

# COMUNE DI CASINA

**ING. FABIO FILIPPI – STUDIO TECNICO**

Via Don Pasquino Borghi n. 2 – CASINA

Tel. E fax: 0522609766

E-mail: [fabiofilippi@libero.it](mailto:fabiofilippi@libero.it)

C.F. FLPFBA57B05B967G – p. iva:01083900355

PROGETTISTA E D.L.

Ing. Fabio Filippi

COMMITTENTI:

Filippi Fabio (Mapp. 9-37)

Filippi Marco (Mapp. 9)

Guidetti Daniela (Mapp. 38)

DATA

02-12-2021

AGGIORNAMENTO

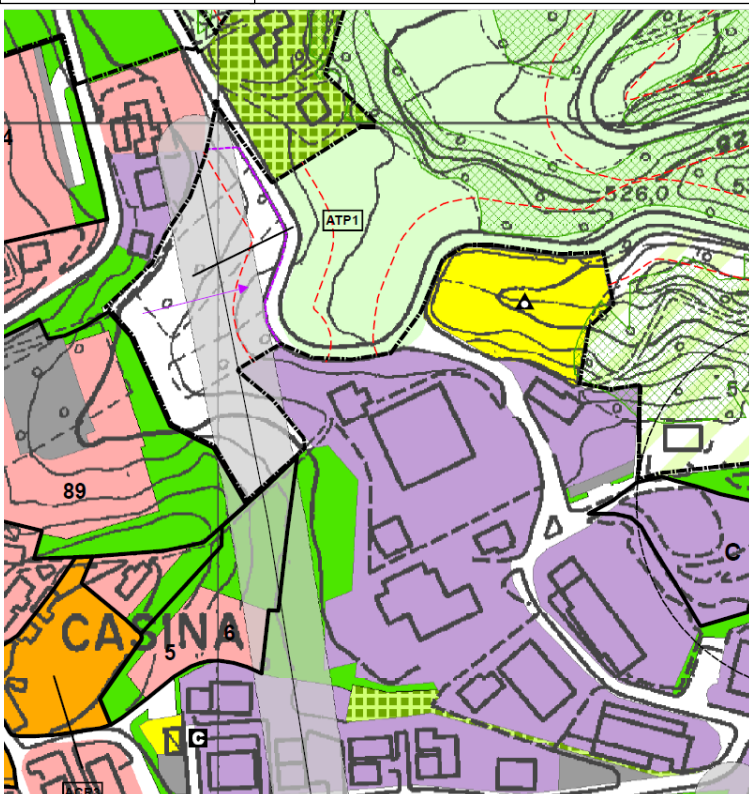
-----

PROGETTO: Proposta Accordo Operativo AMBITO Territoriale Produttivo ATP1

Via Don Pasquino Borghi – Fg. 52, Mapp. 9-37-38 – Comune di Casina (RE)

# 22R

**TITOLO: RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA. GARANZIE FINANZIARIE**



## CONSIDERAZIONI GENERALI

Dall'analisi del computo metrico estimativo Tav. 19R, le principali voci di spesa per realizzare le opere di urbanizzazione del comparto ATP1, divise per macro-voci sono:

- Strade, gli spazi e percorsi pedonali, al diretto servizio dell'insediamento; € 49.218,40**
- Impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua e gas; € 13.398,30**
- Rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; € 4.289,42**
- Spazi e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; € 1.900 (tale importo è già stato conteggiato negli spazi al servizio dell'insediamento)**
- Pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica; € 14.933,54**
- Impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: € 2.099,40**
- Infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale € 4.970,10**

**Per una spesa totale di € 86.616,46#**

A tale importo dei lavori arrotondato ad 87.000€ si somma il costo odierno dell'area pari a 110.000€, le spese per le varie progettazioni, le relazioni specialistiche, i frazionamenti, i rogiti... € 27.000#

Sommano in totale € 224.000 più 15% per utili di impresa si arriva ad un costo complessivo dell'area pari ad **€ 257.600,00**.

Il costo effettivo al mq della superficie fondiaria urbanizzata è quindi pari a €:  $257.600/7.954\text{mq} = \mathbf{€ 32,39 \text{ mq}}$ .

Il prezzo è ampiamente nei parametri di mercato, specie se paragonato al valore di € 40,00 al metro quadrato della superficie territoriale da bonificare e non urbanizzata, riportato nella perizia del 13 otto 2017 redatta e giurata dal geom. Giovanni Manghi per il tribunale di Reggio Emilia Ufficio Esecuzioni immobiliari Procedura n.° 433/15 R.G. Esec. Come da documento allegato in calce alla presente.

## CONSIDERAZIONI COSTI/BENEFICI

il progetto è indubbiamente sostenibile dal punto di vista dell'analisi costi benefici per le considerazioni di seguito riportate.

L'ultimo ampliamento artigianale nel comune di Casina, noto con il nome P.P.7, è avvenuto nel lontano 1992. In quel periodo appena il comune aveva autorizzato il cambio d'uso dell'area da agricola a produttiva, i cinque nuovi lotti che erano stati proposti sono stati immediatamente acquistati dalla Vettoresina Emiliana, dalla ditta Stano, dalla ditta Margini, dalla ditta Morani Davide e dalla Scala Reale.

Da allora sono passati quasi 30 anni e nel paese non c'è più stata nessuna iniziativa di sviluppo artigianale degna di nota, in questo quarto di secolo nessuna area è stata resa disponibile per le aziende e gli imprenditori che cercavano un'area artigianale si sono rivolti ai comuni limitrofi trasferendo le loro aziende.

Negli ultimi trent'anni il comune di Casina ha perso purtroppo importanti aziende locali come le Termomeccanica Giangolini nata a Casina negli anni ottanta (con circa 70 dipendenti), trasferitasi agli inizi del terzo millennio a Felina dove ha trovato un'area disponibile, pronta per la costruzione e sufficientemente grande per lo sviluppo della propria attività. Anche la ditta FAEF nel 2019 ha chiuso il suo punto di vendita a Casina concentrando la sua attività alla SEMMA di Puianello, mentre la VETTORESINA EMILIANA ha chiuso definitivamente i battenti intorno al 2014 vendendo il suo capannone ad artigiani del paese.

Altre importanti aziende della montagna come ELETTRIC80 spa di Viano hanno trovato l'area disponibile e pronta per la propria attività, nel vicino comune di Carpineti. Qui ELETTRIC80 sta costruendo un moderno stabilimento nel quale lavoreranno oltre cento persone con grande introito per tutte le attività sia pubbliche che private presenti nel territorio comunale.

Ad esempio si veda la velocità con la quale il comune di Reggio Emilia ha sbloccato in questi anni oltre un milione di metri quadri di terreno agricolo per la futura motor valley cinese che sorgerà a Gavassa dove si prevedono oltre 1000 lavoratori.

L'amministrazione comunale di Casina all'inizio del terzo millennio dopo la dipartita della Termomeccanica GL, per non perdere ulteriori aziende e quindi opportunità di lavoro e di sviluppo ha deciso di inserire nello strumento urbanistico di allora l'area denominata ATP1 oggetto della presente proposta di Accordo Operativo.

Negli ultimi anni qualche artigiano si è fatto avanti per comperare un lotto artigianale ed insediare la propria attività nel nostro comune, ma l'ambito ATP1 è stato bloccato dal fallimento del proprietario del mappale 37.

Si sono dovuti attendere i tempi lunghi del tribunale per poter presentare la presente richiesta. il mappale 37 nelle prime aste era uscito con una richiesta di prezzo elevato: 40€

al metro quadrato per la superficie catastale un terreno nemmeno urbanizzato e da bonificare.

Per l'esosità della richiesta nessuno ha partecipato alle prime aste finché nel giro di tre-quattro anni, agli inizi di quest'anno il prezzo a base d'asta è sceso a 10 € al metro quadrato ed ha permesso al sottoscritto di partecipare e di acquistare il mappale 37 nell'asta pubblica del 04/02/2021.

La richiesta della manifestazione di interesse è stata presentata appena lo scrivente si è aggiudicato l'asta, subito dopo è stato iniziato l'iter della presente presentazione del Accordo operativo.

Qualche artigiano coraggioso si è già fatto avanti, interessato a sviluppare in paese la propria attività.

La nascita dell'ATP1 sbloccherà l'emorragia di aziende dal territorio comunale e finalmente anche se in modo ridotto, riprenderà lo sviluppo artigianale del paese con notevole vantaggio e beneficio di tutte le attività pubbliche e private, i dipendenti spesso portano la loro residenza vicino all'azienda e quindi consumano e danno a sua volta da lavorare a tutti i servizi del paese: scuola commercianti, attività....

**Lo scopo della presentazione del Piano è quindi quello di dare vitalità al paese e di dare opportunità lavorative ad artigiani ed eventuali imprenditori della montagna che preferiscono lavorare e vivere in paese senza dover essere costretti ad emigrare o viaggiare tutti i giorni.**

Questa è la principale motivazione che ha spinto i proprietari dell'ATP1 a presentare la presente richiesta di urbanizzazione, nessuna intenzione di costruire immobili, ma solo di alienare le aree.

I committenti non intendono fabbricare, ma solamente preparare l'area come prevederà l'approvazione del progetto del piano, per poi cederla alle aziende interessate.

Un terzo dell'area prevista nell'ATP1 è già stato chiesto da un'impresa locale che opera principalmente nel nostro comune.

L'amministrazione comunale ha tutto l'interesse politico non solo a favorire tale piano, ma anche a prevedere future aree di sviluppo artigianali per non perdere come in passato importanti occasioni per tutta la cittadinanza.

L'ATP1 offre le caratteristiche geomorfologiche necessarie per la crescita di aziende medio piccole ed allo stesso tempo si inserisce bene nel contesto con le altre attività di servizio già presenti nell' area artigianale posta in adiacenza ed in continuità con essa.

È certamente l'area che meglio si presta in tutto il nostro comune alla realizzazione di attività produttive, non ha bisogno di strade di accesso confinando con la S.S. 63 e presenta un andamento del terreno abbastanza pianeggiante.

Viene di seguito riportato il copia/incolla della pagina 23 di 25 e 24 di 25 della perizia di stima redatta dal Geom. Manghi Giuseppe per il mappale 37 non urbanizzato e da bonificare.

## STIMA DEL LOTTO 2

TERRENO - Fog. 52 Particella 37					
UNITA'	PIANO	DESCRIZIONE	SUP.LORDA mq.	Valore Unitario Mq	VALORE UNITARIO
Terreno	0	Terreno edificabile	1687	€ 40,00	€. 67.480,00
<b>VALORE DELL'INTEROCOMPENDIO IMMOBILIARE € 67.480,00</b>					

- Deduzione per vendita giudiziale forzosa 17% = € 11.471,60 = residuo - = € 56.008,40

**\*\* VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 56.000,00**

La superficie commerciale dell'immobile è formata normalmente dalle seguenti voci, salvo diversa applicazione, caso per caso, nella facoltà del perito estimatore:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al lordo ed i muri a divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono generalmente stimati a corpo

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA

Pagina 23 di 25

Procedura Esecutiva n° 433/15 RG. Es. - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 42.000,00**

**(Euro quarantaduemila/00)**

---

---

**IMPEGNO A PRESTARE LE GARANZIE FINANZIARIE PER ASSICURARE LA REALIZZAZIONE E LA CESSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO URBANO.**

Con la firma in digitale della presente dichiarazione, il sottoscritto Fabio Filippi si impegna in nome proprio e per conto della moglie Guidetti Daniela a prestare tutte le garanzie finanziarie utili e necessarie per assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazioni sullo schema dei progetti depositati e la conseguente cessione delle opere pubbliche previste nella presente proposta di Accordo operativo.

Casina 02/12/2021

In fede

Fabio Filippi