

COMUNE DI CESENATICO
Provincia di Forlì - Cesena

progetto

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL ART. 38 DELLA LR 21/12/2017
N. 24 PER LA RIEGENERAZIONE URBANA DELL'AREA DEL
COMPLESSO DENOMINATO "EX HOTEL PINO"

Indirizzo: Viale A. Garibaldi

Località: CESENATICO

proprietà

progettista

Ing. Davide Matassoni
Viale G. Bovio n°210, 47521 Cesena (FC)

timbro

elaborato

RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA
ALLEGATO: TABELLA DI CALCOLO - SINTESI

numero

C1

data: GENNAIO 2026

spazio riservato Enti

STUDIO FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA CON DCF										
	Superfici mq Volumi mc	Valore unitario	Valore totale	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ricavi										
Superficie vendibile – commerciale (mq)		€ 4.000,00	€ 5.713.600,00							
<i>Ripartizione ricavi</i>	1.428					50%	0%	0%	40%	10%
Totale ricavi			€ 5.713.600,00			€ 2.856.800,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.285.440,00	€ 571.360,00
Costi di demolizione e costruzione										
Costi demolizione Volume complessivo (mc) – (rif. Prezzario RER	13.500	€ 47,65	€ 643.275,00							
<i>Costi di costruzione:</i>										
Superficie commerciale (mq)	1.428	€ 2.100,00	€ 2.999.640,00							
Superfici a verde privato/ sistemazione area esterna (mq)	1.600	€ 100,00	€ 160.000,00							
<i>Ripartizione costi</i>				20%	20%	0%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	50%
Totale costi di demolizione e costruzione			€ 3.802.915,00	€ 760.583,00	€ 760.583,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.901.457,50	€ 380.291,50
Opere pubbliche										
Realizzazione Opere Pubbliche (in parte a scomputo e in parte aggiuntive)			€ 355.000,00							
<i>Ripartizione costi opere pubbliche</i>				100%						
Totale opere pubbliche realizzate			€ 355.000,00	€ 355.000,00						
Costi indiretti										
CCC			€ 230.309,00							
U1 (a scomputo, incluse in voce Opere Pubbliche)			€ 0,00							
U2			€ 12.636,74							
Monetizzazione Dotazioni (P1, P2, V, AD) come da DGC vigente			€ 0,00							
Contributo ERS			€ 107.829,80							
Spese tecniche e generali, 8% dei Costi di demolizione e costruzione		8%	€ 304.233,20							
Imposte sulla proprietà (IMU)			€ 165.158,00							
Oneri finanziari			€ 0,00							
Spese di commercializzazione/marketing		0,0%	€ 0,00							
<i>Ripartizione costi indiretti</i>				20%	20%	0%	€ 0,00	0%	30%	30%
Totale costi indiretti			€ 620.166,74	€ 164.033,35	€ 164.033,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 246.050,02	€ 246.050,02
Totale costi della trasformazione			€ 4.978.081,74							
Utile del promotore (profitto)			€ 0,00							
<i>Ripartizione utile</i>	0,0%			20%	20%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	30%	30%
Totale costi della trasformazione + profitto			€ 4.978.081,74							
flussi di cassa, incluso valore area			€ 0,00	-€ 1.279.616,35	-€ 924.616,35	€ 2.856.800,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 137.932,48	-€ 54.981,52
saggio di attualizzazione (di norma 5%)	3,0%									
flussi di cassa attualizzati				-€ 1.242.345,97	-€ 871.539,59	€ 2.614.376,69	€ 0,00	€ 0,00	€ 115.516,28	-€ 44.705,01
saldi flussi di cassa attualizzati				-€ 1.242.345,97	-€ 2.113.885,56	€ 500.491,14	€ 500.491,14	€ 500.491,14	€ 616.007,42	€ 571.302,41
Periodi				1	2	3	4	5	6	7
Valore attualizzato netto			554.663							
TASSO DI RENDIMENTO INTERNO DEL PROGETTO			18,97%							

Valore opere pubbliche ai fini del calcolo del beneficio pubblico
Costo intervento ai fini del calcolo del beneficio pubblico

NUMERATORE CALCOLO BENEFICIO
DENOMINATORE CALCOLO BENEFICIO
BENEFICIO PUBBLICO/COSTO TOT
IMPORTO UTILIZZABILE PER OPERE PUBBLICHE

€ 0,00 non inserito in quanto in proprietà da oltre 5 anni
€ 705.775,54 (OO, PP, oneri non a scomputo, monetizzazioni, ERS)
€ 4.663.485,46 (Costi dell'intervento depurati dalle OOPP aggiuntive)
15,19% ipotesi di OO,PP, Realizzabile: rifacimento marciapiedi viale da Vinci (da piazzale Comandini a viale A. Garibaldi, ambo i lati)
€ 597.945,74

€ 9.766,98	U1
€ 12.636,74	U2
€ 22.403,72	U1+U2
€ 332.596,28	Valore opere pubbliche aggiuntive (eccedente U1+U2), da sottrarsi ai costi dell'intervento nel denominatore calcolo beneficio

€ 41.584,83	CCC ampliamento villino + servizi
€ 182.324,31	CCC villa blum
€ 6.399,86	CCC piscina
€ 230.309,00	Totale CCC

€ 712,52	U1 ampliamento villino
€ 9.054,46	U1 villa blum,
€ 0,00	
€ 9.766,98	Totale U1

€ 921,88	U2 ampliamento villino
€ 11.714,86	U2 villa blum,
€ 0,00	
€ 12.636,74	Totale U2