



# COMUNE DI CARPI

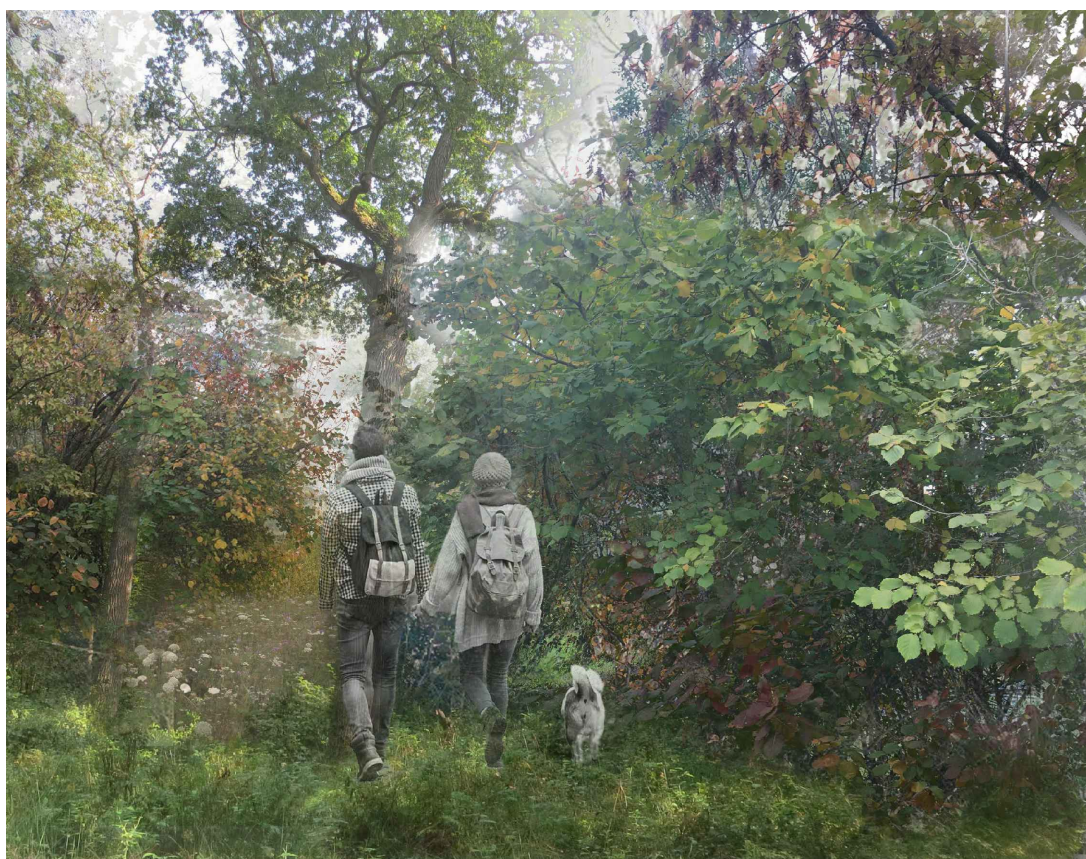
PROVINCIA DI MODENA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO F13

# G

DATA

Luglio 2023



## Relazione economico-finanziaria - **INTEGRATA**

IL TECNICO:

Arch. MORENO DAINI

KIT MARKETING S.r.l.  
NEW URBAN CONCEPT  
P. IVA 03095851204  
tel. 0542.643881 - fax 0542.643628



LA PROPRIETA':

ANTONIETTA RUSTICHELLI

RSTNNT36S61D037R

## INDICE.

1. Premessa. - 2. La manifestazione d'interesse presentata. - 3. Evoluzione: dal Consiglio Comunale alle richieste dell'Amministrazione. - 4. La nuova Relazione Economico-Finanziaria del PPIP. - 5. Cronoprogramma - operazioni e lavori nel PPIP.

### 1. Premessa.

Una premessa è d'obbligo. Gli elaborati di un Piano Particolareggiato non comprendono la **Relazione economico-finanziaria** ma solo un computo metrico per le opere di urbanizzazione a dimostrazione dei costi necessari all'intervento pubblico, e al conseguente "onere fideiussorio", da inserire in convenzione, a tutela dell'Amministrazione Comunale.

La **Relazione economico-finanziaria** si rende invece necessaria giacché è conseguente alla partecipazione del Bando, pubblicato dal Comune di Carpi, con una manifestazione d'interesse (Art. 4 della LR 24/2017), per cui, ai sensi dell'art. 38, c. 3, lett. c) della citata LR, è obbligatoria la sua presentazione nei seguenti termini: *"la relazione economico-finanziaria, illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione 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 interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola."*

Questo significa che la Relazione Economico-Finanziaria dovrà riportare:

- a. i Valori economici degli interventi pubblici e privati;
- b. la Fattibilità e sostenibilità economica degli interventi;
- c. la Trasparenza dei valori immobiliari;
- d. le Certificazioni camerali.

*NB:* per il calcolo del valore economico degli interventi pubblici e privati, la metodologia è tratta dalla Delibera della Giunta Regionale n. 1136/2018.

Ma prima di procedere con questa metodica, preme richiamare quanto già trasmesso, e contenuto, nella relazione economico-finanziaria presentata, in occasione del Bando Pubblico, con la Manifestazione d'Interesse (punto 2.).

### 2. La manifestazione d'interesse presentata.

La relazione inviata, anche con le integrazioni richieste, conteneva, sinteticamente, la capacità, e la dimostrazione, dell'operatore/i economico/i a sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento.

Nella stessa era precisata la diversità degli operatori, giacché la richiesta, pur prodotta dalla sig.ra Rustichelli nella fase di manifestazione d'interesse, aveva dietro un operatore "fisico" per la realizzazione dell'intervento. A dimostrazione

di questa volontà fu allegata un'apposita e specifica Dichiarazione della Società per realizzare il motel.

Distinguendo quindi la parte di cessione al Comune dell'area da parte della proprietà (Rustichelli) per la realizzazione del Parco/Bosco climax da quella della realizzazione del Motel (Società costituita) comprensivo del relativo parcheggio pubblico.

**Area verde** (Rustichelli). L'area di proprietà, individuata al Catasto del Comune di Carpi al Foglio 134, nei mappali 133 e 134, complessivamente di 29.332 m<sup>2</sup>, prevedeva la cessione dell'area, a destinazione "verde pubblico", di 20.525 m<sup>2</sup>, comprensiva di un progetto esecutivo con relativi computi metrici per materiali, alberi, arbusti, e connesse e puntuali specifiche. L'area, libera da vincoli, ipoteche e servitù, era ceduta nello stato di fatto in cui si trovava.

Furono anche comparati i valori di cui alla *Determinazione dirigenziale N. 994 del 27/12/2019, Reg. Settore N. 41, Oggetto: Monetizzazione parcheggi di Urbanizzazione Primaria - Pertinenza - Verde pubblico (Aggiornamento 2020):*

*Omissis ... di stabilire che a partire dal 01/01/2020, in caso di monetizzazione delle aree di parcheggio di urbanizzazione primaria (P2) e di pertinenza (P1), qualora ammesse, il valore delle stesse, comprensivo del valore del terreno, è così aggiornato: [...]*

- *Periferia delimitata dall'edificazione corrente esistente tra la città storica e la zona agricola: Euro 136,08673/mq;*
- [...];

*Per lo standard di verde pubblico U2 in tutto il territorio comunale: Euro 60,22580/mq se realizzato e non ceduto e Euro 91,89911/mq se non realizzato e non ceduto; [...]* per cui ritenevamo di poter ragionare sulla differenza tra il valore dello standard del verde pubblico U2 se **non realizzato e non ceduto** e quello **realizzato e non ceduto** (91,89911 €/mq – 60,22580 €/mq = € 31,67331) significa che il valore del terreno somma a **€ 650.094,69** (20.525 mq x € 31,67331).

Se volessimo comparare il terreno ai valori IMU (Delibera Giunta 2020 - aggiornamento del Comune di Carpi), il conto economico sale in maniera smisurata. Infatti, secondo l'Allegato A (riferito all'Art. 61 NTA PRG) - *Ambiti di trasformazione - TIP. F - Direzionali/commerciali*, il valore venale al mq delle aree non urbanizzate arriva a 99,90 €/mq. Questo significa che il suo valore (terreno ceduto) è pari a **€ 2.050.447,50** (mq 20.525 x 99,90 €).

Ma volendo rapportare tutto ai parametri dell'Art. 61 (nello specifico alla Ripartizione funzionale - 61.02) ci si accorge che, rispetto al 40% delle ST (11.732 mq), la proprietà cede **20.525 mq** (quantità maggiore per 8.793,00 mq). Usando gli stessi parametri dei capoversi precedenti si arriva, da un lato, a una quotazione di **278.503,41 €** (€ 31,67331 x 8.793,00 mq) e, dall'altro, a **878.420,70 €** (8.793,00 mq x € 99,90). È per questo motivo che la proprietà aggiungeva alla cessione dell'area anche la progettazione esecutiva (il cui cospicuo costo non è indifferente) del Parco/Bosco climax e, non anche, la sua esecuzione.

**Motel** (Società STAL srl). L'intervento si sviluppa su un'area di 8.900 mq comprensivi del parcheggio di pertinenza. La proposta progettuale, così come evidenziata, prevede la sistemazione dei parcheggi pubblici a ridosso del Motel. Nessuno vieta però, se l'Amministrazione lo ritiene più funzionale, la loro posizione in altra parte dell'area verde ceduta. **(così era stato proposto)**.

Per il dettaglio dei costi sono riportate le stime contenute nella *Tabella n. 1*, della Relazione economico-finanziaria trasmessa.

IMMOBILE: MOTEL					Data:30/03/2021
N.O.	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
<b>A COSTI</b>					
1	AREA				
1.01	Acquisto area	mq.			500.000,00
1.04	Tassa di Registro, Ipot. Catast.	€			55.000,00
	TOTALE A1	€			565.000,00
2	ONERI COMUNALI				
2.01	Urbanizzazione primaria	mq.			
2.02	Urbanizzazione secondaria	mq.			
2.03	Contributo costo di costruzione	€			
2.04	Altre spese	€			
2.05	Altri Enti (SUAP, ARPA, AMBIENTE)	€			
	TOTALE A2	€			400.000,00
3	OPERE DI URBANIZZAZIONE				
3.01	Realizzazione parcheggi	mq.	1.400,00		
3.04	Fognature	ml.			
3.06	Altri impianti (gas, acqua, TELECOM)	€			
	TOTALE A3	€			50.000,00
4	COSTI DI COSTRUZIONE				
4.01	Fabbricato - motel	mq.	3.500,00		3.700.000,00
	TOTALE A4	€			3.750.000,00
5	PRESTAZIONI PROFESSIONALI				
5.01	Progetto esecutivo) 5% arr.	€			150.000,00
5.02	Direzione Lavori )	€			
5.03	Progetto strutturale	€			10.000,00
5.04	Progetto impianti e direzione lavori	€			10.000,00
5.05	Indagine acustica	€			1.500,00
5.06	Indagine geologica	€			2.000,00
5.08	Sicurezza cantieri 494/96	€			5.000,00
5.08	Altre spese PIANO PART.TO quota	€			30.000,00
	TOTALE A5	€			208.500,00
6	PRESTAZIONI COMMERCIALI				
6.01	Spese promozionali e pubblicitarie	€			
6.02	Provvigione acquisto area	€			15.000,00
	TOTALE A6	€			15.000,00
7	ONERI FINANZIARI				
	TOTALE A7	€			100.000,00
<b>RIEPILOGO</b>					
A1	COSTO AREA	€			565.000,00
A2	ONERI COMUNALI	€			400.000,00
A3	OPERE DI URBANIZZAZIONE	€			50.000,00
A4	COSTI DI COSTRUZIONE	€			3.700.000,00
A5	SPESE PROFESSIONALI	€			208.500,00
A6	SPESE COMMERCIALI	€			15.000,00
A7	ONERI FINANZIARI	€			100.000,00
	TOTALE COSTI	€			5.038.000,00
				Arr.	5.000.000,00

Tabella n. 1.

**Attenzione**, tutto quello che è stato descritto precedentemente si riferisce al materiale inviato (compresa la Relazione economico-finanziaria) in occasione della richiesta dell'intervento, nella Manifestazione d'Interesse, a seguito del Bando Pubblico del Comune, con le relative motivazioni, e allegati richiesti.



### 3. Evoluzione: dal Consiglio Comunale alle richieste dell'Amministrazione.

Poche considerazioni se non quelle riguardanti l'evoluzione dei "**desiderata**" scaturite prima in Consiglio Comunale e poi da puntuali esigenze del Comune.

Cerchiamo allora di riassumere, anche dal punto di vista dei "vantaggi" del privato, gli input sopravvenuti da parte del Comune e gli adeguamenti che la proprietà ritiene di accollarsi con una nuova stima economica dell'intervento e, addirittura, usando parametri ripresi dalla stessa Regione Emilia Romagna. Ma andiamo per ordine.

Le valutazioni del Comune a seguito del dibattito in Consiglio Comunale sono state quelle di richiedere:

1. minore spreco di territorio agricolo;
2. minore edificazione;
3. maggiori aree verdi.

Tutte le richieste erano già contenute nella proposta progettuale [riduzione concentrazione edificabilità (- 2.833 m<sup>2</sup>); minore superficie edificata/coperta (Q/SU - 5.000 m<sup>2</sup>); più area verde (+ 2.911,80 m<sup>2</sup>)].

Correttamente, ma anche con buon senso, l'Assessore chiese di incrementare l'area verde, a scapito dei parcheggi pubblici, perché i due comparti adiacenti (F1 e F3) hanno realizzato parcheggi sufficienti a "coprire" anche quelli necessari al motel. Ma, contrariamente alla volontà dell'Amministrazione Comunale, la Provincia di Modena (anche in contrasto con l'ARPAE che plaude alla permeabilità, ha imposto la realizzazione degli standard di PRG. Pertanto la nuova proposta prevede di realizzare 22 PA di Parcheggi pubblici e la monetizzazione degli altri 10 PA (come da NTA del PRG).

A queste opere si sono aggiunte, quale **compensazione ambientale**, la "de paving" (la *de pavimentazione*) dell'asfalto, nel primo tratto della via Zappiano, da viale Dell'Industria.

Nulla da obiettare sulla bontà delle richieste ma, considerando che nulla al mondo d'oggi, è gratuito, anche queste operazioni (piccole o grandi che siano) hanno un costo che va inserito nella fattibilità dell'intera operazione.

### 4. La nuova Relazione Economico-Finanziaria del PPIP.

Riprendiamo i concetti già espressi nei capitoli precedenti (1 e 2) nell'ottica di dimostrare, con la Relazione economico-finanziaria, la **fattibilità e la sostenibilità dell'intervento** in termini costi-benefici per cui **occorre considerare tutti i valori economici in gioco, sia per la realizzazione dell'intervento privato sia per l'attuazione delle dotazioni, infrastrutture e/o servizi, nonché eventuali misure di compensazione e riequilibrio**

***ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali necessarie.***

In prima applicazione si ritiene utile prendere a riferimento proprio il **metodo di calcolo analitico**, contenuto nella **DGR n. 1136 del 16 luglio 2018** per il calcolo del contributo straordinario.

Al comma 4.7, dell'Allegato A della citata DGR 1136/2018, è illustrata la metodologia di calcolo analitico per determinare il valore della trasformazione nel suo complesso (prendendo quindi in esame le differenti voci che concorrono alla determinazione dei costi di realizzazione dell'intervento privato e delle dotazioni pubbliche necessarie) che, di seguito, riportiamo.

*4.7. Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria il contributo straordinario è calcolato attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione come di seguito determinato:*

l'**MVGT** è dato dalla **differenza** tra il **Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione** ( $Vm_{post}$ ) e il **Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio** ( $Vm_{ante}$ ) meno i **costi della trasformazione** (**K**):

$$MVGT = Vm_{post} - Vm_{ante} - K$$

dove:

- **$Vm_{post}$ , Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione** e definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della strumentazione urbanistica;
- **$Vm_{ante}$ , Valore di mercato di partenza dell'immobile** definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili. Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene a esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

A questo proposito si allegano i valori desunti dall'Agenzia delle Entrate. Purtroppo non esistono valori puntuali riferiti alla "Zona Industriale Ovest" e neppure i dati al 1° semestre 2021 ma solo quelli del 1° semestre 2020 e di una zona limitrofa. Per cui tutto è abbastanza aleatorio:

**Provincia:** MODENA; **Comune:** CARPI; **Fascia/zona:** Semicentrale/CAPOLUOGO - OSPEDALE, CIMITERO; **Codice di zona:** C6; **Microzona catastale n.:** 0; **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili; **Destinazione:** Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1.000	1.450	L	5,4	8,9	N

Tabella n. 2. - Tabella Agenzia delle Entrate. Terziario.

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale (*ma non è il nostro caso*).

- **K, costi della trasformazione** è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato:** è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso oppure redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al netto dell'IVA se recuperabile. Allorché i valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine;
- spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali** desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al netto dell'IVA se recuperabile;
- contributo di costruzione**, se dovuto, costituito dalla somma di **U1** e **U2**, **D**, **S** e **QCC**, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
- eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali** nonché di **altre opere** o interventi definiti in convenzione urbanistica e non posti a scomputo degli oneri;
- opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area**, comprese le indagini archeologiche e geologiche (3,5% della voce 1);
- costo delle bonifiche dei suoli inquinati** calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'Art. 244 del Dlgs n. 152/2006;
- spese tecniche di progettazione** (10% delle voci 1 + 2);
- oneri finanziari**, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un

orizzonte temporale definito dal cronoprogramma, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread alla percentuale in vigore per una durata del mutuo finale di quindici anni;

9. **oneri per la commercializzazione** che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post);
10. **profitto del soggetto attuatore** (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post).

Per le diverse fattispecie di spesa sopra elencate ai punti 5, e seguenti, sono assunti, quale riferimento pre-determinato, i valori percentuali indicati dall'Allegato A alla DGR 1136/2018, pertanto non oggetto di negoziazione.

Riprendiamo la proposta economica dell'intervento elaborata secondo i nuovi parametri appena descritti ma meglio specificati nella successiva *Tabella n. 4*.

N°	Voci	Metodo calcolo	Valore €	Note
1.	Costo costruzione fabbricato	Prezziario DEI/RER	2.500.000,00	<i>Da verificare alla presentazione del PdC</i>
2.	Spese realizzazione dotazioni territoriali (verde)	Prezziario DEI/RER	117.528,08	<i>Comprende il verde/bosco</i>
3.	Contributo di costruzione	U1 e U2, D, S, QCC	500.000,00	<i>In parte a scomputo oneri U1 e U2</i>
4.	Eventuali spese per la realizzazione misure compensazione e di riequilibrio ambientale, dotazioni ecologiche ambientali	Prezziario DEI/RER	21.880,00	<i>Non soggetto a scomputo U1 e U2 De pavimentazione via Zappiano</i>
5.	Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area	3,5% della voce 1	87.500,00	<i>Deve essere anche per il verde ecc.</i>
6.	Spese tecniche di progettazione	10% voci 1 + 2	261.752,80	
7.	Oneri finanziari	75% del capitale a debito	1.875.000,00	
8.	Oneri commercializzazione	2,5%	65.125,00	
9.	Profitto soggetto attuatore	15%	390.750,00	

*Tabella n. 3.*

Come abbiamo già anticipato nella Relazione economico-finanziaria allegata alla Manifestazione d'interesse, e nella premessa di questa relazione, gli operatori sono due:



- **chi cede** e vende il terreno, e realizza il verde/bosco pubblico;
- **chi acquista** e costruisce il fabbricato destinato a motel.

Ognuno dei due soggetti agisce per proprio conto e, come tale interviene, anche dal punto di vista economico, in maniera diversa.

La sig.ra Antonietta Rustichelli, avendo in proprietà il terreno, non ha certamente bisogno di finanziamenti di alcun tipo.

Anche l'intervento, richiesto dall'Amministrazione Comunale, relativo alla messa a dimora delle piante e alla sistemazione dell'area da cedere, o la depavimentazione di una parte della via Zappiano, è legato agli introiti della vendita al Soggetto Attuatore (indicato nella convenzione con la lettera S), costruttore del motel.

L'altro operatore, avendo definito l'acquisto dell'area, e il suo corrispettivo, ha anche messo in conto la realizzazione dell'immobile per cui i relativi finanziamenti saranno legati a quelle operazioni bancarie necessarie alla completa finitura dell'intervento e alla sua attivazione.

Le modalità concorsuali della tipologia di finanziamento sarà definita successivamente all'approvazione del piano Particolareggiato e alla stipula della convenzione.

Pare pertanto prematuro entrare nel dettaglio dell'operazione finanziaria.

Del resto, già nella fase di presentazione della Manifestazione d'interesse, l'Amministrazione Comunale ha condizionato l'accettazione alla dimostrazione della volontà, da parte dell'operatore "edile", alla produzione di un'apposita, e specifica, Dichiarazione da parte della Società che intende realizzare il Motel.

In conclusione gli INDICATORI ECONOMICO FINANZIARI che saranno prodotti dall'operatore economico chiariranno gli effettivi esborsi attuali, e futuri, a carico del gestore.

Nella successiva Tabella n. 4. denominata "*Tabella aggiornata sui dati del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata*" si fa esplicito riferimento alle molteplici voci economiche per l'intera operazione finanziaria.

Pertanto, dall'analisi dei dati e dalle considerazioni fatte, emergono sia la fattibilità sia la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione immobiliare a tutti i livelli, per le quali, inoltre, sono state fatte approfondite analisi di mercato riguardo alla localizzazione dell'ambito edificatorio, al prezzo di costruzione, all'appetibilità dell'intervento.

Tabella aggiornata sui dati del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

					Attuatore S	Attuatore R	
N°	Descrizione	UM	Quantità	Prezzo m <sup>2</sup>	Importo €	Importo €	Note
<b>1</b>	<b>TERRENO</b>	m <sup>2</sup>			8.821,00 m <sup>2</sup>	20.511,00 m <sup>2</sup>	Distinto S/R
1.01	Acquisto area	€		56,683/31,85	500.000,00	* 650.095,00	31,67 €/m <sup>2</sup>
1.02	Tassa registro	€			55.000,00		
	<b>TOTALE A1</b>				<b>555.000,00</b>	<b>* 650.095,00</b>	
<b>2</b>	<b>ONERI COMUNALI</b>						
2.01	Urbanizzazioni U1	m <sup>2</sup>	2.000,00	85,00	170.000,00		
2.02	Urbanizzazioni U2	m <sup>2</sup>	2.000,00	110,00	220.000,00		
2.03	Contributo CC	€	2.000,00	697,66 x 7%	97.672,00		
2.04	Altre spese	€			10.000,00		
2.05	Diritti SUAP, ARPA,	€			2.328,00		
	<b>TOTALE A2</b>	€			<b>500.000,00</b>		
<b>3</b>	<b>OPERE URBANIZZ.</b>						
3.01	Parcheggi U1 e opere	m <sup>2</sup>	800,00	Parte compen.	69.917,67		+ quota mo.
3.02	Allacciamenti	ml	120,00	200,00	24.000,00		
3.03	Altri impianti_ill. pubblica	€	3	2.210,00	6.330,00		
3.04	Realizzazione verde	m <sup>2</sup>	525,00	15,00	7.875,00	117.528,08	
3.05	De paving	m <sup>2</sup>	318,00	26,75	21.880,00		
	<b>TOTALE A3</b>	€			<b>130.002,67</b>	<b>117.528,08</b>	
<b>4</b>	<b>COSTRUZIONE motel</b>						
4.01	Fabbricato motel	m <sup>2</sup>	2.000,00	1.250,00	2.500.000,00		
	<b>TOTALE A4</b>				<b>2.500.000,00</b>		
<b>5</b>	<b>Prestaz.ni Profess.li</b>						
5.01	Progetto esecutivo	€			150.000,00		
5.02	Direzione Lavori	€			75.000,00		
5.03	Progetto strutturale	€			10.000,00		
5.04	Progetto impianti-DL	€			10.000,00		
5.05	Indagine acustica	€			1.500,00		
5.06	Indagine geologica	€			2.000,00		
5.07	Sicurezza cantiere	€			5.000,00		
5.08	PP Progetto - Quota	€			30.000,00	30.000,00	
5.09	Progetto verde/bosco					30.000,00	
	<b>TOTALE A5</b>	€			<b>283.500,00</b>	<b>60.000,00</b>	
<b>6</b>	<b>Prestaz.ni Comm.li</b>						
6.01	Spese promoz./comm.	€			30.000,00		
6.02	Provvigione x area	€			15.000,00		
	<b>TOTALE A6</b>	€			<b>45.000,00</b>		
<b>7</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>				100.000,00		
	<b>TOTALE A7</b>	€			<b>100.000,00</b>		
	<b>TOTALE PARZIALE</b>				<b>4.113.502,67</b>	<b>827.624,08</b>	
<b>8</b>	<b>Imprevisti 5%</b>				205.675,13	4.138,12	
	<b>TOTALE COMPLES.VO</b>				<b>4.319.177,80</b>	<b>831.762,20</b>	<b>5.150.940,00</b>

\*Valore del terreno desunto dalle tabelle del Comune di Carpi per monetizzazione verde pubblico (€ 31,67331)

Tabella n. 4.

## 5. Cronoprogramma - operazioni e lavori nel PPIP.

Per quanto attiene al cronoprogramma degli interventi previsti nel Piano particolareggiato di Iniziativa Privata **F13**, (comprensivi della realizzazione del Motel e dell'area a verde/bosco pubblico) questo è redatto secondo il diagramma di Gantt.

Perciò si prevede che l'intervento, dalla delibera del Comune di approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (1°) e alla stipulazione della relativa convenzione (2°), ipotizzando che quest'ultima possa essere sottoscritta entro l'estate (luglio 2023), e che i Permessi di Costruire (motel e verde pubblico) siano rilasciati entro la fine del 2023, l'intervento edilizio può completarsi entro 18 mesi e l'area verde almeno entro due stagioni, e/o cicli vegetativi, secondo la seguente tabella:

ID	Attività	Durata	2023		2024					2025
			se/ott	no/di	ge/fe	ma/gi	lu/ag	se/ot	nv/dc	ge/gi
1	Firma convenzione del PPIP	1 g								
2	Presa in carico - area ceduta	1 g								
3	Redazione, presentazione PdC	45 g								
4	Rilascio PdC	60 g								
5	Realizzazione edificio	240 g								
6	Finiture interne/esterne edificio	75 g								
7	Area cortiliva e piantumazione	90 g								
8	Allacci luce, acqua, fognatura	15 g								
9	Accatastamento e agibilità	30 g								
10	Assetto area verde/bosco	120 g								

Tabella n. 5.

Alla base di tutto sarà prodotto, dopo l'accettazione della proposta, anche un apposito PIANO FINANZIARIO di ammortamento su un arco temporale decennale, analizzando anche la quota capitale e la quota d'interessi e il tasso medio applicati.

Questo, naturalmente, come abbiamo già ampiamente descritto, è possibile solo ad approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, come certezza dell'operazione.

Si precisa che gli importi individuati hanno valore indicativo e che gli interventi potranno essere aumentati, o diminuiti, in relazione all'effettivo costo delle singole operazioni a seguito dell'approvazione dei singoli progetti esecutivi.

La presente relazione economico-finanziaria è redatta ai sensi del comma 3, lettera c), dell'art. 38 della LR 24 del 21 dicembre 2017.