

luogo: via Radici in Piano, località Tressano, Castellarano

soggetto attuatore: Finice srl, via Sicilia, Reggio Emilia

progetto architettonico
ARTEAS PROGETTI
architetto Paolo Soragni
con
architetto Ilaria Manotti

A.O. ambito AeR 1
di iniziativa privata
località Tressano

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

12.2020 Aggiornamento in seguito alle oss. del Comitato Urbanistico di Area vasta



RELAZIONE ECONOMICO-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 previste nel PP33 la Società Finice s.r.l., quale intestataria dell'attuazione del comparto già autorizzato, ha sottoscritto una fideiussione di 542.549,86 euro.

La Società Finice s.r.l., ha sostenuto, a suo tempo, un costo economico pari a 380.000,00 euro per la delocalizzazione di una parte della potenzialità edificatoria trasferita dall'ambito della Fin Golf.

Il nuovo intervento ed il conseguente investimento economico che appartengono all'attuazione del AO in oggetto, 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 AO, comportano un impegno di spesa di: 368.000,00 euro a cui si dovranno aggiungere le economie necessarie per l'estensione delle reti di gas ed acqua che verranno realizzate direttamente dall'ente gestore per un importo pari a 58.000,00 euro

Le opere che saranno realizzate a servizio dell'intera collettività sono: opere esterne al comparto per il 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 27.400,00 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 per un importo pari ad euro 270.000,00.

A completamento dell'analisi, si evidenziano le economie che la società ha sostenuto per l'elaborazione del AO, le analisi, gli studi e le prestazioni tecniche che l'attuazione del Piano ha richiesto per un importo pari a 75.000,00 euro.

Le analisi economiche finanziarie che la società ha già elaborato per l'ambito approvato PP33 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 le spese per la manutenzione del verde e la vendita dei lotti si attuerà in tempi medio lunghi e quindi si devono considerare i costi di manutenzione per dieci anni, di gestione, di pubblicizzazione e comunicazione per le vendite e dei costi per le operazioni finanziarie necessarie che complessivamente si ipotizza siano pari a 91.600,00 euro.

Considerando che con l'attuazione del AO 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 pari ad euro 1.575.000,00 che le consente di sostenere che nel rapporto costi benefici si avrà, nell'attuazione del nuovo comparto, il seguente riscontro:

Spese da sostenere:

- Costo quota edificabilità	380.000,00
- Opere di urbanizzazione	368.000,00
- Estensioni reti	58.000,00
- Opere fuori comparto	27.400,00
- Acquisto terreno	270.000,00
- Spese tecniche	75.000,00
- Costi di gestione	<u>91.600,00</u>
Totale spese	1.270.000,00

Vendita dei lotti: 9 x 175.000,00 1.575.000,00

con 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 firma dell'accordo con l'Amministrazione Comunale, la sottoscrizione di fidejussioni a garanzia del trasferimento al Comune della proprietà delle aree di cessione descritte nel progetto di inquadramento urbanistico per un importo pari a 405.078,85 per le opere di urbanizzazione e 30.164,35 per le opere fuori comparto, comprensive di relativa IVA al 10%, unitamente alla certificazione camerale già trasmessa.