

REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI TITOLO EDILIZIO
Ai sensi art. 38 L.R. 24/2017 e art. 48 NTA di PUG

TRASFERIMENTO DI CREDITO EDILIZIO DA INCONGRUO SU LOTTO INEDIFICATO
Via Schianchi e via XXIV Maggio, Monticelli Terme

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA PER
LA SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELL'ACCORDO

RICHIEDENTI

NOUS COSTRUZIONI SRL
Via Edison, 10
43022 Montechiarugolo

PROGETTISTA
ABILITATO

Geom. Gian Luca Ghiretti
Arch. Giuditta Ghiretti
Via Edison, 10
43022 Montechiarugolo, Parma

VERIFICA ECONOMICO FINANZIARIA

Il presente accordo operativo è promosso dalla società Nous costruzioni Srl la quale ha acquistato il lotto edificabile dalla Sig.ra Pelizzari Angela comprensivo dei diritti edificatori aggiuntivi derivanti dalla demolizione del fabbricato incongruo di proprietà dei Sig.ri Bonacci Rocco e Bondioli Carla.

L'atto di compravendita è stato stipulato a Parma il 9 febbraio 2024 a firma del Notaio Fabio Valenza Repertorio Generale N.31.270 Raccolta N. 17.152.

La società proponente intende sostenere i costi dell'operazione di trasformazione dell'area agricola e di modifica alle opere di urbanizzazione del comparto C5/7 con mezzi propri e di rilasciare fidejussione assicurativa a garanzia di dette opere a favore del Comune di Montechiarugolo.

Contestualmente intende procedere con la costruzione dell'edificio bifamiliare e avvalersi di mutuo edilizio erogato da istituto di credito.

Di seguito i costi finanziari previsti per la realizzazione dell'intero intervento urbanistico ed edilizio comprensivi di imposte e tasse:

| COSTI | IMPORTI |
|---|----------------------|
| <i>Costo acquisto terreno</i> | 136.643 € |
| Costi tecnici | 30.000 € |
| <i>Costi notarili</i> | 2.500 € |
| <i>Fidejussione assicurativa per opere di demolizione e modifica urbanizzazione</i> | 600 € |
| <i>Demolizione e bonifica area incongruo</i> | 7.451,54 € |
| Modifica alle opere di urbanizzazione | 6.425,10 € |
| Contributo di costruzione e monetizzazione dotazione territoriali | 36.707,65 € |
| Costo di costruzione bifamiliari (380 mq commerciali) | 630.000 € |
| <i>Oneri finanziari</i> | 20.000 € |
| Fidejussioni a favore degli acquirenti finali | 10.000 € |
| <i>Imprevisti 3% sul costo di costruzione</i> | 18.000 € |
| TOTALE COSTI | 898.327,29 € |
| PREZZO DI VENDITA PORZIONI BIFAMILIARI | 980.000 € |
| RICAVO TOTALE | + 81.672,71 € |

Il valore del terreno stimato è derivato dalla recente compravendita e dalle relative imposte sostenute.

Il costo della demolizione e la bonifica dell'area è desunto dal computo metrico redatto sulla base del prezzario regionale 2023.

In conclusione, tenendo conto dei dati esposti nella tabella precedente, si può affermare che i benefici economici sono prudenzialmente positivi in quanto il prezzo di vendita delle porzioni immobiliari è lievemente inferiore al prezzo di mercato attuale per avere maggior probabilità di commercializzazione nel breve periodo.

Parma, 28 giugno 2024

Geom. Gian Luca Ghiretti

Arch. Giuditta Ghiretti