



**DOCUMENTAZIONE ACCORDO OPERATIVO  
AI SENSI DEGLI ARTT.4 E 38 DELLA L.R. 24/2017**

**ELABORATI E DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVI  
L'ACCORDO OPERATIVO**

**C) RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA  
PER  
LA SOSTENIBILITA'ECONOMICA DELL'ACCORDO**

Provincia di Parma  
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO  
località Basilicagoiano

## **ART.7 Basilicagoiano**

### **ACCORDO OPERATIVO**

Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 38 della  
L.Re. n. 24/2017

## **VARIANTE**

PROPRIETA'

## **"EREDI CHIERICI"**

Beatrice CHIERICI

Enrica CHIERICI

Tina CHIERICI

Ivo MORA

Marta MORA

Paolo IEMMI



*Alberto Biacca - ragioniere - commercialista  
Studio Cacciani Rinaldi e Associati  
Viale Mariotti, 1 - 43121 PARMA  
Tel.: 0521 - 1770311 Fax: 0521 - 1770398  
Email: a.biacca@caccianirinaldi.it*

revisione n°	DATA	OGGETTO
1	09/07/2020	
2	21/06/2024	variante 1 - integrazione

### **progettisti**

geom. **Angelo Ombellini**  
studio via Dante 18 Basilicanova Parma  
contatti e-mail studio@ombellini.it; angelo.ombellini@geopec.it  
tel. 0521/681068

arch. **Giulia Ombellini**  
studio via Argini nord n.14bis Basilicanova Pr  
contatti e-mail studio@giuliaombellini.it  
tel. 349/6150317



TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI A NORMA DELLA LEGGE E A NORMA DELLE CONVENZIONI INTERNAZIONALI - DI QUESTO ELABORATO NE E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E LA CESSIONE A TERZI SENZA ESPlicitA AUTORIZZAZIONE

# **RELAZIONE TECNICA - ECONOMICA COMPLESSO RESIDENZIALE "EREDI CHIERICI" - BASILICAGOIANO (PR)**

## **VARIANTE 2024**

La presente relazione porta in aggiornamento alcuni dati dimensionali ed economici, variazioni minime rispetto al progetto approvato.

Nelle tabelle allegate sono esposti:

- Costi acquisto area edificabile
- Costi di urbanizzazione della suddetta area
- Costi costruzione delle unità abitative

Sono esposti inoltre gli altri costi accessori, quali:

- Costi rilascio fidejussione
- Costi stipula mutuo e pagamento interessi
- Costi per far fronte agli imprevisti

Nella tabella sono esposti anche i ricavi leggermente modificati che si presume di realizzare con la vendita delle unità abitative; sono stati indicati prezzi che si ritengono prudentiali.

In conclusione tenendo conto dei dati esposti nelle tabelle allegate e quanto sopra esposto si può senz'altro affermare che:

- 1) L'operazione immobiliare per la realizzazione del complesso residenziale "eredi chierici" garantisce un buon margine di guadagno pur utilizzando criteri prudentiali sia per quanto riguarda i ricavi che i costi, e pertanto la tendenza dovrebbe essere al rialzo rispetto al piano economico allegato;
- 2) Non necessita di rilevanti investimenti considerata la durata breve per il settore immobiliare (24 mesi) con cui l'operazione si dovrebbe concludere; per ottenere un mutuo ipotecario con un preammortamento di 24 mesi potrà

essere forse richiesta una garanzia dall'Istituto di Credito; molto dipende anche dalle referenze dell'impresa costruttrice;

3) Il rischio di insuccesso dell'operazione è molto limitato considerato:

- a. Posizionamento favorevole in cui verrà realizzato il complesso residenziale: in questa zona il settore immobiliare ha tutt'ora una buona richiesta (vicinanza a Parma in una zona che garantisce tranquillità e l'utilizzo dei principali servizi)
- b. Tipologia di costruzioni con una buona architettura e realizzate con capitolato di qualità
- c. Buon rapporto tra qualità e prezzo



**Alberto Biacca** - ragioniere commercialista

Studio Cacciani Rinaldi e Associati

Viale Mariotti, 1 - 43121 PARMA

Tel.: 0521 - 1770311

Fax: 0521 - 1770398

Email: [a.biacca@caccianirinaldi.it](mailto:a.biacca@caccianirinaldi.it)

**CONTO ECONOMICO PER COSTRUZIONE EDIFICI AD USO ABITAZIONE LOTIZZAZIONE "EREDI CHIERICI"**

(importi al netto dell'iva dovuta)

descrizione	importo	note
Ricavi vendita immobili realizzati	1 950 000,00	vedere allegato
<b>Totale ricavi</b>	<b>1 950 000,00</b>	

Acquisto terreno edificabile	140 000,00	
Imposte acquisto terreno	12 800,00	
Costi urbanizzazione area in oggetto	260 162,21	vedere allegato
Costi costruzione	1 160 000,00	vedere allegato
Commissioni su fidejussione	5 203,24	1% x 2 anni
Interessi passivi su mutuo ipotecario	66 400,00	mutuo ipotecario con erogazione in base a stati avanzamento lavori e con preammortamento di 2 anni
Spese notarili	5 000,00	atto acquisto terreno + mutuo ipotecario per erogazione mutuo
Spese varie	1 500,00	
<b>Totale costi</b>	<b>1 651 065,46</b>	

<b>Utile complessivo da operazione</b>	<b>298 934,54</b>		
--	-------------------	--	--

<b>Mutuo ipotecario con erogazione su stati avanzamento lavori</b>		4%	tasso annuo
--	--	----	-------------

1 erogazione durata mesi	24	€	280 000,00
2 erogazione durata mesi	18	€	330 000,00
3 erogazione durata mesi	12	€	330 000,00
3 erogazione durata mesi	6	€	550 000,00
<b>Totale</b>		€	<b>1 490 000,00</b>

importo che copre anche il credito iva

			€/mese
1 erogazione durata mesi	24	€ 22 400,00	€ 933,33
2 erogazione durata mesi	18	€ 19 800,00	€ 1 100,00
3 erogazione durata mesi	12	€ 13 200,00	€ 1 100,00
3 erogazione durata mesi	6	€ 11 000,00	€ 1 833,33
Totale		€ 66 400,00	

#### DATI PER BUSINESS PLAN VARIANTE 2024

S.U. DA PROGETTO mq	750,00
S.A. DA PROGETTO mq	450,00
S.C. DA PROGETTO mq	1200,00

1	totale urbanizzazioni per A.O. al 60%	€ 260 162,21	65%
2	totale urbanizzazioni per ex colonico al 40% 4 unità	€ 140 087,35	35%
		€ 400 249,56	

8	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LOTTO (1-2-3-4-5-6-7-8)	€ 32 520,28	€/mq SU	TOTALI		
	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE per mq 750,00 di SU	€ 346,88				
		mq	€/mq			
	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LOTTO D'INTERVENTO (SU) mq	93,75	€ 346,88	€ 32 520,28		
	INCIDENZA COSTO DI COSTRUZIONE ABITAZIONE (SU) mq	93,75	€ 950,00	€ 89 062,50		
60%	INCIDENZA COSTO DI COSTRUZIONE ACCESSORI (SA) mq	56,25	€ 550,00	€ 30 937,50		
	INCIDENZA PROGETTO DL SIC. COLL.			€ 25 000,00	€ 145 000,00	N.LOTTI 8,00 € 1 160 000,00
	INCIDENZA COSTO TERRENO per lotto			€ 17 500,00		
				€ 195 020,28		

VALORE STIMATO DI VENDITA ABITAZIONE a mq	93,75	€ 1 850,00	€ 173 437,50			
VALORE STIMATO DI VENDITA ACCESSORI a mq	56,25	€ 1 250,00	€ 70 312,50			N.LOTTI 8,00 € 1 950 000,00
	150,00		€ 243 750,00	€ 243 750,00		

DIFFERENZA A SALDO PER LOTTO	1,00		€ 48 729,72	24,99%
------------------------------	------	--	-------------	--------

DIFFERENZA A SALDO PER 8 LOTTI	8,00		€ 389 837,79
--------------------------------	------	--	--------------