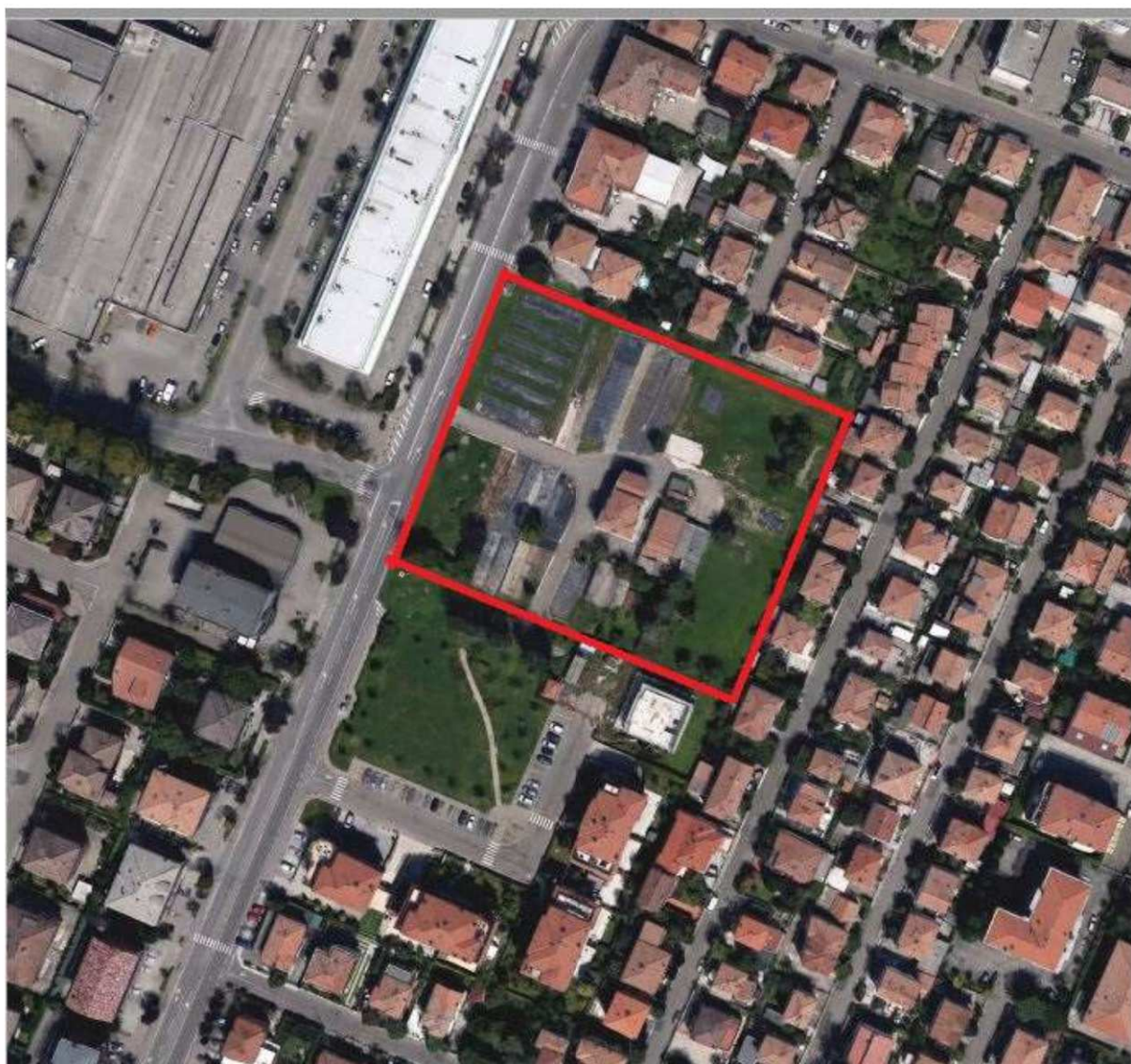


COMUNE DI CARPI

3° VARIANTE al Piano Particolareggiato di iniziativa privata della
zona di trasformazione residenziale di tipo B - Comparto B/17 –
Stralcio B – Via Roosevelt Carpi (MO)

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA



ortofoto via Roosevelt Carpi (MO)

PREMESSA

La presente Relazione viene redatta in osservanza a quanto disposto dall'art. 38, comma 3 lett. C della Legge Urbanistica Regione Emilia Romagna n. 24/2017:

"c) 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 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;".

Si propone di dimostrare nella Relazione l'adeguatezza della disponibilità finanziaria in base a quadro economico di seguito descritto.

DESCRIZIONE PROGETTO di 3° VARIANTE al Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione residenziale di tipo B - comparto B/17 – Stralcio B – Via Roosevelt Carpi (MO)

La proprietà Sig.ri Remondi Massimo e Remondi Andrea, intendono dare attuazione all'intervento finalizzato alla realizzazione dello STRALCIO B del Comparto B17 di Via Roosevelt- Carpi (MO).

La descrizione dell'intervento è riportata nella relazione illustrativa alla quale si rimanda per una trattazione più approfondita.

Di seguito un estratto dalla planimetria di progetto e tabella con verifica degli indici urbanistici



TABELLA - PARAMETRI DI P.R.G. e STANDARD DI VARIANTE .al P.P. **STRALCIO B**

Parametri	PRG		Standards di P.P.
Sup. territoriale ST		10.892,00 mq	10.892,00 mq
Sup. Complessiva netta S.C. (= S.U. + 0,6 S.A.)		1 657.32 mq	1 657,32 mq di cui: mq. 1.657.32 residenza (3)
Parcheggi privati P1 (di pertinenza)	10 mq/35mq SC (residenziale)	1 657,32/35x10/25 tot. 19 P	16 P coperti chiusi 15 P scoperti a raso tot. 31P
Parcheggi pubblici P2 (urbanizzazione primaria)	1 mq/4 mq SC (residenziale) 1 mq/2 mq SC (terziario)	1 657,32 mq - 437.55 mq (terziario rimanente dal totale sull'intero comparto) = 1219.77 mq 1219.77/4/25= 12 P 437.55/2/25 = 9 P raddoppiati 9x2= 18 P (3) tot. 30 P	tot . 32 +2H = 34 P
TOT. parcheggi P1+P2		Tot. 49 P	Tot. 65 P
Superficie Edilizia SE	40%ST	4.356,80 mq	3786,95 mq (34,9%)
Verde Condominiale VC	20%ST	2.178,40 mq	2.185 mq
Aree da cedere per VP (verde pubblico)	40%ST	4.356,80 mq	4.240+635= 4875 mq
Di cui superficie di VP per eventuale P.A.I.	6%ST	653,52 mq	635 mq (5,8%)
Numero massimo dei piani P	4		4
Distanze min. dai confini esterni del comparto D	ml. 5,00		ml. 5,00
Indice di permeabilità Ip sul VP	70%	3049,76 mq	4120 mq
Indice di permeabilità Ip sul VC	40%	871,36 mq	2185
Densità arborea A	50alberi /ha	55	30
Densità arbustiva AR	100arbusti /ha	109	(2) 260

NOTE: (1) Comprensivo della maggiorazione del 5% di cui all'art.54.11 NTA-PRG; (2) La quantità di arbusti in eccedenza pari a 151 verranno convertiti in alberi nella misura di 6 arbusti= 1 albero per cui 151/6 =25 alberi + 30 piantumati = 55 ; (3) La percentuale di SC prevista per il terziario viene destinata a residenziale così che la relativa dotazione dei parcheggi viene raddoppiata (art. 54.14 delle NTA del PRG)

TABELLA - LOTTI VARIANTE .al P.P. **STRALCIO B**

EDIFICIO = unità minima intervento	S.C. NETTA MQ	TIPOLOGIA	POSTI AUTO P1__privati	N° ALLOGGI indicativo	N° max PIANI F.T.
Lotto n° 5 mq. 595	214	Edificio residenziale	4 (2 PT chiusi) (2 PT a raso)	2	2
Lotto n° 6 mq. 598	214	Edificio residenziale	4 (2 PT chiusi) (2 PT a raso)	2	2
Lotto n° 7 mq. 600	214	edificio residenziale	4 (2 PT chiusi) (2 PT a raso)	2	2
Lotto n° 8 mq. 623	214	Edificio residenziale	4 (2 PT chiusi) (2PT a raso)	2	2
Lotto n° 9 mq. 601.55	214	Edificio residenziale	4 (2 PT chiusi) (2 PT a raso)	2	2
Lotto n° 10 mq 601.55	214	Edificio residenziale	4 (2 PT chiusi) (2 PT a raso)	2	2
Lotto n° 11 mq 601.55	214	Edificio residenziale	4 (2 PT chiusi) (2 PT a raso)	2	2
Lotto n° 12 mq 550	159.32	Edificio residenziale	4 (2 PT chiusi) (1PT a raso)	1	2
SF= mq. 4770.55	Mq. 1.657,32		31	15	

DESCRIZIONE DEL PROGETTO NEI SUOI INDIRIZZI GENERALI

La proposta immobiliare riguarda due macro interventi, il primo di natura prettamente urbanistica il secondo di natura edilizia.

Riguardo al primo intervento di natura urbanistica, ovvero opere di urbanizzazione primarie e opere per realizzazione dell'area destinata a verde pubblico, che inizieranno entro il 19/03/2024 è prevista una spesa di circa € 323.969,82 che sarà finanziata da liquidità per circa € 60.000,00, da € 263.969,82 con finanziamenti bancari erogati su garanzia della stessa area.

Eventualmente si valuta, con l'impresa esecutrice dei lavori, la permuta di un terreno di proprietà a fronte dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Passando ad analizzare il secondo intervento di natura edilizia si fa presente che è totale interesse da parte dei sig.ri Remondi Massimo e Andrea cedere le area edificabili a privati o imprese senza farsi carico di alcun onere di costruzione.

Si sottolinea che l'area oggetto dell'intervento si trova in buona posizione, sull'asse viario principale denominato Via Roosevelt, in zona prevalentemente residenziale; negli ultimi anni si è riscontrata una crescita delle richieste abitative che hanno contribuito ad ampliare il bacino di utenza.

Nella stessa zona è prevista anche la costruzione del nuovo polo universitario che sicuramente incrementerà la richiesta di alloggi.

Viene comunque riportata una valutazione economica finanziaria di quelli che possono essere i costi di costruzioni e gli eventuali utili per gli interventi.

VALORE AREA URBANIZZATA*	€.
COSTO TERRENO (in piena proprietà)	680.000,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE	184.508,83
VERDE PUBBLICO	23.298,00
PROGETTAZIONE	45.000,00
COSTI PER LA SICUREZZA (2%)	18.702,61
Costi demolizione fabbricato esistente su area da urbanizzare	30.000,00
FIDEJUISSIONE COMUNE (2X 250.000)*2%	10.000,00
IMPREVISTI 4% CC	12.460,38
TOTALE VALORE	1.003.969,82
Incidenza costo perr Lotto	125.496,23
Ipotesi vendita singolo lotto	180.000,00
Utile	54.503,77

INTERVENTO DI NATURA URBANISTICA

COSTO URBANIZZAZIONE AREA	€.
COMPUTO METRICO INTERVENTI (Conteggi di Dodi Maurizio Arch.)	238.969,82
COMPUTO SPESE ONERI E BUROCRAZIA (Conteggi di Dodi Maurizio Arch.)	85.000,00
	323.969,82

PIANO ECONOMICO INTERVENTO DI URBANIZZAZIONE	€.	PRE-AMMORTAMENTO (2 ANNI)	INTERESSI FINANZIARI (MUTUO)	RATA FINANZIAMENTO TRIMESTRALE	AMMORTAMENTO COSTO FINANZIAMENTO
COSTO URBANIZZAZIONE AREA	323.969,82				
di cui Finanziamento Bancario	243.969,82	9.758,79	48.793,96	9.148,87	-253.728,62
di cui Disponibilità Liquide proprietà	60.000,00				
VALORE TERRENO IN PROPRIETA'	700.000,00				
VENDITA (IPOTESI VENDITA 2 LOTTI entro il periodo di preammortamento)					360.000,00
TOTALE COSTI	1.003.969,82	9.758,79	48.793,96		106.271,38
		1.062.522,58			

CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA	DATA	SPESA AL 19/03/2024	SPESA AL 19/09/2024	SPESA AL 19/03/2025	SPESA AL 01/10/2025	TOTALE
INIZIO LAVORI OPERE DI URBANIZZAZIONE	19/03/2024					
Apporto proprietà		60.000,00				60.000,00
Finanziamento Bancario		65.992,46	65.992,46	65.992,46	65.992,46	263.969,82
COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE AREE	01/10/2025					

CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA-	DATA	SPESA AL	SPESA AL	SPESA AL	SPESA AL	SPESA AL	TOTALE
INIZIO LAVORI OPERE DI URBANIZZAZIONE	19/03/2024						
<i>Apporto proprietà</i>		60.000,00					60.000,00
<i>Finanziamento Bancario</i>		65.992,46	65.992,46		65.992,46		263.969,82
COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE AREE	01/10/2025						

INTERVENTO DI NATURA EDILIZIA

COSTO INTERVENTO URBANIZZATO COMPRESI FABBRICATI- riverifica piano economico finanziario				
	€.	mq/n.	cad	€/unit
COSTO COSTRUZIONE TERRENO URBANIZZATO	1.440.000,00			
COSTO COSTRUZIONE EDIFICI	2.996.000,00	299,60	8,00	1.250,00
COSTO ONERI DI COSTRUZIONE	200.000,00		8,00	25.000,00
COSTO PROGETTO	240.000,00		8,00	30.000,00
INTERESSI FINANZIARI	23.180,00			
FIDEJUSSIONI	29.960,00			
IMPREVISTI CANTIERE	119.840,00			
COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	5.048.980,00			

INCIDENZA COSTO VENDITA UNITA' ABITATIVE	5.048.980,00	8,00	631.122,50
PROIEZIONE DI VENDITA	5.920.000,00	8,00	740.000,00
UTILE per intervento	871.020,00		
UTILE per Lotto	108.877,50		

Si assume come costo di vendita del costruito € 2.470 mq (valore fornito da fonte agenzia immobiliare); si tratta di un valore indicativo **prudenziale** di mercato.

PIANO FINANZIARIO - REALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI	€	€ costo acquisto	%	€.
COSTO INTERVENTO COSTRUZIONE	3.608.980,00			
Di cui finanziamento banca su compromessi (fino a 65% costo costruzione)	3.608.980,00		50,00%	1.804.490,00
Di cui anticipi compravendite-acquisti		5.920.000,00	30,00%	1.776.000,00
Di cui altri Finanziamenti				28.490,00
				3.608.980,00

RIEPILOGO SOSTENIBILITA' RELIZZAZIONE COMPARTO URBANISTICO	€ Tot.	SC	Incidenza €./mq
VALORE TERRENO URBANIZZATO	1.003.969,82	1.657,32	605,78
IPOTESI VEDNITA TERRENO URBANIZZATO PER SINGOLO LOTTO	1.440.000,00	1.657,32	868,87
UTILE			263,09

* Costi forniti dal professionista Arch. Dodi Maurizio

VERIFICA CAPACITA' FINANZIARIA dei SOGGETTI ATTUATORI

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che i soggetti attuatori hanno la piena disponibilità di tutte le risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma d'interventi così come indicati negli elaborati allegati alla 3° Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata della zona di trasformazione residenziale di tipo B - Comparto B/17 - Stralcio B - Via Roosevelt Carpi (MO).

Si precisa, nel merito che gli stessi (soggetti attuatori) risultano ampiamente solvibili ovvero, in grado di far fronte agli impegni finanziari assunti, in quanto, oltre ad essere proprietari del terreno oggetto delle opere di urbanizzazione, dispongono in modo pieno ed esclusivo di altri beni immobili liberi da vincoli e/o ipoteche così come risulta dalle visure catastali che si allegano a completamento della presente relazione tecnico economica.

Tali beni immobili, permetterebbero, in caso di mancato ottenimento di finanziamenti diretti, di sopperire ai costi delle urbanizzazioni in oggetto, mettendoli a disposizione e a garanzia dell'assolvimento degli impegni assunti.

Appare quindi chiara la capacità finanziaria e l'adeguatezza della struttura patrimoniale e/o della capacità economica in termini di affidabilità economico-finanziaria dei soggetti attuatori, in rapporto all'intervento che dovrà essere realizzato sull'area oggetto della presente.

ALLEGATI:

A corredo della relazione, si allegano:

- visure catastali per ciascun soggetto.

Dott. Bellodi Giuseppe



I soggetti attuatori

Remondi Massimo



Remondi Andrea

