

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.36 C.5 LETTERA E DELLA L.R.24/2017
INERENTE I TERRENI UBICATI A MONTICELLI TERME IDENTIFICATI AL FOGLIO 12, PARTICELLE 313-
332-912-1047-1049 E GLI EDIFICI INCONGRUI IDENTIFICATI AL FOGLIO 16, PARTICELLA 15.**

**RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA PER LA SOSTENIBILITA' ECONOMICA
DELL'ACCORDO OPERATIVO**

L'accordo operativo oggetto della presente ha per finalità il trasferimento di SCO di edifici non più funzionali all'attività agricola (identificati catastalmente al foglio 16, particella 15 e classificati come incongrui dalla scheda 3H12 del censimento dell'edificato sparso del PUG) e la costruzione di edifici residenziali in aree contigue al perimetro del territorio urbanizzato a Monticelli Terme.

I costi di demolizione degli edifici incongrui, la rinaturazione delle aree, la trasformazione dei terreni agricoli sui quali si intende destinare la SCO incongrua e la costruzione degli edifici con un massimo di tre unità immobiliari abitative saranno sostenuti dalla società proponente (Costruzioni e residenze Oltretorrente Srl), società di scopo sull'intervento.

La società proponente intende, per la quota del 50% del costo dell'intervento, avvalersi di mutuo edilizio, non ancora deliberato, erogato da istituto di credito e, per la quota rimanente del 50%, intende procedere con finanziamento dei soci.

Di seguito sono riportati nella prima tabella i costi di acquisto dell'area, i costi di acquisto del diritto derivante dalla SCO incongrua, i costi diretti ed indiretti previsti per la realizzazione dell'intero intervento urbanistico ed edilizio comprensivi di imposte e tasse.

Il costo del terreno sul quale si intende trasferire la SCO degli edifici incongrui, comprensivo di imposte e spese notarili, è calcolato in base all'effettivo valore di acquisto.

Il costo di acquisto del credito edilizio, comprensivo di imposte e spese notarili, è dato dal compromesso firmato fra le parti.

Il costo delle opere di urbanizzazione, che non verranno cedute all'Amministrazione, è calcolato in base ad un costo unitario delle opere di urbanizzazione pari a circa 200,00 €/mq. per un'estensione di 400 mq. di area da urbanizzare, corrispondente a € 80.000,00.

Essendo l'area acquistata parte di un comparto mai attuato del piano particolareggiato C5-8 Monticelli Terme, i valori fondiari ante e post intervento, utilizzati per il calcolo del contributo straordinario, sono calcolati secondo i valori delle aree fabbricabili residenziali di espansione e di completamento di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 267 del 06.12.2021 del Comune di Montechiarugolo.

Per un indice di utilizzazione fondiaria ante calcolato sulla S.U. pari a 0,10 mq/mq il valore corrisponde a 40,54 €/mq, per un indice di utilizzazione fondiaria post calcolato sulla S.U. pari a 0,17 mq/mq, il valore corrisponde a 68,92 €/mq.

Nella seconda tabella sono riportati gli indici di profitto ed equilibrio finanziario (K_d = costo del debito, K_e = costo dell'equity e WACC = tasso di attualizzazione) ed i ricavi delle vendite.

COSTI DELL'AREA	
Costo dell'area, comprensivo di imposte e spese notarili (€)	112.000 €
Costo acquisto diritto derivante dalla S.CO. di progetto, comprensivo di imposte e spese notarili (€)	63.000 €
Costo opere per urbanizzazione stradale (€)	80.000 €
COSTI DIRETTI	
Superficie Utile (SU)	240,00 mq.
Coefficiente SU/SLV	1,88 €
Superficie Lorda Vendibile (SLV)	450,00 mq.
Costo di costruzione (1.750,00 €/mq SLV)	787.500,00 €
Costo di demolizione (a corpo)	30.000,00 €
Costo di bonifica e rinaturazione (a corpo)	15.000,00 €
U1	15.555,84 €
U2	20.129,28 €
QCC	36.113,56 €
Contributo straordinario	20.529,95 €
Monetizzazione parcheggi pubblici (mq. 95,49 x 144,82 €/mq)	13.828,86 €
Monetizzazione verde (mq. 238,72 x 39,74 €/mq)	9.486,73 €
Totale dei costi diretti	948.144,22 €
Totale dei costi diretti (€/mq SLV)	2.106,99 €
COSTI INDIRETTI	
Spese di progettazione (a corpo)	30.000,00 €
Assicurazioni ed imprevisti (1% dei costi)	9.457,00 €
Totale dei costi indiretti	39.457,00 €
Totale dei costi indiretti (€/mq SLV)	87,69 €

Tabella 1

PROFITTO ED EQUILIBRIO FINANZIARIO	
K (%) - Quota di debito dell'investimento (%)	50%
E (%) - Quota di equity / mezzi propri dell'investimento (%)	50%
Kd	4%
Ke	15%
WACC = $K_d \times K(\%) + K_e \times E(\%)$	9,50%
RICAVI DALLE VENDITE	
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	3.600,00 €
Valore di vendita di edilizia libera (€)	1.620.000,00 €

Tabella 2

Si riporta di seguito la previsione, distribuita sui 5 anni di validità dell'operazione finanziaria, dei flussi di cassa dei costi e dei ricavi.

TEMPISTICHE E RICAVI	2025	2026	2027	2028	2029
Acquisto area e diritti della SCO incongrua (100%)	175.000,00 €				
Demolizione e rinaturazione incongrua (100%)		45.000,00 €			
Contributo di costruzione e monetizzazioni(€)		115.644,22 €			
Sviluppo immobili (€)		80.000,00 €	393.750,00 €	393.750,00 €	
Costi indiretti		13.152,34 €	13.152,34 €	13.152,34 €	
Preliminari di vendita (€)		540.000,00 €	540.000,00 €	540.000,00 €	
Anticipi da clienti (€)		108.000,00 €	108.000,00 €	108.000,00 €	
Compravendite (€)			432.000,00 €	432.000,00 €	432.000,00 €

Tabella 3

Il calcolo del valore attuale netto (VAN) dei flussi di cassa per la parte finanziata dai soci, con un costo medio del capitale (WACC) del 9,50%, è pari a + 118.720,52

Il calcolo del valore attuale netto (VAN) dei flussi di cassa per la parte per la quale ci si avvale di mutuo erogato da istituto di credito, con un tasso del 3,50%, è pari a + 101.700,57

I valori positivi del calcolo dei flussi di cassa nei 5 anni di validità dell'operazione indicano che la stessa è redditizia.

Geom. Manuel Civa
(Firmato digitalmente)

Arch. Federica Colla
(Firmato digitalmente)

Parma, lì 22.09.2025