



GUIDETTISERRI
STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006
Mail: info@studiocgs.it - Web: www.guidettiserri.it
C.F. e P.I. 01934740356

**AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =**

COMMITTENTE

SIG. GIANNI GHIRELLI
C.F. GHRGNN90P20C219V
Via L. de Medici n.2 - Reggio Emilia

FIRMA

PROGETTO

**ACCORDO OPERATIVO DI ATTUAZIONE
PARTE DELL'AMBITO ATR10,
frazione di Leguigno, Località Faggeto
Comune di Casina (RE)**

ELABORATO

**RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
E CRONOPROGRAMMA**

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO
G				
F				
E				
D				
C				
B	06/12/21	INTEGRAZIONE	LARI G.	GUIDETTI P.
A	10/11/21	EMISSIONE	LARI G.	GUIDETTI P.

FILE W:\P-2018\P42-ROSSI AGNESE E FIGLI - Progetto area edif. Leguigno\09-PROGETTO PUA\DICEMBRE 2021_INTEGRAZIONI\Cartigli relazioni.dwg

PROGETTISTA

ing. Paolo GUIDETTI



COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

**ACCORDO
OPERATIVO**

DATA EMISSIONE

10/11/2021

SCALA

-

PRATICA

P42/2018

TAVOLA

R8

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA E CRONOPROGRAMMA

1. OGGETTO

Relazione economico-finanziaria e cronoprogramma relativa ad Accordo Operativo di Attuazione di parte del Comparto ATR10, sito in frazione di Leguigno – località Faggeto.

2. PREMESSA

L'intervento previsto in oggetto riguarda una parte del Comparto ATR10. L'intervento previsto dall'accordo di programma è l'edificazione di edificio residenziale con S.U. massima pari a 150 mq e un insediamento di n.2 unità abitative in un unico lotto.

Ai fini dell'insediamento non si necessita di opere di urbanizzazione ma solo allacciamenti alle utenze.

3. PROPONENTE

Il proponente è il sig. Gianni Ghirelli nato a CASTELNOVO NE MONTI prov. RE il 20/09/1990 residente a REGGIO EMILIA prov. RE CAP 42123 via LORENZO DE MEDICI n° 2 cell. 3383124269, codice fiscale GHRGNN90P20C219V

4. PROGRAMMA DI INTERVENTO E RELATIVA STIMA DEI COSTI

Il programma d'intervento ipotizza una futura edificazione che in tempi brevi non necessariamente sviluppa tutta la edificabilità prevista.

Di seguito si evidenziano i costi e i programmi di intervento per un primo edificio di circa 70 mq di S.U. ma con l'impegno economico per la monetizzazione e gli allacci per i 150 mq di S.U.

A) A1 COSTI PER ALLACCIAMENTI ALLE UTENZE quali:

gas, acqua, energia elettrica, Telecom: 3.500,00 €

A2 COSTO PER IMPATTO SU FOGNATURA NERA ESISTENTE

per scarico acque reflue: 1.500,00 €

TOTALE ALLACCIAMENTI 5.000,00 €

IVA 10% 500,00 €

TOTALE A) 5.500,00 €

B) COSTO DI UN PRIMO INTERVENTO EDIFICATORIO:

EDIFICIO RESIDENZIALE S.U. ~ 70 mq x 1.500 €/mq = 105.000,00 €

S.Accessoria ~ 25 mq x 1.000 €/mq = 25.000,00 €

Sistemazioni esterne = 30.000,00 €

160.000,00 €

IVA 10% 16.000,00 €

TOTALE B) 176.000,00 €

C) SPESE TECNICHE 15.000,00 €

D) SPESE PER MONETIZZAZIONI E CONTRIBUTO

P1: 2.310,00 €

VP: 3.600,00 €

CONTRIBUTO: 2.000,00 €

TOTALE D) 7.910,00 €

E) SPESE PER CONVENZIONE 2.000,00 €

F) ONERI COMUNALI (U1, U2, QCC, (CS)):

U1 (per primo intervento ~ 70 mq di S.U.): $70 \times 34 \text{ €/mq} = \mathbf{2.380,00 \text{ €}}$

U2 (per primo intervento ~ 70 mq di S.U.): $70 \times 44 \text{ €/mq} = \mathbf{3.080,00 \text{ €}}$

QCC (per primo intervento ~ 70 mq di S.U.; 30 mq di S.a.): $= \mathbf{2.708,00 \text{ €}}$

CS – il contributo straordinario è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

- MVGT: dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno i costi della trasformazione (K):

Vm_post : $150 \text{ mq (S.U.)} \times 300 \text{ €/mq} = 45.000,00 \text{ €}$

K : Costi per allacciamenti $= 5.000,00 \text{ €}$

Monetizzazioni P1 $= 2.310,00 \text{ €}$

Monetizzazioni VP $= 3.600,00 \text{ €}$

Vm_ante (come da rogito Rep.n.51374 – Racc.n.18805 del 09/06/2021):
 $= 25.000,00 \text{ €}$

$MVGT = Vm_post - Vm_ante - K =$
 $= 45.000,00 - 25.000,00 - 5.000,00 - 2.310,00 - 3.600,00 = 9.090,00 \text{ €}$

$CS = MVGT \times 50\% = 9.090,00 \times 50\% = \mathbf{4.545,00 \text{ €}}$

TOTALE ONERI COMUNALI: $= \mathbf{12.713,00 \text{ €}}$

5. CRONOPROGRAMMA INTERVENTI E RELATIVI COSTI

ANNI ATTIVITA'	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
FIRMA CONVENZIONE			E) 2.000 D) 7.910					
PRIMO INTERVENTO EDIFICATORIO								B) 176.000,00 C) 12.000,00
SPESE TECNICHE		3.000						
ONERI COMUNALI (U1, U2, QCC, (CS))								F) 12.713,00
ALLACCIAMENTI UTENZE								A) 5.500

6. RISORSE ECONOMICHE

Le risorse economiche si attingono in parte da risorse private dell'ente attuatore, in parte da risorse dei propri famigliari e buona parte da finanziamento con mutuo bancario.

Reggio Emilia, lì 06/12/2021

IL TECNICO PROGETTISTA

ing. Paolo Guidetti

