



DOCUMENTAZIONE ACCORDO OPERATIVO
AI SENSI DEGLI ARTT.4 E 38 DELLA L.R. 24/2017

ELABORATI E DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVI L'ACCORDO OPERATIVO

C) RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA
PER
LA SOSTENIBILITA'ECONOMICA DELL'ACCORDO

Provincia di Parma
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
località Basilicagoiano

ART.7 Basilicagoiano

ACCORDO OPERATIVO
Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 38 della
L.Re. n. 24/2017

VARIANTE

PROPRIETA'

"EREDI CHIERICI"

Beatrice CHIERICI
Enrica CHIERICI
Tina CHIERICI
Ivo MORA
Marta MORA
Paolo IEMMI



Alberto Biacca - ragioniere - commercialista
Studio Cacciani Rinaldi e Associati
Viale Mariotti, 1 - 43121 PARMA
Tel.: 0521 - 1770311 Fax: 0521 - 1770398
Email: a.biacca@caccianirinaldi.it

revisione n°	DATA	OGGETTO
1	09/07/2020	
2	21/06/2024	variante 1 - integrazione
3	13/09/2024	variante 1 - integrazione

progettisti

geom. Angelo Ombellini
studio via Dante 18 Basiglioanov Pr
contatti e-mail studio@ombellini.it; angelo.ombellini@geopec.it
tel. 0521/881088

aroh. Giulia Ombellini
studio via Argini nord n.14bis Basiglioanov Pr
contatti e-mail studio@giuliaombellini.it
tel. 349/6160517



TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI A NORMA DI LEGGE E A NORMA DELLE CONVENZIONI INTERNAZIONALI - DI QUESTO ELABORATO NE E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E LA CESSIONE A TERZO SENZA ESPlicita AUTORIZZAZIONE

RELAZIONE TECNICA - ECONOMICA COMPLESSO RESIDENZIALE "EREDI CHIERICI" - BASILICAGOIANO (PR)

VARIANTE 2024

La presente relazione porta in aggiornamento alcuni dati dimensionali ed economici, variazioni minime rispetto al progetto approvato.

Nelle tabelle allegate sono esposti:

- Costi acquisto area edificabile
- Costi di urbanizzazione della suddetta area
- Costi costruzione delle unità abitative

Sono esposti inoltre gli altri costi accessori, quali:

- Costi rilascio fidejussione
- Costi stipula mutuo e pagamento interessi
- Costi per far fronte agli imprevisti

Nella tabella sono esposti anche i ricavi leggermente modificati che si presume di realizzare con la vendita delle unità abitative; sono stati indicati prezzi che si ritengono prudentiali.

In conclusione tenendo conto dei dati esposti nelle tabelle allegate e quanto sopra esposto si può senz'altro affermare che:

- 1) L'operazione immobiliare per la realizzazione del complesso residenziale "eredi chierici" garantisce un buon margine di guadagno pur utilizzando criteri prudentiali sia per quanto riguarda i ricavi che i costi, e pertanto la tendenza dovrebbe essere al rialzo rispetto al piano economico allegato;
- 2) Non necessita di rilevanti investimenti considerata la durata breve per il settore immobiliare (24 mesi) con cui l'operazione si dovrebbe concludere; per ottenere un mutuo ipotecario con un preammortamento di 24 mesi potrà

essere forse richiesta una garanzia dall'Istituto di Credito; molto dipende anche dalle referenze dell'impresa costruttrice;

3) Il rischio di insuccesso dell'operazione è molto limitato considerato:

- a. Posizionamento favorevole in cui verrà realizzato il complesso residenziale: in questa zona il settore immobiliare ha tutt'ora una buona richiesta (vicinanza a Parma in una zona che garantisce tranquillità e l'utilizzo dei principali servizi)
- b. Tipologia di costruzioni con una buona architettura e realizzate con capitolato di qualità
- c. Buon rapporto tra qualità e prezzo



Alberto Biacca - ragioniere commercialista

Studio Cacciani Rinaldi e Associati

Viale Mariotti, 1 - 43121 PARMA

Tel.: 0521 - 1770311

Fax: 0521 - 1770398

Email: a.biacca@caccianirinaldi.it

CONTO ECONOMICO PER COSTRUZIONE EDIFICI AD USO ABITAZIONE LOTIZZAZIONE "EREDI CHIERICI"
AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE IN CORSO D'OPERA 2024

(importi al netto dell'iva dovuta)

descrizione	importo	note
Ricavi vendita immobili realizzati	1 950 000,00	vedere allegato
Totale ricavi	1 950 000,00	

Acquisto terreno edificabile	140 000,00	
Imposte acquisto terreno	12 800,00	
Costi urbanizzazione area in oggetto	267 616,73	vedere allegato
Costi costruzione	1 184 000,00	vedere allegato
Commissioni su fidejussione	5 352,33	1% x 2 anni
Interessi passivi su mutuo ipotecario	66 400,00	mutuo ipotecario con erogazione in base a stati avanzamento lavori e con preammortamento di 2 anni
Spese notarili	12 000,00	atto acquisto terreno + mutuo ipotecario per erogazione mutuo
Spese varie e legali per vertenza servitu'	30 000,00	
Totale costi	1 718 169,06	

Utile complessivo da operazione	231 830,94		
--	-------------------	--	--

Mutuo ipotecario con erogazione su stati avanzamento lavori		4%	tasso annuo
--	--	-----------	-------------

1 erogazione durata mesi	24	€	280 000,00
2 erogazione durata mesi	18	€	330 000,00
3 erogazione durata mesi	12	€	330 000,00
3 erogazione durata mesi	6	€	550 000,00
Totale		€	1 490 000,00
importo che copre anche il credito iva			

				€/mese
1 erogazione durata mesi	24	€	22 400,00	€ 933,33
2 erogazione durata mesi	18	€	19 800,00	€ 1 100,00
3 erogazione durata mesi	12	€	13 200,00	€ 1 100,00
3 erogazione durata mesi	6	€	11 000,00	€ 1 833,33
Totale		€	66 400,00	

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR)
Frazione di Basilicagoiano

OPERE DI URBANIZZAZIONE A.O. Art_7 denominato "EREDI CHIERICI"
AGGIORNAMENTO ALLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA 2024

A) Lavori a Base d'Asta (da intendersi a CORPO)		
1	opere stradali	€ 183 504,25
2	fognature acque bianche e nere	€ 50 139,05
3	rete telefonica	€ 9 947,99
4	rete elettrica BT	€ 13 277,99
5	illuminazione pubblica	€ 27 668,49
6	rete acqua gas	€ 46 592,45
7	verde pubblico	€ 6 587,82
Totale LAVORI		€ 337 718,04
<i>di cui per Oneri per la Sicurezza</i>		€ 6 958,90
		€ 344 676,94
B) Somme a Disposizione		
IVA su Lavori a Base d'Asta in ragione del 10%		
Spese Tecniche Prog., DL, Coord. Sic. collaudi Amministrativi e Tecnico compresa IVA e cassa		
		€ 64 000,00
Imprevisti e arrotondamenti (comprensivi di IVA)		
		€ 10 000,00
Totale SOMME A DISPOSIZIONE		€ 74 000,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO DI INTERVENTO		€ 411 718,04
SCHEMA FIDEIUSSIONI DA FARE		€ 411 718,04
1	totale urbanizzazioni per A.O. al 60%	€ 267 616,73 65%
2	totale urbanizzazioni per ex colonico al 40% 4 unità	€ 144 101,31 35%

DATI PER BUSINESS PLAN VARIANTI IN CORSO D'OPERA 2024

S.U. DA PROGETTO mq	750,00
S.A. DA PROGETTO mq	450,00
S.C. DA PROGETTO mq	1200,00

1	totale urbanizzazioni per A.O. al 60%	€	267 616,73	65%
2	totale urbanizzazioni per ex colonico al 40% 4 unità	€	144 101,31	35%
		€	411 718,04	

8	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LOTTO (1-2-3-4-5-6-7-8)	€	33 452,09	€/mq SU	TOTALI			
	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE per mq 750,00 di SU	€	356,82					
			mq	€/mq				
	INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PER LOTTO D'INTERVENTO (SU) mq	93,75	€	356,82	€	33 452,09		
	INCIDENZA COSTO DI COSTRUZIONE ABITAZIONE (SU) mq	93,75	€	970,00	€	90 937,50		
60%	INCIDENZA COSTO DI COSTRUZIONE ACCESSORI (SA) mq	56,25	€	570,00	€	32 062,50		
	INCIDENZA PROGETTO DL SIC. COLL.				€	25 000,00	€	148 000,00
	INCIDENZA COSTO TERRENO per lotto				€	17 500,00		
					€	198 952,09		
	VALORE STIMATO DI VENDITA ABITAZIONE a mq	93,75	€	1 880,00	€	176 250,00		
	VALORE STIMATO DI VENDITA ACCESSORI a mq	56,25	€	1 200,00	€	67 500,00		
		150,00			€	243 750,00	€	243 750,00
							N.LOTTI	8,00
								€ 1 950 000,00
	DIFFERENZA A SALDO PER LOTTO	1,00		€	44 797,91		22,52%	
	DIFFERENZA A SALDO PER 8 LOTTI	8,00		€	358 383,27			