

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PROGETTISTA
ABILITATO

[REDACTED]
Arch. Giulio Olivotto
[REDACTED]
[REDACTED]

VERIFICA ECONOMICO FINANZIARIA

Il presente accordo operativo è promosso [REDACTED] a quale ha acquistato il lotto edificabile di [REDACTED] comprensivo dei diritti edificatori aggiuntivi derivanti dalla demolizione del fabbricato incongruo di [REDACTED]

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	33.556,89 €
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	895.176,53 €
PREZZO DI VENDITA PORZIONI BIFAMILIARI	980.000 €
RICAVO TOTALE	+ 84.823,47 €

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, 9 febbraio 2024

[Redacted signature]

[Redacted text]