

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

“PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO” ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017, relativo all’ambito ATR2-Banzola

1. RIFERIMENTO NORMATIVO

La lettera c) del comma 3) dell’art. 38” accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica” della L.R. 24/2007 prevede che la proposta di Accordo Operativo contenga uno specifico elaborato così descritto:

“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 realizzazione 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 intervento e degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola”.

2. PREMESSA

Scopo della presente relazione è quello di verificare la fattibilità e sostenibilità economica dell’intervento, sulla base dei dati attualmente disponibili.

La presente relazione riguarda l’illustrazione e la valorizzazione economica delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria, delle dotazioni territoriali e delle infrastrutturazioni.

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L’intervento attuativo prevede la realizzazione di unità immobiliari indipendenti (villette singole monofamiliari) ed è suddiviso in un unico stralcio di attuazione.

Lo stralcio comprende n. 3 lotti per una SU totale costruibile di mq. 379,40; ogni singolo lotto può essere edificato indipendentemente dagli altri.

4. VALORE ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DOTAZIONI TERRITORIALI

Come previsto dalla Convenzione Urbanistica l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali sarà esattamente quantificato in apposito Computo Metrico estimativo relativo al progetto esecutivo oggetto della richiesta di Permesso di Costruire redatto applicando i prezzi unitari riportati nel Prezziario delle Opere Pubbliche di Difesa del Suolo della Regione Emilia-Romagna annualità 2021, (ultimo pubblicato alla data della richiesta del titolo abilitativo).

Di seguito l'elencazione dei costi delle varie opere:

DESCRIZIONE OPERE	IMPORTO UNITARIO [€/mq]	IMPORTO TOTALE
Opere di urbanizzazione primaria: 393,52 mq	130,07 €	51.185,79 €
Parcheggi pubblici: 136,48 mq	51,15 €	6.980,85 €
Verde Pubblico: 360 mq	35,00 €	12.600,00 €
TOTALE:		70.766,64 €

5. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (CdC)

Il Contributo di Costruzione (CdC) è costituito dalle seguenti voci:

- a) Quota del costo di costruzione (QCC)
- b) Oneri di urbanizzazione (OU)
- c) Quota D ed S (solo in caso di destinazione produttiva e rurale)
- d) Contributo straordinario (CS)

5.1 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Si sono estrapolati i valori minimo e massimo più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla zona OMI di intervento.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: CASINA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI SUBURBANE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	500	L	1,6	2	L
Box	NORMALE	170	240	L	0,7	1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Media valori OMI: $0,5 \times (500,00 + 400,00) = 450,00 \text{ €/mq}$

A: $450,00 \text{ €/mq} \times 0,475 = 213,75 \text{ €/mq}$

Funzione: Residenziale

Si riporta la Superficie Complessiva (SC) dei tre edifici residenziali in progetto:

SC= 538,75

Dalla compilazione della "Scheda D" allegata alla presente, si ottiene:

QCC = 11.515,86 €

5.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Si fa riferimento alla D.A.L. n. 186/2018 con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento.

Classe comune: IV (Tabella A - Allegato 2 - Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 25/11/2019);

Percentuale oneri: 40% (Tabella A - Allegato 2 - Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 25/11/2019);

Localizzazione urbanistica: Aree esterne al T.U.;

Funzione: Residenziale;

Incidenza U1: 1 (Tabella C - Allegato 2 - Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 25/11/2019);

Incidenza U2: 1 (Tabella C - Allegato 2 - Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 25/11/2019);

Tipo di intervento: NC – Nuova costruzione;

U1= 34,00 €/mq (Tabella parametrica di U1 E U2 stabilita dal Comune nella Delibera n. 58 del 22/11/2019);

U2= 44,00 €/mq (Tabella parametrica di U1 E U2 stabilita dal Comune nella Delibera n. 58 del 22/11/2019);

SU costruibile= 379,40 mq

U1= 379,40 mq x 34,00 €/mq x 1 x 40%= 5.159,84 €

U2= 379,40 mq x 44,00 €/mq x 1 x 40%= 6.677,44 €

Oneri di urbanizzazione (U1+U2) = 5.159,84 € + 6.677,44 € = 11.837,28 €

5.3 QUOTA D ed S

I contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S), nel caso specifico non sono da corrispondere.

5.4 CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

Il contributo straordinario (CS) viene calcolato in base alla Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 25/11/2019 ed è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla trasformazione (MVGT).

L' MVGT è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivo alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni *di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica*, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

MVGT = V post - V ante

dove:

- V post: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

- V ante: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalla tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia Romagna in caso di suoli agricoli.

Calcolo V post:

Valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU = 60,90 €/mq

SU costruibile max. = 379,40 mq

379,40 mq x 60,90 €/mq = 23.105,46 €

Calcolo V ante:

- Regione agraria n. 3A valori medi a Ha (1) - Seminativo arborato: 14.600,00 €

(14.600,00 € : 10.000 mq) = 1,46 €/mq x 5.420 mq = 7.913,20 €

Calcolo MVGT:

(V post - V ante)

23.105,46 € - 7.913,20 € = 15.192,26 €=

Calcolo CS:

CS = 50 % MVGT = 50% 15.192,26 € = 7.596,16 €

CS= 7.596,16 €

CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (CdC)

QCC + OU + CS

11.515,86 € + 11.837,28 € + 7.596,16 € = 30.949,30 €

CdC= 30.949,60 €

6. RELAZIONE DI FATTIBILITA' E SOSTENIBILITÀ

Dall'analisi dei dati sopra riportati emerge la fattibilità e sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento di costruzione degli alloggi, se la proposta venisse accettata integralmente.

Casina, li 07/12/2021

I TECNICI

Geom. Campani Eros

(Firmata digitalmente)

Arch. Campani Alex

(Firmata digitalmente)

**SCHEDA D - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione
e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione**
Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = **213,75** €/mq

L'intervento è una ristrutturazione edilizia eseguita con demolizione e ricostruzione (SI/NO)

no

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = A * SC * ...% * % riduzione = 11.515,87 €

per gli interventi su strutture esistenti destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, la QCC è ridotta al 50%

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

SC è la superficie complessiva

SU = mq **379,4**

SA = mq **265,59**

SC = mq 538,75

...% è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale a 10%

% = **10,00**