

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

numero

C1

data: GENNAIO 2026

spazio riservato Enti

RELAZIONE

ECONOMICO – FINANZIARIA

Tecnico incaricato

Ing. Davide Matassoni – Viale Bovio n. 211 47521 Cesena (FC)

AVVERTENZE

L'obiettivo del presente documento è quello di mettere a disposizione dei Soggetti Attuatori uno strumento efficace per quantificare il valore economico generato dalle trasformazioni urbanistiche. Il presente elaborato aiuta a comprendere quali siano i principali fattori generatori di ricavi ovvero di costi nelle operazioni di investimento sottese ai progetti, e conseguentemente consentirà l'utilizzo delle conoscenze così acquisite per assumere decisioni consapevoli sulla graduazione dei contributi dovuti per legge dai soggetti privati, riducendo gli spazi dell'opacità e della discrezionalità nei processi decisionali pubblici.

La valutazione economico-finanziaria deve essere rappresentata in un elaborato specifico costituito dalla "Relazione economico-finanziaria" (REF), contenente tutti i dati necessari alla completa ed autonoma intelligibilità della valutazione rispetto ai contenuti degli altri numerosi elaborati tecnico-urbanistici illustrativi dei procedimenti di cui agli artt. 38 e 53 della L.R. 24/2017.

Da qui l'opportunità di proporre agli operatori economici privati e ai loro professionisti, la standardizzazione di alcuni dei procedimenti relativi al criterio estimativo del "valore di trasformazione".

Eventuali ulteriori forme di determinazione del beneficio derivanti dall'intervento potranno essere tenute in considerazione purché nella stesura della Relazione economico-finanziaria vengano rispettati i contenuti minimi previsti nell'indice del presente elaborato e con la stesura del relativo allegato "Tabella di calcolo".

Indice

AVVERTENZE	1
CAPITOLO 1 – LA REF	3
1.1 I riferimenti normativi	3
1.2 Le finalità	3
CAPITOLO 2 – LO STATO DI FATTO	3
2.1 Identificazione catastale	3
2.2 Proprietà dei beni immobili	4
2.3 Vincoli e servitù	4
2.4 Consistenze, utilizzazione e stati conservativi degli edifici	4
2.5 Situazione ambientale	4
CAPITOLO 3 – LO STATO DI PROGETTO	5
3.1 Descrizione delle opere pubbliche	5
3.2 Indici delle opere pubbliche	5
3.3 Descrizione delle opere private	6
3.4 Destinazioni d’uso dei lotti privati	6
CAPITOLO 4 – IL CRONOPROGRAMMA	7
4.1 Interventi pubblici	7
4.2 Interventi privati	7
CAPITOLO 5 – I MERCATI DI RIFERIMENTO	7
CAPITOLO 6 - ANALISI DEGLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE	8
6.1 Specifiche di valutazione	8
6.2 Analisi dei costi	8
6.3 Analisi dei ricavi	8
CAPITOLO 7 – LE CONCLUSIONI	8
7.1 Esplicitazione degli esiti conseguiti dalla valutazione economico-finanziaria e dichiarazione di sostenibilità	8
ALLEGATO	8
Tabella di calcolo	8
Foglio 1 – ANALISI COSTI	8
Foglio 2 – ANALISI RICAVI	8
Foglio 3 – SINTESI REF	8
Foglio 4 – COSTO MEDIO PONDERATO DEL CAPITALE	8

CAPITOLO 1 – LA REF

1.1 I riferimenti normativi.

La presente relazione economico-finanziaria viene redatta in osservanza a quanto disposto dall'art. 38, comma 3, lett. c) della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 "...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..."

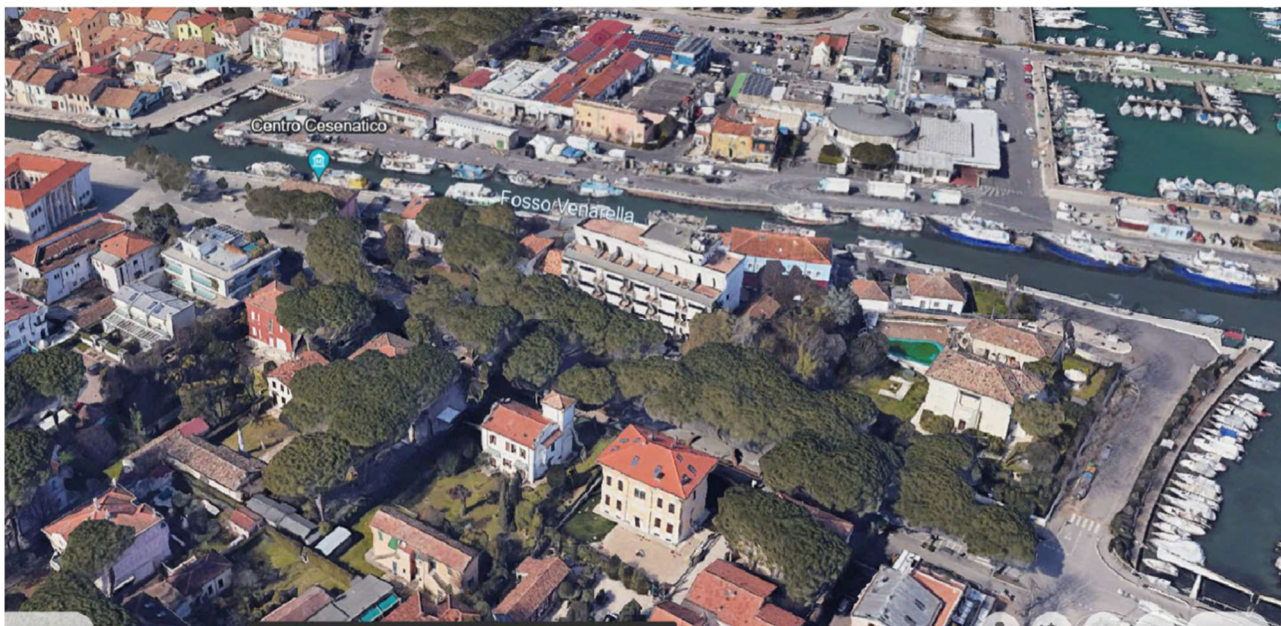
1.2 Le finalità.

Le finalità della presente relazione sono quelle di verificare la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento proposto, dimostrando l'adeguatezza delle disponibilità finanziarie in base al quadro economico di progetto.

CAPITOLO 2 – LO STATO DI FATTO

2.1 Identificazione catastale.

L'area oggetto di intervento, è situata nei pressi del porto canale di Cesenatico tra le Vie Anita Garibaldi e Sanità Marittima ed è composta un complesso di tre fabbricati adiacenti ma distinti tra di loro (due destinati ad albergo-ristorante e uno ad uso alloggio per il custode).



[FOTO 1: Individuazione area su foto aerea]



[FOTO 2: Individuazione area su planimetria catastale]

2.2 Proprietà dei beni immobili.

L'intervento in oggetto riguarda:

- il recupero dell'esistente villino Liberty che verrà sottoposto ad un intervento di "Restauro e risanamento conservativo" con un piccolo ampliamento ad un piano ad uso veranda;
- la completa demolizione della struttura alberghiera (Ex Hotel Pino) compresa la casa del custode;
- la costruzione di una nuova villa costituita da due unità immobiliari;
- la sistemazione di tutta l'area con la realizzazione di una nuova piscina e dei relativi spazi e servizi e il rifacimento con riqualificazione di tutto il giardino;

come meglio specificato nella relazione tecnica redatta dal tecnico progettista Ing. Davide Matassoni, e come di seguito elencati:

FOGLIO N.	PARTICELLA N.	SUP. PARTICELLA (mq)	PROPRIETA'
9	2532	621	
9	2007	696	

9	2533	980	
9	2007	696	
9	2533	980	
9	2534	24	

2.3 Vincoli e servitù.

Nessuno conosciuto o costituendo.

2.4 Consistenze, utilizzazione e stati conservativi degli edifici.

Si prevede il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti (da attività ricettiva ad immobile ad uso di civile abitazione) previa demolizione/restauro risanamento conservativo degli edifici attualmente esistenti.

2.5 Situazione ambientale.

Attualmente l'area di intervento ha destinazione ricettiva senza presenza di inquinamenti, pertanto non necessita di alcuna bonifica territoriale ed ambientale.

CAPITOLO 3 – LO STATO DI PROGETTO

3.1 Descrizione delle opere pubbliche.

Per la tipologia di intervento non sono previste realizzazione di opere pubbliche direttamente da parte dei committenti. È tuttavia previsto a carico degli stessi l'erogazione di un contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di via L. Da Vinci in particolare fognatura acque meteoriche e marciapiedi. La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere saranno a cura del Comune.

3.2 Descrizione delle opere private.

L'intervento riguarda:

- il recupero dell'esistente villino Liberty, attualmente con destinazione ad attività ricettiva con camere e suite con i relativi servizi a disposizione dell'hotel PINO, che verrà sottoposto ad un intervento di "Restauro e risanamento conservativo" oltre al cambio d'uso per realizzare un immobile ad uso civile abitazione.
- demolizione ex hotel pino e casa del custode oltre al cambio d'uso per realizzare un immobile ad uso civile abitazione. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da due unità immobiliari ad uso civile abitazione e studio tecnico ufficio.
- sistemazione area esterna e realizzazione di piscina. Il progetto prevede la sistemazione di tutta l'area esterna con la realizzazione di una nuova piscina e dei relativi spazi e servizi e il rifacimento con riqualificazione di tutto il giardino e dei camminamenti interni.

Per ulteriori dettagli sull'esecuzione delle opere si rinvia all'elaborato dell'Ing. Matassoni.

CAPITOLO 4 – IL CRONOPROGRAMMA

Per la completa esecuzione dell'intervento, si prevede una durata complessiva di 7 anni, a decorrere dalla data di stipula dell'Accordo Operativo per la demolizione delle strutture attualmente esistenti.

Successivamente si ipotizza un periodo di mesi 12, dal momento di inizio dei lavori, per la per il restauro e risanamento conservativo del villino Liberty, sistemazione dell'area esterna e realizzazione della piscina. Per la realizzazione del nuovo immobile sull'area di risulta dell'Hotel Pino si prevedono tempi più ampi di realizzazione fino al 2032.

CAPITOLO 5 – I MERCATI DI RIFERIMENTO

Il valore dei costi di costruzione è stato calcolato in base alla comparazione di opere realizzande nel contesto urbano del comune di riferimento per fabbricati simili.

Il valore dei ricavi è stato determinato tenendo in considerazione le valutazioni OMI desunte dal sito dell'Agenzia delle entrate riferiti allo stato, alla zona ed alla tipologia di fabbricato.

CAPITOLO 6 - ANALISI DEGLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE

6.1 Specifiche di valutazione

L'intervento proposto che viene realizzato congiuntamente dai tre proprietari non ha finalità commerciale, essendo rivolto ad un uso personale delle civili abitazioni realizzate al termine dell'intervento ed essendo quindi per ora esclusa la locazione a terzi o la vendita una volta ultimati i lavori di ristrutturazione e/o nuova costruzione. Ciò nonostante è stata sviluppata una analisi di sostenibilità dell'intervento assumendo i flussi di cassa netti derivanti dalla differenza fra valori catastali di rivendita e valori stimati di costruzione/ristrutturazione. L'analisi di sostenibilità si basa dunque sul calcolo del valore attuale netto dei flussi di cassa su un orizzonte temporale di riferimento 2026 – 2032.

I ricavi da rivendita sono stati conteggiati sulla base dei valori OMI a mq per tipologia di abitazione e stato conservativo. I costi di costruzione sono stati assunti in base a valori medi regionali di costruzione per mq includendo i costi per realizzazione di opere pubbliche ed altri costi indiretti così come dettagliati nel prospetto di fattibilità economica (allegato) del progetto di rigenerazione urbana dell'ex hotel Pino.

I flussi di cassa netti (ricavi – costi) sono scontati ad un tasso del 3% quale tasso di sconto per titolo di stato decennale Italia BTP 2032 trattandosi di flussi di cassa non soggetti al rischio d'impresa. Non è stata considerata nel calcolo dei flussi di cassa da attualizzare una quota di utile del promotore; questo tenendo sempre in considerazione la finalità privata

dell'intervento in questione che non richiede evidentemente, al termine dell'intervento la realizzazione di un profitto da parte dei committenti.

6.2 Analisi dei costi.

Oltre ai costi di demolizione e ricostruzione stimati forfetariamente in euro 3.800.000 (oltre ad iva), nel calcolo dei flussi di cassa sono stati considerati:

- i contributi per opere pubbliche aggiuntive, costi di costruzione, monetizzazione dotazioni, ERS;
- spese tecniche generali calcolate forfetariamente pari all'8% dei costi di costruzione e demolizione;
- Imu sulla proprietà;

Per quanto riguarda il valore dell'area si fa presente che lo stesso non è stato considerato nella relazione in quanto esso risulta già stato pagato dai proprietari avendo acquistato la proprietà degli edifici nel 2018. Infatti, poiché i committenti non agiscono nell'ambito di una attività d'impresa il costo dell'area si considera sostenuto interamente nell'anno del pagamento e non è soggetto ad ammortamento e quindi non deve essere ripartito lungo un arco temporale in cui si prevede l'utilità (di norma 33 anni). Per questo motivo il costo dell'area è stato escluso dal prospetto di fattibilità economica.

Dal punto di vista finanziario per coprire i costi di costruzione e gli altri oneri diretti ed indiretti non sono stati conteggiati oneri finanziari nel prospetto di fattibilità economica in quanto la proprietà dispone di liquidità capienti ed eccedenti rispetto alla predetta stima dei costi. I committenti sono infatti soci della società GRH srl con sede a Milano che presenta al 31 dicembre 2024 un patrimonio netto superiore ad euro 20.000.000 ed attività correnti finanziarie e disponibilità liquide per oltre euro 8.000.000 (vedi bilancio e visura della società allegati).

6.3 Analisi dei ricavi.

Al termine della costruzione/ristrutturazione è previsto l'utilizzo personale delle abitazioni. Come detto nella relazione economico finanziaria sono comunque stati assunti ricavi per la rivendita. Per il calcolo dei ricavi si è ipotizzato un valore pari ad euro 4.000 al mq, in linea con i valori OMI desunti dal sito Agenzia Entrate quale valore superiore rispetto al valore massimo per la tipologia ville e villini. Infatti, poiché le predette quotazioni non prendono in considerazione uno stato conservativo "ottimo", si è ritenuto di utilizzare il valore di euro 4.000 a mq superiore rispetto al valore massimo di euro 3.800 a mq previsto per uno stato conservativo "normale".

CAPITOLO 7 – LE CONCLUSIONI

7.1 Esplicitazione degli esiti conseguiti dalla valutazione economico-finanziaria e dichiarazione di sostenibilità.

L'analisi di sostenibilità dell'intervento prevede il calcolo del tasso interno di rendimento, pari al 19% conteggiato su un flusso di cassa pari alla differenza fra costi e ricavi dell'intervento senza tener conto dei costi dell'area, oneri finanziari, ed utile del promotore, assumendo un tasso privo di rischio d'impresa del 3%. Si tratta di un indice puramente indicativo poiché come detto, la finalità dell'investimento non è di carattere commerciale.

Dai dati sopra riportati emerge che il progetto presenta un flusso di cassa positivo pari a circa euro 550.000. L'analisi economico-finanziaria conferma che il progetto è sostenibile, anche in considerazione delle disponibilità finanziarie personali dei committenti che indirettamente sono riferibili alla società GRH di cui i committenti sono soci di riferimento.

ALLEGATI

Tabella di calcolo – *SINTESI REF*;

Bilancio 31 dicembre 2024 società GRH.