno, che si aggiungono ai giardini privati dei villini e degli appartamenti a piano terra dei condomini;
- il volume della colonia viene redistribuito in armonia con i villini, senza utilizzare interamente il diritto edificatorio consentito dalle norme del PUG;
- vengono restaurati due villini oggi in abbandono, che costituiscono una testimonianza del tessuto originario della città balneare delle origini;
- la nuova edificazione è stata frazionata in quattro piccole palazzine, che riprendono l'allineamento su strada dei villini e la loro altezza totale.

Gli effetti negativi che possono essere individuati sono molto limitati:

- il cantiere sarà 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 - 33 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 **€. 3.384.040**
- Il Tasso di rendimento interno del progetto (TIR), è pari al **17,49%**.
- Il Beneficio pubblico, misurato in termini di rapporto tra i contributi pubblici e il costo dell'intervento privato, è pari al **16,79%**.
- L'incidenza dei contributi sulla ST realizzabile è pari a **409 €/mq.** di ST. (356 €/mq se rapportato alla superficie commerciale).

Valore opere pubbliche ai fini del calcolo del beneficio pubblico	NUMERATORE CALCOLO BENEFICIO	€ 1.617.735,27
Costo intervento ai fini del calcolo del beneficio pubblico (Totale costi al netto del valore delle OOPP aggiuntive (quest'ultimo per la sola quota eccedente U1+U2)	DENOMINATORE CALCOLO BENEFICIO	€ 9.636.534,99
	BENEFICIO PUBBLICO/COSTO TOT	16,79%
AGGIORNAMENTO 06/03/2024	Importo utilizzabile per opere pubbliche	€ 1.315.496,30

Anche dal punto di vista qualitativo il beneficio pubblico è indiscutibilmente positivo, portando ad una sostanziale riqualificazione di una parte centrale e pregiata della zona turistica di Cesenatico. Nello stesso tempo l'intervento risulta fattibile sotto il profilo economico – finanziario.

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

### CALCOLO DEL BENEFICIO PUBBLICO

STUDIO FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA CON DCF – PROPOSTA NEGOZIALE – PROPOSTA PER GIUNTA COMUNALE								
	Superfici mq Volumi mc	Valore unitario	Valore totale	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Ricavi</b>								
Superficie vendibile	4.540	€ 4.800,00	€ 21.792.000,00					
Ripartizione ricavi						40%	50%	10%
<b>Totale ricavi</b>			<b>€ 21.792.000,00</b>			€ 8.716.800,00	€ 10.896.000,00	€ 2.179.200,00
<b>Costi di demolizione e costruzione</b>								
Costi demolizione Volume complessivo (mc)	10.040	€ 22,20	€ 222.888,00					
Costi di costruzione:								
Superficie commerciale (mq)	4.245	€ 1.650,00	€ 7.004.250,00					
Superfici a verde privato/ sistemaz. area esterna (mq)	1.925	€ 0,00	€ 0,00					
Ripartizione costi				20%	40%	40%		
<b>Totale costi di demolizione e costruzione</b>			<b>€ 7.227.138,00</b>	€ 1.445.427,60	€ 2.890.855,20	€ 2.890.855,20		
<b>Opere pubbliche realizzate/monetizzate</b>								
Partecipazione alla città pubblica: marciapiedi viale dei Mille da viale Trento a viale Milano e contributo p.za Marconi da corrispondere integralmente alla stipula dell' Accordo			€ 337.560,00					
<b>Totale opere pubbliche realizzate</b>			<b>€ 337.560,00</b>			€ 337.560,00		
<b>Costi indiretti</b>								
QCC da corrispondere al momento del titolo edilizio			€ 298.228,73					
Marciapiedi propicienti il lotto – progetto, esecuzione e collaudo (a scomputo U1 – 40.676,30)			€ 43.151,97					
U2 da corrispondere al momento del titolo edilizio			€ 52.627,92					
Monetizzazione Dotazioni (P1, P2, V, AD) come da DGC vigente			€ 627.079,65					
Contributo ERS			€ 259.087,00					
Spese tecniche e generali, 10% di CC		10%	€ 722.713,80					
Imposte sulla proprietà (IMU)			€ 27.000,00					
Oneri finanziari			€ 0,00					
Spese di commercializzazione/marketing		1,5%	€ 326.880,00					
Ripartizione costi				50%	50%	0%	0%	0%
<b>Totale costi indiretti</b>			<b>€ 2.356.769,07</b>	€ 1.178.384,54	€ 1.178.384,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Totale costi della trasformazione</b>			<b>€ 9.921.467,07</b>					
<b>Utile del promotore (profitto)</b>	13,0%		<b>€ 2.832.960,00</b>					
Ripartizione utile				10%	10%	10%	40%	30%
<b>Totale costi della trasformazione + profitto</b>			<b>€ 12.754.427,07</b>	€ 283.296,00	€ 283.296,00	€ 283.296,00	€ 1.133.184,00	€ 849.888,00
flussi di cassa , INCLUSO VALORE AREA 3.300.000			-€ 3.300.000,00	-€ 2.907.108,14	-€ 4.352.535,74	€ 5.205.088,80	€ 9.762.816,00	€ 1.329.312,00
saggio di attualizzazione = 5%	5,0%							
flussi di cassa attualizzati			-€ 2.768.674,41	-€ 3.947.878,22	€ 4.496.351,41	€ 8.031.892,88	€ 1.041.550,74	
saldi flussi di cassa attualizzati			-€ 2.768.674,41	-€ 6.716.552,63	-€ 2.220.201	€ 5.811.691,66	€ 6.853.242,40	
Periodi				1	2	3	4	5
<b>valore attualizzato netto</b>			<b>3.384.040</b>					
<b>TASSO DI RENDIMENTO INTERNO DEL PROGETTO</b>			<b>17,49%</b>					
Valore opere pubbliche ai fini del calcolo del beneficio pubblico			NUMERATORE CALCOLO BENEFICIO		€ 1.617.735,27			
Costo intervento ai fini del calcolo del beneficio pubblico (Totale costi al netto del valore delle OOPP aggiuntive (quest'ultimo per la sola quota eccedente U1+U2)			DENOMINATORE CALCOLO BENEFICIO		€ 9.636.534,99			
			BENEFICIO PUBBLICO/COSTO TOT		16,79%			
AGGIORNAMENTO 06/03/2024			Importo utilizzabile per opere pubbliche		€ 1.315.496,30			

## **ALLEGATO 1**

Documenti previsti dall'art. 38, comma 3 punto c) Relazione economico-finanziaria.

### **CERTIFICAZIONE CAMERALE DEL PROPONENTE**

**ALTRE IDONEE DOCUMENTAZIONI PER VERIFICARE LA DISPONIBILITA' DI RISORSE FINANZIARIE  
NECESSARIE PER LA COMPLETA ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI**



## ALLEGATO 2 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE QCC

2) CALCOLO QCC - Valori OMI = 4.050 €/mq per le nuove costruzioni - 4.335 €/mq. per i villini									
CONDOMINI	appartamento	SU	SA	SC	n°	SU totale	SA totale	SC totale	SA/SU%
TERRA	T1	78,90	35,25	100,05	4	315,60	141,00	400,20	44,68
	T2	79,30	35,25	100,45	4	317,20	141,00	401,80	44,45
PRIMO	P1	81,90	59,49	117,59	4	327,60	237,96	470,38	72,64
	P2	43,80	26,00	59,40	4	175,20	104,00	237,60	59,36
	P3	49,80	37,30	72,18	4	199,20	149,20	288,72	74,90
SECONDO	S1	77,20	70,36	119,42	8	617,60	562,88	955,33	91,14
<b>TOTALE CONDOMINI</b>					<b>28</b>	<b>1.952,40</b>	<b>1.336,04</b>	<b>2.754,02</b>	<b>68,43</b>

(\*) I sottopassi condominiali e le logge di ingresso, sono conteggiati nella SA totale dei singoli appartamenti. Il disimpegno di ingresso al primo piano è diviso fra i tre appartamenti serviti. Agli appartamenti maggiori sono attribuiti due posti auto (tot. 30,78 mq.), agli 8 appartamenti minori un posto auto (15,39 mq.).

Tab 1- Incremento per SU condomini - i1					
Classi di superfici	Alloggi n	SU	% increm.	% increm. per classe	Somma increm %
< 95	28	1.952,4	0	0	0

Tab. 2 - Incremento per servizi e accessori - Condomini

Tot Su = mq. 1.952,40	intervallo %	Ipotesi che ricorre - SC (>50≤75)	% i2 corrispondente	i2 = %
Tot Sa = mq. 1.335,98				
R = (Sa/Su)*100 = 68,43	68,43		10%	10%
		-00	-00	
		-00	-00	

Tab. 3.1 - Calcolo incremento e maggiorazione M - Condomini

i = i1 + i2	i = ...%	Classe edificio =	Maggioraz. M =	... %
i = 0 + 10%	10,00	I = 5 - 10	Classe II	M = 5

Calcolo costo di costruzione convenzionale A (punti 5.1.1) e riduzione (art.5.2.1 della DG 51/22 all.2)

Riduzione (*)				
A = € 4.050 x 0,475	1.923,75	€/mq	0,00	-00
B = A*(1 + M/100)	1.923,75	€/mq	1,05	2.019,94

(\*) Vedi tab 4 - DG 51/2022 All. Essendo scaduti i 5 anni stabiliti dalla DG regionale, la riduzione del 30% non si applica.

Calcolo del QCC relativo al costo di costruzione - Condomini (per P vedi Tab. 4)					
		€/mq	SC	€	x 0,55
QCC = (B*P)*SC =	2.019,94	9%	181,79	2.753,99	500.660
					275.362,94

Calcolo del QCC relativo al costo di costruzione - Villini					
Tab. 1 Incremento villino Carducci - i1					
	Su	%	% incremento	% incr. per classi	
95 - 110	1	99,21	44,44	5	2,22
110 - 150	1	124,04	55,56	15	8,33
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>223,25</b>			<b>10,56</b>
i1 Carducci					
Tab. 1 Incremento villino dei Mille - i1					
< 95	3	219,41	100,00	-00	-00
i1 Mille					
Tab. 2 Incremento servizi e accessori - i2					
	SU	SA	SC	SA/SU%	i2
VILLINO CARDUCCI	T1	124,04	19,13	135,52	15,42
VILLINO CARDUCCI	P1	99,21	9,34	104,81	9,41
<b>TOTALE VILLINO CARDUCCI</b>	<b>223,25</b>	<b>28,47</b>	<b>240,33</b>	<b>12,75</b>	<b>0</b>
VILLINO VIA DEI MILLE	T1	74,73	40,70	99,15	54,46
VILLINO VIA DEI MILLE	T2	71,28	45,85	98,79	64,32
VILLINO VIA DEI MILLE	P1	73,40	39,59	97,15	53,94
<b>TOTALE VILLINO DEI MILLE</b>	<b>219,41</b>	<b>126,14</b>	<b>295,09</b>	<b>57,49</b>	<b>10</b>

Tab. 3.1 - Calcolo incremento e maggiorazione M - Villino Carducci					
i = i1 + i2	i = ...%	Classe edificio =	Maggioraz. M =	Maggior. %	
	10,56	i = 10 - 15	Classe III	M = 10	10%
Tab. 3.2 - Calcolo incremento e maggiorazione M - Villino via dei Mille					
i = i1 + i2	i = ...%	Classe edificio =	Maggioraz. M =	Maggior. %	
	10,00	i = 5 - 10	Classe II	M = 5	5%

Calcolo costo di costruzione convenzionale A (punti 5.1.1) e riduzione (art.5.2.1 della DG 51/22 all.2)

Villino Carducci					
		Riduzione (*)		Valore	Valore minimo da considerare
A = € 4.355 x 0,50 x 0,475	1.034,31			1.034,31	
A residenza = 4.355*0,475	2.068,63		-00	2.068,63	2.069
A residenze - A colonie	1.034,31				1.034,31
(*) Vedi tab 4 - DG 51/2022 All. Essendo scaduti i 5 anni stabiliti dalla DG regionale, la riduzione del 30% non si applica.					
B = A*(1 + M/100)	1.034,31	110%	1.137,74		1.137,74
	B	P	SC	€	Riduzione villini 45%
QCC = (B*P)*SC=	1.137,74	7%	240,33	19.140,54	10.527,29

<b>Villino Via dei Mille</b>			Riduzione (*)	Valore	Valore minimo	Valore da
A = € 4.355 x 0,50 x 0,475	<b>1.034,31</b>			1.034,31		considerare
A residenza = 4.355*0,475	<b>2.068,63</b>		-00	2.068,63		
A residenze - A colonie	<b>1.034,31</b>					1.034,31
<b>B = A*(1 + M/100)</b>	1.034,31	105%	1.086,03			1.086,03
	B	P	SC	€	Riduzione villini 45%	
<b>QCC = (B*P)*SC=</b>	1.086,03	7%	295,09	22.433,63	12.338,49	<b>12.338,49</b>
<b>TOTALE QCC VILLINI</b>						<b>22.865,79</b>
<b>TOTALE QCC</b>						<b>298.228,73</b>

**ALLEGATO 3 – CALCOLO ANALITICO DELLE SUPERFICI SU – SA – SC**

CONDOMINI		SU	SA	SC	n°	totale SU	totale SA	SC
piano interrato	<i>posti auto</i>		738,7	443,2	1		738,65	
	<i>sottopass. condominiali</i>		24,3		2		48,60	
PIANO TERRA	2L	14,2						
	1L	13,2						
	B	3,6						
	D	4,4						
	B	4,6						
	1L	13,5						
	SP	25,4						
	<i>totale</i>	78,9	35,25	100,05	4	315,6	140,99	400,19
	B	4,6						
	2L	16,4						
	B	4,6						
	D	3,8						
	SP	32,5						
	2L	17,4						
	<i>totale</i>	79,3	35,25	100,45	4	317,2	141,00	401,80
<b>TOTALE PIANO TERRA</b>				200,50	4	632,8	281,99	801,99
PIANO PRIMO	<i>disimp. Ingressi P1</i>		4,3		4		17,20	
	loggia		6,8					
	2L	14,2						
	1L	13,2						
	B	3,6						
	D	3,8						
	B	4,3						
	1L	13,5						
	SP	29,3						
	loggia		18,1					
	<i>totale SU</i>	81,9			4	327,6		
	<i>totale SA</i>		59,49	117,59	4		237,96	470,38
	loggia		6,8					
	SP/2L	37,6						
	B	4,1						
	anti	2,1						
	<i>totale SU</i>	43,8			4	175,2		
	<i>totale SA</i>		26,00	59,40	4		103,99	237,60
	SP	25						
	D	4,2						
	2L	14,1						
	B	6,5						
	loggia		18,1					
	<i>totale SU</i>	49,8			4	199,2		
	<i>totale SA</i>		37,30	72,18	4		149,19	288,72
<b>TOTALE PIANO PRIMO</b>						702,00	491,15	996,69

PIANO SECONDO	loggia		6,8					
	2L	14,2						
	1L	13,2						
	B	3,4						
	D	3,8						
	B	3,8						
	SP	38,8						
	terrazzo		30,4					
	<i>totale SU</i>	77,2			8	617,6		
	<i>totale SA</i>		70,36	119,41	8		562,84	955,30
<b>TOTALE PIANO SECONDO</b>						<b>617,6</b>	<b>562,84</b>	<b>955,30</b>
<b>TOTALE</b>					<b>28</b>	<b>1.952,4</b>	<b>1.335,98</b>	<b>2.753,99</b>

NB: I parcheggi, i due sottopassi condominiali e , e la loggia di ingresso, sono conteggiati nella SA totale delle singole abitazioni.

Il disimpegno di ingresso al primo piano è diviso solo fra i tre appartamenti serviti. Alle abitazioni grandi sono attribuiti due posti auto (tot. 30,78 mq), agli 8 minori un posto auto da 15,39 mq.

VILLINO V.LE CARDUCCI		SU	SA	SC
PIANO RIALZATO	ingresso	12,05		
	SP	33,35		
	2L	15,79		
	B1	4,29		
	B2	6,96		
	Anti B	2,22		
	Lav/Rip	5,95		
	D	5,16		
	1L	13,86		
	ingr./scala		8,85	
	K	24,41		
	Terrazzo cop.		10,28	
	<i>Totale SU</i>	124,04		
	<i>Totale SA</i>		19,13	135,52
PIANO PRIMO	S	15,78		
	P	12,50		
	K	13,26		
	Anti	2,76		
	2L	17,16		
	B1	5,75		
	B2	4,86		
	D1	7,28		
	D2	6,00		
	2L	13,86		
	Terrazzo		9,34	
	<i>Totale SU</i>	99,21		
	<i>Totale SA</i>		9,34	104,81
<b>TOTALE VILLINO CARDUCCI</b>		<b>223,25</b>	<b>28,47</b>	<b>240,33</b>



VILLINO V.LE DEI MILLE		SU	SA	SC
APPART. 1 - P. RIALZATO	SP	31,20		
	D1	4,06		
	B1	4,25		
	D2	3,01		
	D3	1,73		
	D4	2,83		
	Rip.	1,67		
	1L	12,06		
	1L	9,05		
	B2	4,87		
	Rip.		-	
	Terrazzo		8,70	
	Quota Cantine		32,00	
	Totale SU	74,73		
	Totale SA		40,70	99,15
APPART. DUPLEX	Atrio	7,90		
	SPK	33,94		
	Vano scala		4,27	
	2L + Cab. Arm.	17,02		
	B	9,50		
	D	2,92		
	Terrazzo		9,58	
	Quota Cantine		32,00	
	Totale SU	71,28		
	Totale SA		45,85	98,79
APPART. P1	SP	15,80		
	K	11,25		
	Rip.	2,60		
	B1	8,47		
	D1	2,96		
	D2	1,42		
	1L	10,94		
	B2	3,95		
	2L	14,00		
	Rip. a P.R.	2,01		
	Vano scala		7,59	
	Quota Cantine		32,00	
	Totale SU	73,40		
	Totale SA		39,59	97,15
TOT. VILLINO VIA DEI MILLE		219,41	126,14	295,09
TOTALE VILLINI		442,66	154,61	535,43
NB: Il piano delle cantine (della superficie di 96 mq.) è stato diviso in parti uguali fra i tre appartamenti				