

RELAZIONE ECONOMICA-FINANZIARIA

L'intervento edilizio riguarda la realizzazione di un ambito residenziale lungo via Radici in Piano a margine della frazione di Tressano, adiacente ad un'altra area residenziale denominata PP33 di cui l'intervento in oggetto rappresenta il completamento.

Il progetto prevede: la realizzazione di 9 lotti edificabili per la costruzione di ville abbinata/singole, la realizzazione della viabilità di penetrazione e accesso ai lotti, la realizzazione di reti e infrastrutture, percorsi ciclo-pedonali e pedonali, parcheggi e zone a verde pubblico a servizio del nuovo comparto residenziale e a completamento di quanto contenuto nel PP33.

E' prevista, quale opera fuori comparto, la realizzazione di alcuni interventi su via Radici in Piano per migliorare la viabilità e la fruibilità dell'ambito di progetto.

Si procede di seguito ad una analisi economico-finanziaria che illustri analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità.

Si specifica che l'area oggetto di intervento risulta come completamento di un ambito residenziale denominato PP33, stralcio già approvato e sul quale sono state verificate le condizioni di fattibilità e di sostenibilità economiche con l'attuazione delle opere sia pubbliche che private inserite nell'attuazione dell'ambito stesso. A garanzia del trasferimento al Comune della proprietà delle aree di cessione la Società Finice s.r.l., quale intestataria dell'attuazione del comparto già autorizzato, ha sottoscritto una fideiussione di 542.549,86 euro.

L'intervento ed il conseguente investimento economico che appartengono all'attuazione dell'ampliamento del Piano approvato, prevede la realizzazione di opere che sono connesse alla realizzazione del futuro ambito residenziale e che saranno dedicate ai lotti di futura realizzazione e altre opere che, invece, saranno a beneficio dell'intera collettività, in termini di dotazioni territoriali.

Le opere di urbanizzazione che saranno realizzate a servizio dei futuri lotti del nuovo ambito, identificate nel computo metrico estimativo allegato al piano, comportano un impegno di spesa di: 370.000,00 euro

Le opere che saranno realizzate a servizio per l'intera collettività sono: opere esterne al comparto di miglioramento della viabilità, demolizione dei fabbricati in cattivo stato di conservazione prospicienti via Radici in Piano e riconversione dell'area ad ambito a verde pubblico di cessione, realizzazione di fascia vincolata a bosco a monte dell'intervento con funzione di dotazione ecologico ambientale,

il totale delle opere di cui sopra risulta di 240.000,00 euro.

La Società Finice s.r.l., oltre ai costi per la realizzazione delle opere, si è impegnata economicamente nell'acquisto del terreno oggetto di intervento.

A completamento dell'analisi, si evidenziano una serie di economie che la società ha sostenuto per l'elaborazione del piano urbanistico con le prestazioni tecniche che l'attuazione del Piano richiede.

Le analisi economiche finanziarie che la società ha già elaborato per l'ambito approvato e sulle quali si è avuto un riscontro positivo in termini di fattibilità e sostenibilità sono le stesse con le quali si va a determinare una specifica analisi economico-finanziaria per il nuovo ambito.

Per una completa analisi economica si evidenzia che i costi per l'attuazione dell'intervento si andranno a sviluppare nell'arco temporale di un anno, mentre la vendita dei lotti si attuerà in tempi medio lunghi e quindi la Società Finice s.r.l. deve considerare i costi di gestione e delle operazioni finanziarie necessarie.

Considerando che con l'attuazione del Piano si vengono a generare 8 nuovi lotti edificabili per edifici singoli o abbinati ed 1 lotto per un piccolo complesso residenziale la Società La Finice s.r.l., attraverso una valutazione di mercato riferita al contesto territoriale della zona ed alla tipologia dei lotti che il piano ha individuato, ritiene di poter determinare un valore economico complessivo che le consente di sostenere che nel rapporto costi benefici si avrà, nell'attuazione del nuovo comparto, un margine di guadagno tale da considerare l'intervento fattibile e sostenibile.

Si evidenzia, ad ulteriore riscontro dell'attuazione completa del programma e della sostenibilità e fattibilità degli interventi elencati, che la Società Finice s.r.l. presenterà, al momento della sottoscrizione dell'accordo con l'Amministrazione Comunale, fideiussione a garanzia del

trasferimento al Comune della proprietà delle aree di cessione descritte nel progetto di inquadramento urbanistico unitamente alla certificazione camerale già trasmessa.