

VARIANTE ACCORDO OPERATIVO APT2 – denominato “FUTURA”

VIA XXV Aprile località Basilicagoiano

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:	
<i>PROGETTO ARCHITETTONICO</i>	STUDIO CAZZULANI Arch.. Giorgio Cazzulani Arch. Patrizia Marsella Arch. Andrea Terenziani
<i>PROGETTO RETI TECNOLOGICHE E VALSAT</i>	STUDIO ZANZUCCHI Ing. Roberto Zanzucchi Ing. Stefano Zanzucchi
PROGETTAZIONE ACUSTICA	Dott. Andrea Nicola
PROGETTAZIONE ECONOMICA E COMPUTISTICA	STUDIO GERBONI Geom. Antonio Mori
RILIEVO TOPOGRAFICO	Geom. Cristian Govi

L'art. 38 della LR 24/2017 indica che i gli Accordi Operativi debbano essere corredati da una Relazione Economico-finanziaria che illustri analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità.

Dato atto della relazione economico finanziaria allegata all'Accordo precedente, la presente relazione provvede pertanto a riepilogare i valori economici e ad illustrare i criteri utilizzati per l'analisi e valutazione finanziaria attraverso un modello economico-finanziario che consenta di valutare correttamente, sulla base di ipotesi di massima la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto.

Così come effettuato con il precedente Accordo, con la presente Variante occorre precisare che pur essendo due comparti separati, l'Accordo Operativo relativo all'ambito APT2 di Basilicagoiano e quello relativo all'ambito ART2a di Monticelli Terme, in questa relazione, vengono trattati insieme. Questi ambiti, infatti, prendono l'avvio dall'accordo pubblico-privato (ex art. 18 della L.R. 20/2000) sottoscritto tra l'A.C. e la ditta LITO srl, per delocalizzare l'azienda insediata dal 1957 in Monticelli Terme.

La Lito srl è un'azienda cartotecnica che dal 1959 si è occupata di packaging di lusso, stampa e grafica cartotecnica.

L'accordo sottoscritto, ovvero l'impostazione planivolumetrica e le NTA del progetto approvato, così come la valutazione di sostenibilità economica, derivano dalle esigenze produttive che l'azienda ha avuto fino al 2021, ovvero fino alla data della sottoscrizione della Convenzione.

Rispetto a quanto inizialmente previsto, così come specificato nella relazione tecnica, Il trasferimento nell'area di Basilicagoiano che di fatto costituisce un onere molto gravoso per l'azienda doveva "per forza" prevedere un sistema di finanziamento indotto dalla riclassificazione dell'area in Monticelli Terme, poiché diversamente non avrebbe potuto essere attuato.

L'esigenza di una variante al progetto approvato nasce dall'attuale situazione economico/finanziaria/sociale non solo italiana, ma mondiale.

La ditta LITO srl si è trovata a dover far fronte alla crisi attuale e ha valutato di ampliare e riconvertire la propria attività aziendale, in considerazione della crisi economica che ha investito l'editoria e di conseguenza anche il mondo del packaging. A seguito dell'assemblea annuale dei soci ha valutato di inserire all'interno del proprio statuto anche altre attività.

In particolare, a partire dal 15/09/2022 con atto avete n. Repertorio 41995 e Raccolta 28.027, avanti al notaio dott. Marco Maltoni, sono stati adottati adeguamenti statutari più attuali e adeguati all'attività sociale che si intende svolgere, resisi necessari in ragione dei mutamenti normativi nel frattempo intervenuti e delle esigenze sopra citate.

E' stato formalmente modificato l'oggetto sociale con la previsione delle seguenti attività:

- la realizzazione di programmi edilizi su terreni ed immobili di sua proprietà, l'acquisto, la rivendita e la locazione di aree edificabili, terreni agricoli, immobili civili, commerciali ed industriali;
- la produzione, distribuzione e vendita di energia elettrica e calorifera ottenuta da fonti rinnovabili e

assimilate, nei limiti delle normative vigenti:

- l'acquisto, la costruzione, la manutenzione e la gestione di impianti fotovoltaici, eolici o a biomasse per la produzione di energia elettrica;

- l'intermediazione di energia elettrica nei limiti delle norme vigenti; l'acquisizione di progetti e/o impianti di generazione di energia elettrica da fonte rinnovabile, in particolare solare, anche attraverso l'acquisizione di partecipazione al capitale sociale di soggetti che ne sono titolari.

- l'attività produttiva nel settore della cartotecnica e litografica e la commercializzazione di prodotti cartotecnici;

Questa variante prevede infatti la possibilità anziché di realizzare edifici produttivi, di installare un campo fotovoltaico a terra, con la successiva produzione e commercializzazione dell'energia elettrica.

Vengono quindi di seguito individuate e descritte sinteticamente le voci di costo e di ricavo i cui valori, inseriti in apposita tabella riepilogativa, costituirà la sintesi della sostenibilità finanziaria del progetto.

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO ART2 - EX LITO - MONTICELLI		
COSTI preparazione area-urbanizzazione-redazione PUA		
Urbanizzazione aree di cessione		
Accantieramento		€ 7.570,00
Bonifica area di cessione da fabbricati esistenti	€ 15.704,03	
Demolizioni e rimozioni	€ 21.397,24	
Scavi e movimenti di materia	€ 14.974,23	
Pavimentazioni	€ 35.556,93	
Fognatura acque bianche	€ 24.675,96	
Rete acqua e gas	€ 15.000,00	
Linea bassa tensione	€ 20.003,47	
Illuminazione pubblica	€ 9.278,74	
Rete telefonia	€ 714,28	
Opere a verde	€ 4.734,00	
Segnaletica stradale	€ 2.058,25	
Totale Urbanizzazione di cessione		€ 164.097,13
Opere fuori comparto		
Pavimentazioni	€ 3.822,00	
Fognatura acque bianche	€ 11.081,11	
Fognatura acque nere	€ 7.350,22	
Totale Opere fuori comparto		€ 22.253,33
Bonifica e preparazione lotto privato		
Bonifica area privata da fabbricati esistenti	€ 168.787,15	
Preparazione area per lotto privato	€ 82.641,60	
Totale Bonifica lotto privato		€ 251.428,75
Costi tecnici professionisti		€ 27.500,00
Costi per fidejussioni		€ 5.000,00
Costi trasferimento azienda		€ 300.000,00
Totale parziale		€ 777.849,21
Oneri finanziari / tasse (si considera al 3%)		€ 23.335,48
Imprevisti (si considera al 3%)		€ 23.335,48
TOTALE COSTI" prima parte"	- €	824.520,16
COSTI di costruzione		
monetizzazione standard non realizzato		
U2 + P1	€ 510.000,00	
Oneri rimanenti (con Su 3400 mq di Su+15% Sa+1000 mq di autorim e cant)	€ 300.000,00	
Totale parziale		€ 810.000,00
Costi di costruzione(con Su 3400 mq di Su+15% Sa+1000 mq di autorim e cant)		
parte abitabile considerando 3400 mq netto + 15% muri x 1300 €/mq	€ 5.083.000,00	
parti accessorie considerando 15% logge/terrazzi + 1000mq autorim. e cant x 800 €/mq	€ 1.208.000,00	
sistemazioni esterne e parcheggi scoperti	€ 200.000,00	
urbanizzazioni private	€ 200.000,00	
Totale Opere fuori comparto		€ 6.691.000,00
Costi tecnici professionisti (5% dei costi)		€ 334.550,00
Costi per pubblicità e vendita (2% dei ricavi)		€ 202.436,00
Totale parziale		€ 8.037.986,00
Oneri finanziari / tasse (si considera al 3%)		€ 241.139,58
Imprevisti (si considera al 3%)		€ 241.139,58
TOTALE COSTI "seconda parte"	- €	8.520.265,16
TOTALE COSTI	- €	9.344.785,32
RICAVI vendita immobili		
appartamenti: considerando 3196 di S.u + 15% di su + 75% di S.a.		
4216,00 m2 x 2300,00 €/m2 di commerciale		€ 9.696.800,00
autorimesse (ipotizzate 25 autorimesse x 15000 €)		
n° 25 x 15000 €		€ 375.000,00
posti auto esterni (ipotizzati 10 posti auto x 5000 €)		
n° 10 x 5000 €		€ 50.000,00
TOTALE RICAVI	+ €	10.121.800,00
Differenza economica ART2	+ €	777.014,68

Nella tabella vengono individuati tutti i costi previsti per l'intervento in oggetto, partendo dai computi metrici estimativi redatti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cessione dentro e fuori comparto e dai computi redatti per la sistemazione dell'area d'intervento, oggi quasi totalmente occupata dai fabbricati produttivi e residenziali di pertinenza, che dovranno essere demoliti.

Altra voce di costo contemplata per la realizzazione dell'intervento, oltre alle spese tecniche, agli oneri finanziari e al costo delle fidejussioni rese al momento della sottoscrizione della Convenzione, è anche il trasferimento delle macchine aziendali ed in particolare dei macchinari, che dovranno essere completamente smontati e rimontati dalle aziende produttrici (per la maggior parte tedesche) in altra sede, piuttosto che smontate e "smaltite" per la riconversione dell'area. Voce di costo che, si precisa, nell'operazione è stata inserita una sola volta (e non in tutti e due i piani economico-finanziari).

Nella seconda parte vengono inseriti tutti i costi relativi alla costruzione degli immobili previsti a progetto tenendo presente per il calcolo della superficie lorda effettivamente da costruire comprensiva di una quota di superfici accessorie, delle sistemazioni esterne e delle urbanizzazioni private.

Vengono inoltre considerati gli oneri di costruzione, gli importi della monetizzazione degli standard non realizzati, i costi tecnici, i costi per le vendite, gli oneri finanziari e una quota per gli imprevisti.

Per quanto concerne i ricavi, questi vengono calcolati ipotizzando la vendita della superficie commerciale realizzata al netto della quota del 6% oggetto di cessione al comune. La superficie vendibile tiene conto, come per i costi, di una quota di superfici accessorie, delle autorimesse e dei posti auto esterni.

Dal quadro economico così fatto risulta una differenza positiva tra ricavi e costi pari a € 777.000

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO FUTURA - BASILICAGOIANO			
		COSTI DELLA PRESENTE VARIANTE	
Importi come da computi metrici estimativi asseverati (vedi allegati cme)			
Urbanizzazione aree di cessione			
Accantieramento			€ 6.042,00
Opere di urbanizzazione di cessione		€ 20.320,15	
ENEL BT di cessione		€ 1.540,31	
Segnaletica stradale di cessione		€ 377,00	
Fognatura di cessione		€ 869,44	
Verde di cessione		€ 5.520,00	
cabina elettrica di cessione		€ 73.947,46	
Totale Urbanizzazione di cessione			€ 102.574,36
Opere fuori comparto			
Fognatura nera di cessione		€ 24.032,29	
Totale Opere fuori comparto			€ 24.032,29
Pista ciclabile (vedi computo metrico asseverato)			€ 95.660,85
Totale computi metrici asseverati			€ 228.309,50
Costi tecnici professionisti			€ 40.000,00
Costi per fidejussioni			€ 8.000,00
Costi costruzione per PARCO FOTOVOLTAICO DA 1,45 MWp			€ 1.750.000,00
Costo acquisto dell'area (24.150,00 m2 x 25,00 €/m2)			€ 603.750,00
Totale parziale			€ 2.630.059,50
Oneri finanziari / tasse (si considera al 3%) (2.630.059,50x0,03)			€ 78.901,79
Imprevisti (si considera al 5%) (2.630.059,50x0,05)			€ 131.502,98
TOTALE			€ 2.840.464,26
RICAVI PRODUZIONE ENERGIA PER 15 ANNI		1.848.000,00 €	
Differenza economica negativa			- 992.464,26 €

La tabella riprende i computi metrici estimativi asseverati relativi all'Accordo operativo già sottoscritto.

Nella tabella vengono individuati tutti i costi previsti per l'intervento in oggetto.

I computi metrici sono stati completamente aggiornati rispetto alle opere previste con la presente variante e redatti sulla base del listino prezzi della C.C.I.A. di Parma, facendo riferimento al prezziario del II semestre 2022 (il 2023 non è ancora disponibile).

Si precisa che il progetto della percorso ciclo-pedonale fuori comparto, rimasto INVARIATO come lavorazioni, è stato anch'esso aggiornato al listino prezzi attuale.

E' stato mantenuto il costo di acquisto dell'area, che è stata comprata *ad hoc* e che non era già di proprietà dell'azienda.

Dai costi di costruzione sono stati eliminati i costi necessari alla realizzazione delle urbanizzazioni private, delle strade interne e della vasca di laminazione, che non verranno realizzati.

Sono state altresì stralciate le opere che non verranno realizzate.

Vengono inoltre considerati gli oneri di costruzione, i costi tecnici, i costi per le vendite, gli oneri finanziari e una quota per gli imprevisti.

Per quanto concerne i ricavi, questi saranno a tendere negli anni, in base ai costi di vendita dell'energia. Detti ricavi oggi non sono stimabili con precisione perché hanno una grande oscillazione di mercato, senza contare le imposte e le tasse che probabilmente verranno imposte sugli extra ricavi della vendita di energia.

Tuttavia per dare un dato plausibile è stato inserito il costo di vendita attuale che è pari a 0,080 kw.

E' ipotizzabile che venga realizzato un impianto avente potenza pari a 1,45 MWp e pertanto i ricavi annuali dovrebbero essere pari a 123.500 € annui. Detti ricavi sono stati stimati per un arco di 15 anni, per un totale di 1.848.000 €, poiché oltre tale data temporale il dato è assolutamente empirico.

Dal quadro economico così fatto risulta una differenza negativa tra ricavi e costi pari a € 992.464,26 a cui si dovrà detrarre il valore intrinseco che l'area acquisisce con la classificazione a produttivo che viene quantomeno stimata prudentemente pari al valore di acquisto di € 603.750.

La differenza economica finale risulta quindi a € 388.714,26

CONCLUSIONI:

Il bilancio economico dell'intera operazione, considerando i ricavi relativi all'intervento ART2 – Monticelli = + 777.014,68 e la perdita relativa all'intervento APT2 – Basilicogioiano = - 388.714,26, quindi valutato meramente in termini aritmetici, risulta dare un utile di € 388.300,42 ponendosi al limite della fattibilità economica se considerato in rapporto al notevole investimento economico richiesto e ai tempi della sua realizzazione.

Risulta altresì inferiore a quanto ipotizzato nell'accordo precedente, tuttavia, in questo anno, la proprietà ha provato a vendere la capacità edificatoria, così come previsto dall'Accordo, per poter avere le risorse necessarie per il trasferimento e la risposta è stata sostanzialmente nulla.

L'azienda al fine di proseguire la propria attività ha così cercato di reinventarsi per essere aggiornata con il mercato corrente.

L'operazione siffatta si ritiene comunque ammissibile e sostenibile in quanto oltre al bilancio positivo la ditta Lito potrebbe proseguire la propria attività nel territorio, peraltro investendo su energie rinnovabili, anziché contribuire all'inquinamento atmosferico dello stesso.

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

Il comparto APT2 denominato "FUTURA" nella frazione di Basilicagoiano, in accordo con gli impegni assunti con l'accordo ex art.18 Legge Regionale n.20/2000 sottoscritto in data 29/12/2019 rep.22947 e racc.11430, con le NTA e lo schema di Convenzione Urbanistica nonché con le generali norme vigenti in materia, verrà attuato nel rispetto delle seguenti tempistiche:

Entro 10 giorni dalla data di approvazione del progetto di accordo operativo verrà sottoscritta la convenzione urbanistica da parte del soggetto attuatore (art.2 lett.c2 dell'accordo ex art.18 LR 20/2000); da tale data decorrono le tempistiche dei 10 anni per la vera e propria attuazione degli interventi previsti dal piano (NTA art.1.2).

L'accordo ex art.18 LR 20/2000 è finalizzato alla trasformazione e bonifica dell'area costituente il comparto ART2 "ex Lito" in Monticelli da realizzarsi attraverso la dismissione delle attività ivi insediate che *dovrà avvenire entro giugno del 2024*".

Le tempistiche di attuazione dei 2 comparti ART2 in Monticelli e APT2 in Basilicagoiano devono pertanto coordinarsi al fine di permettere al soggetto attuatore di finanziarsi e reperire le risorse economico – finanziarie per poter attuare nei tempi prestabiliti il trasferimento delle attività insediate in Monticelli.

Per il comparto APT2 in Basilicagoiano la realizzazione delle opere di sostenibilità (art. 4, comma 1, punto B) dovrà avvenire entro 6 anni, a partire dalla sottoscrizione della convenzione, mentre per il comparto ART2 in Monticelli Terme, che verrà avviato successivamente al comparto APT2, la realizzazione delle opere di sostenibilità (art. 4, comma 1, punto B) dovrà avvenire entro 8 anni, a partire dalla sottoscrizione della convenzione relativa al progetto di variante; entrambi al netto dei tempi necessari all'ottenimento dei titoli abilitativi per la loro realizzazione e delle procedure ad essi correlate (permesso di costruire, esproprio, ecc.).

Fa eccezione l'opera di pubblica utilità del comparto APT2 "Futura" di collegamento con il centro abitato di Basilicagoiano, che potrà essere iniziata solo a seguito della messa a disposizione delle aree da parte del Comune di Montechiarugolo e verrà attuata nei tempi tecnici previsti dal progetto, non dipendenti dalla volontà del soggetto attuatore, ma dalla disponibilità delle aree (eventuali espropri dovranno essere attuati dall'A.C.), e che pertanto non è da considerarsi preclusiva per l'attuazione degli interventi afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei lotti privati in Basilicagoiano e in Monticelli.

Gli interventi edilizi verranno attuati, a mezzo di singole SCIA (Basilicagoiano) o Permesso di Costruire (Monticelli Terme) inoltrati con le modalità di cui alle NTA del progetto di piano, a seguito del rilascio dei titoli abilitativi-inerenti le opere di urbanizzazione sopra menzionate.

Di seguito di riporta in modo sintetico le tempistiche di attuazione sopra citate. Le tempistiche evidenziate in tabella risultano essere indicative e non prescrittive per l'attuazione degli interventi previsti dai comparti.

[illegible]