

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

SIG.RA PELIZZARI ANGELA

[REDACTED]
[REDACTED]

SIG. BONACCI ROCCO
SIG.RA CARLA BONDIOLI

[REDACTED]
[REDACTED]

PROGETTISTA
ABILITATO

Geom. Gian Luca Ghiretti
Arch. Giuditta Ghiretti

[REDACTED]
[REDACTED]

VERIFICA ECONOMICO FINANZIARIA

Il presente accordo operativo è promosso dalla Sig.ra Pelizzari Angela per avere maggiori possibilità di vendita del lotto edificabile.

Il lotto allo stato attuale è stimato di valore 90.000.

La proprietaria intende sostenere i costi dell'operazione di trasformazione attraverso risorse proprie. Prevede di acquistare il credito edilizio dai sig.ri Bonacci e Bondioli, di sostenere i costi di modifiche delle urbanizzazioni per lo spostamento dei passi carrai, i costi tecnici, notarili e di rilasciare fidejussione a garanzia a favore del Comune di Montechiarugolo.

A loro volta i Sig.ri Bonacci Rocco e Bondioli Carla a fronte della vendita del credito edilizio si impegnano a demolire il fabbricato incongruo all'interno della loro proprietà e di rilasciare fidejussione a garanzia a favore del Comune di Montechiarugolo.

COSTI DI TRASFORMAZIONE TERRENO	IMPORTI
Costo del terreno di proprietà	90.000 €
Acquisto credito edilizio	24.000 €
Costi tecnici AO	6.000 €
Modifica alle opere di urbanizzazione	6.425,10 €
Atto notarile	2.500 €
Imprevisti	1.000 €
TOTALE COSTI	129.925 €
PREZZO DI VENDITA TERRENO	135.000 €
RICAVO TOTALE	+ 5.075 €

Alla fine dell'operazione di trasformazione il terreno edificabile beneficia di una rivalutazione e si prevede un valore di vendita pari a 135.000 euro.

A seguire si quantificano i restanti costi per la realizzazione e la commercializzazione delle due porzioni di bifamiliari a spese dell'impresa che acquisterà il terreno.

COSTI DI REALIZZAZIONE BIFAMILIARI**IMPORTI**

Costo de terreno rivalutato	135.000 €
Contributo di costruzione e monetizzazione dotazione territoriali	33.556,89 €
Costo di costruzione bifamiliari (380 mq commerciali)	600.000 €
Costi tecnici	24.000 €
Fidejussioni a favore degli acquirenti finali	10.000 €
Imprevisti 3%	18.000 €
TOTALE COSTI	820.556,89 €
PREZZO DI VENDITA PORZIONI BIFAMILIARI	910.000 €
RICAVO TOTALE	+ 89.443,11 €

In conclusione, tenendo conto dei dati esposti nelle tabelle precedenti, si può affermare che i benefici economici immediati che si ricavano dall'operazione di trasferimento del credito edilizio sono poco significativi ma migliorano il posizionamento del lotto sul mercato immobiliare e garantiscono alla proprietà la vendita nel breve periodo.

La successiva operazione di commercializzazione delle porzioni di bifamiliari ricava un guadagno prudenzialmente positivo. Si ritiene di poter allocare entrambe le unità abitative durante il corso di costruzione poiché rispecchiano ampiamente le esigenze e le aspettative del mercato attuale.

Parma, 21 novembre 2023

Geom. Gian Luca Ghiretti

Arch. Giuditta Ghiretti