

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

ai sensi art. 38 L.R. 24/2017

AMBITO APT2 - COMPARTO "FUTURA"

VIA XXV APRILE - LOC. BASILICAGOIANO

Progetto architettonico	Timbro	Richiedente		
arch. G. Cazzulani Studio Cazzulani via Veroni 37/A Parma tel. 0521 776326 mail: info@cazzulaniarchitetti.it		Lito s.r.l. via Marconi 56 Monticelli Terme Montechiarugolo		
Progetto specialistiche	Timbro	Protocollo		
Oggetto Elaborato:		N° Elaborato:		
RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA CRONOPROGRAMMA		A.11		
Rev.	Data	Descrizione	Controllo	Data:
				13 APRILE 2021
				Formato:
				A4
				Scala:

ACCORDO OPERATIVO APT2 – denominato “FUTURA”

Basilicogiano

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

SINDACO:	dott. Daniele Friggeri
ASSESSORE ALL'URBANISTICA:	dott. Daniele Friggeri
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

Relazione Economico Finanziaria

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.

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.

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.

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.

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 da rendere al momento della sottoscrizione della Convenzione, è anche il trasferimento dell'azienda ed in particolare dei macchinari, che devono essere completamente smontati e rimontati dalle aziende produttrici (per la maggior parte tedesche). 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 costruzioni 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 APT2 - FUTURA - BASILICAGOIANO

COSTI preparazione area-urbanizzazione-redazione PUA		
Urbanizzazione aree di cessione		
Accantieramento		€ 7.260,00
Opere di urbanizzazione di cessione	€ 83.648,95	
ENEL BT di cessione	€ 45.857,02	
Segnaletica stradale di cessione	€ 2.130,25	
Fognatura di cessione	€ 9.610,42	
Illuminazione di cessione	€ 15.837,38	
Verde di cessione	€ 55.512,21	
Totale Urbanizzazione di cessione		€ 212.596,23
Opere fuori comparto		
Fognatura bianca di cessione	€ 9.612,47	
Fognatura nera di cessione	€ 24.919,97	
Totale Opere fuori comparto		€ 34.532,44
Pista ciclabile (vedi computo metrico asseverato)		€ 101.394,47
Costi tecnici professionisti		€ 27.500,00
Costi per fidejussioni		€ 8.000,00
Totale parziale		€ 391.283,14
Oneri finanziari / tasse (si considera al 3%)		€ 11.738,49
Imprevisti (si considera al 3%)		€ 11.738,49
Costo acquisto dell'area (24.150,00 m2 x 25,00 €/m2)		€ 603.750,00
TOTALE COSTI" prima parte"	-	€ 1.018.510,13
COSTI di costruzione		
edificio Lito		
Costi costruzione edificio x Lito (3.000,00 m2 di Su + 20% di Sa)		
parte abitabile considerando 3000 mq di Su x 1000 €/mq	€ 3.000.000,00	
parti accessorie considerando 20% a depositi/archivi x 700 €/mq	€ 420.000,00	
Quota parte strade interne	€ 65.000,00	
Quota parte urbanizzazioni lotti privati, vedi totale computo metrico asseverato (si considera circa il 20%) (471.154,17*0,20)	€ 94.230,83	
Vasca di espansione acqua bianca (vedi computo metrico asseverato)	€ 78.991,04	
altri edifici		
Costi di costruzione (11400 mq di Su + 20% Sa)		
parte abitabile considerando 11400 mq di Su x 1000 €/mq	€ 11.400.000,00	
parti accessorie considerando 20% di depositi/archivi x 700 €/mq	€ 1.596.000,00	
quota parte strade interne	€ 130.000,00	
Quota parte urbanizzazioni lotti privati, vedi totale computo metrico asseverato (si considera circa l' 80%) (471.154,17*0,80)	€ 376.923,20	
Totale costi costruzione		€ 13.502.923,20
Costi tecnici professionisti (3% dei costi)		€ 405.087,70
Costi per pubblicità e vendita (1,5% dei ricavi)		€ 244.530,00
monetizzazioni standard rimanente		€ 50.000,00
Oneri rimanenti		€ 300.000,00
Totale parziale		€ 14.502.540,90
Oneri finanziari / tasse (si considera al 3%)		€ 435.076,23
Imprevisti (si considera al 3%)		€ 435.076,23
TOTALE COSTI "seconda parte"	-	€ 15.372.693,35
TOTALE COSTI	-	€ 16.391.203,48
RICAVI		
Ricavi previsti da vendita di superficie commerciale		
(14.400,00-3.000,00+20% di acc. al 50%) m2 x 1300,00 €/m2		€ 16.302.000,00
TOTALE RICAVI	+	€ 16.302.000,00
Differenza economica APT2	-	€ 89.203,48

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. Infatti, al fine di rispettare gli standard ed i requisiti previsti dalla legislazione vigente sarà necessario attuare anche in area privata interventi molto onerosi. [Vedasi ad esempio le opere da realizzazione per garantire la laminazione delle acque bianche in area privata, prima dell'immissione nel recapito pubblico: la vasca di laminazione rappresenta una voce di costo decisamente impattante].

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

E' stato ipotizzato di costruire inizialmente un edificio di 3.000 mq. di Su + una quota di sup. accessoria per una dimensione leggermente superiore a quello ove oggi l'azienda insediata.

Sono stati poi valutati i costi di costruzioni della restante superficie edificabile prevedendo la realizzazione anche di una quota di sup. accessoria.

Il puro costo di costruzione dei fabbricati è stato ipotizzato in 1.000 €/mq.

Ai costi di costruzione sono stati aggiunti i costi necessari alla realizzazione delle urbanizzazioni private, delle strade interne e della vasca di laminazione.

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 superficie interessata dall'edificio della ditta. La superficie vendibile tiene conto, come per i costi, di una quota di superfici accessorie.

Pur nell'incertezza del momento e del mercato immobiliare soprattutto nell'ambito produttivo, si ipotizza di vendere la superficie realizzata ad una cifra pari a 1300 €/mq.

Dal quadro economico così fatto risulta una differenza negativa tra ricavi e costi pari a € 89.000

RIEPILOGO ECONOMICO DEI DUE INTERVENTI		
Differenza economica positiva - Monticelli		€ 777.014,68
Differenza economica negativa - Basilicagoiano		-€ 89.203,48
TOTALE DIFFERENZA	+	€ 687.811,20

CONCLUSIONI:

Il bilancio economico dell'intera operazione, meramente valutato in termini aritmetici, risulta dare un utile di € 688.000 ponendosi al limite della fattibilità economica se considerato in rapporto al notevole investimento economico richiesto.

L'operazione siffatta si ritiene comunque ammissibile e sostenibile in quanto oltre al bilancio positivo la ditta Lito si troverebbe una nuova sede aziendale realizzata ex novo secondo i migliori dettami legati al ciclo produttivo aziendale adeguata per superfici e spazi cortilivi.

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 il trasferimento delle attività ivi insediate all'interno dell'ambito APT2 "FUTURA" in Basilicagoiano e nello specifico *"il trasferimento delle attività dovrà avvenire entro i 12 mesi successivi all'efficacia della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dei nuovi locali"* edificati in Basilicagoiano ed *"alla domanda di rilascio del primo permesso di costruire relativo alla costruzione dei fabbricati, dovrà essere allegato il cronoprogramma relativo alle fasi del trasferimento delle attività e loro ripresa"* (art.2 lett.d dell'accordo ex art.18 LR 20/2000). **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 relativa convenzione; 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 singoli Permessi di Costruire inoltrati con le modalità di cui alle NTA del progetto di piano, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire inerente 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.

	anno 0	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9	anno 10
descrizione											
sottoscrizione convenzione Urbanistica APT2 - ART2											
realizzazione opere sostenibilità APT2 (A e C)	max entro 6 anni dalla sottoscrizione della Convenzione										
realizzazione opere di urbanizzazione pertinentziali APT2	max entro 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione ovvero contestualmente alla realizzazione degli edifici										
presentazione richiesta PDC per fabbricato relativo al trasferimento dell'attività produttiva	max entro 5 anni dalla sottoscrizione della Convenzione										
trasferimento attività produttiva da Monticelli a Basilicogioiano	max entro 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione										
presentazione PdC per la realizzazione degli altri interventi privati			max entro 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione, dopo la collaudabilità delle opere di urbanizzazione di cessione								
realizzazione opere sostenibilità ART2 (A e C)	max entro 8 anni dalla sottoscrizione della Convenzione										
realizzazione opere di urbanizzazione pertinentziali ART2	max entro 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione ovvero contestualmente alla realizzazione degli edifici										
presentazione richiesta PDC per fabbricato relativo al trasferimento dell'attività produttiva	max entro 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione										