

COMUNE DI BUDRIO

(Provincia di Bologna)

ACCORDO OPERATIVO

AMBITO "ANS.C.5"(PARTE)

ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017

TAV. 0.4

DATA Dicembre 2020

AGG. Maggio 2021

AGG. Settembre 2021

RELAZIONE ECONOMICO- FINANZIARIA

Sito: Via Rabuina n.3

PROPRIETA'

Sig. Massimo Mazza

SOGGETTO ATTUATORE

Sofia Immobiliare S.r.l.



VIA MARTIRI ANTIFASCISTI 57 - 40054 BUDRIO BO
TEL/FAX +039 051 6590770 - E-MAIL: vincenzo.archsystem@tiscali.it

Progettisti

Arch. Vincenzo Petrizzo
Collaboratori: Gisella Barbieri
Michele Petrizzo

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
AMBITO “ANS.C.5” (parte)
VIA RABUINA

DICEMBRE 2020

AGG. MAGGIO 2021

AGG. SETTEMBRE 2021

INDICE	2
1) OGGETTO: Determinazione del CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	3
2) BUDGET ECONOMICO	4
a) – analisi dei costi dell'intervento di Edilizia Residenziale libera	5
b) – analisi dei ricavi attesi in Edilizia Libera	7
c) – analisi dei costi dei costi dell'intervento	8
d) – analisi del margine lordo e dell'utile netto dell'operazione immobiliare complessiva	8
CONCLUSIONI	9

Budrio, lì 15/04/2021

OGGETTO : RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Ai sensi dell'art. 38 LR 21.12.2017 n. 24

“Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”

(Delibera C.C. n. 75 del 21/12/2018)

1) Determinazione del “CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA’”

da corrispondere all'Amministrazione Comunale sotto forma di opere di interesse pubblico, ovvero versamento della somma prevista, all'Amministrazione Comunale, in almeno due (2) tranche, da parte del soggetto attuatore dell'intervento, in merito all'Accordo Operativo.

Il Contributo Straordinario è determinato al 50% del MVGT
(Maggior Valore Generato dalla Trasformazione dell'area)

$$\text{Contributo Straordinario} = 50\% \text{ MVGT} = 50\% (V_{\text{post}} - V_{\text{ante}})$$
$$V_{\text{post}} (\text{Valore post}) = \text{mq. SU} (615 - 123\text{-ERS}) =$$

Edilizia Libera	mq.	492,00
-----------------	-----	--------

mq. 492 x €/mq. 200 di SU = € 98.400,00

Vante (Valore ante) mq. 2.998 (ST) x €/mq. 9,00 =

€ 26.982,00

$$\text{MUGT} = \text{€}(98.400,00 - 26.982,00) =$$

€ 71.418,00

ARCHITETTO VINCENZO PETRIZZO
VIA MARTIRI ANTIFASCISTI 57 - 40054 BUDRIO BO - TEL/FAX +039 051 803804
E-MAIL: vincenzo.archsystem@tiscali.it
PARTITA IVA 02902731203

€ 71.418,00 x 50% MUGT =

€ 35.709,00

I criteri assunti per la determinazione dei valori unitari sono:

- Per la SU, in analogia con atti di vendita di terreni avvenuti negli ultimi anni, con valori di € 200,00/mq;
- Per la ST (mq. 2.998): il valore deliberato dall'Amministrazione Comunale ai fini IMU per le aree in PSC (€ 9,00/mq);

Il **Contributo di Sostenibilità** di € 35.709,00, verrà versato direttamente all'Amministrazione Comunale, in due (2) tranches, con modalità e tempi da concordare.

Oltre al Contributo straordinario di cui sopra, considerata la modesta Su generata dalla realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale ERS, pari a mq 123, in coerenza con quanto disposto dall'Art. A-6 ter, comma 3 della legge Regionale 20/2000, la suddetta Superficie Utile viene **monetizzata**.

In riferimento ai parametri previsti, la monetizzazione è pari a:
mq 123 x €/mq 313 = € 38.499,00
(eurotrentottomilaquattrocentonovantanove/00).

Anche il suddetto importo verrà versato in due (2) tranches, con modalità e tempi da concordare.

2) BUDGET ECONOMICO

Analizzando gli atti di vendita di terreni avvenuti nel Capoluogo del Comune di Budrio negli ultimi anni, nonché perizie di istituti bancari per affidare i finanziamenti ipotecari

su aree simili a quella in oggetto, si può stimare che l'incidenza della Su/mq., corrisponde ad €/mq 200,00, pertanto:

- Costo del terreno =
- ST totale = mq. 2.998,00 x 0.205 = mq Su 614,5 arrotondata a Su mq. 615,00, totalmente in E.L., per cui;

a) Analisi dei costi dell'intervento di Edilizia residenziale Libera

- Costo del terreno: mq SU 615,00 x €/mq 200,00 =
€ 123.000,00
- Superficie Lorda Vendibile (SLV) stimata: Su x 1,50 =
mq.615,00 x 1,50 = mq. 922,50
- Costo Opere di urbanizzazione Primaria, compreso spese tecniche per progettazione U1, come da preventivo di spesa allegato, escluso di Oneri della Sicurezza, imprevisti, IVA al 10%, nonché IVA al 22% e contributi CNAPAIALP (quantificate in seguito), e corrispondenti ad un'incidenza sulla SU pari a circa €/mq 221,559:
 $€136.258,78 / \text{mq } 615 = €/mq \text{ SU } 221,559$
 $\text{mq. } 615,00 \times € 221,559 = € 136.258,78$

Oneri di U1+U2 :

- Onere tabellare U1= €/mq 68,00 ; U2 = €/mq 88,00;
 $U1+U2 = €/mq 156 < €/mq 221,559$
 $(\text{mq } 615 \times 156,00 € = 95.940,00 € < 133.183,91$
DAL n°186/2018: $U1+U2 = €/mq 195 < €/mq 221,559$
 $(\text{mq } 615 \times 195,00 € = 119.925 € < 136.258,78 €)$
per cui si prevede scomputo totale di Oneri di Urbanizzazione

Primaria e Secondaria

• Oneri di U2 € 0,00

- Il Contributo di Costruzione, viene calcolata, come da Norme, solamente sulla Superficie Complessiva relativa all'Edilizia Libera, la cui SU risulta essere mq. 615,00 per cui:

$$\text{mq. [SU 615,00+(60\% Sa*0,60)] = SC mq. 836,40.}$$

Parametri Regionali: da OMI, media fra il valore di mercato più basso ed il valore di mercato più alto, per cui:

$$\text{€ (2.000,00 + 2.300,00)/2 = €/mq. 2.150,00;}$$

Tale valore viene moltiplicato per il coefficiente 0.475, per cui:

$$\text{€ (2.150,00 * 0,475) = €/mq. 1.021,20.}$$

In virtù di quanto sopra, considerato il costo di costruzione di €/mq. 1.021,20 ed essendo quasi completamente la Superficie Complessiva (mq. 836,40) destinata ad una tipologia a villette, il costo di costruzione, di €/mq. 1.021,20, questi viene moltiplicato, per una percentuale del 0,072%, se **mono-familiare**, mentre se le villette sono **bi-familiari** o **tri-familiari**, la percentuale è del 0,06%; essendo ancora in una fase non esecutiva, si valuta una media fra le 2 percentuali, individuandola in 0.065, per cui:

$$\text{SC MQ. 836,40 * 1.021,20 * 6,5\% =}$$

€ 55.518,56

TOTALE ONERI U1 + U2 + CC =

$$\text{€ (136.258,78+ 0,00 + 55.518,56)}$$

€ 191.777,34

NB:

Come sopra specificato, i suddetti valori, relativi agli Oneri di Urbanizzazione ed alla Quota Costi di Costruzioni, derivano dal Computo Metrico Estimativo, nonché da delibera dell'Amministrazione Comunale

• Costo di costruzione:	
(SLV) mq 922,50 x €/mq 1.420,00 =	€ 1.309.950,00
• Spese 9,00% x € 1.621.652,96 =	€ 117.895,50
• Oneri finanziari: € 432.672.84 x anni 3 x 2,20% =	€ 28.556,40
• Costo fidejussioni clienti =	€ 17.500,00
• Allacciamenti: n° alloggi 7 x € 2.000,00 =	€ 14.000,00
• Assicurazione postuma decennale =	€ 5.600,00
• IMU =	€ 8.610,00
• Imprevisti e arrotondamenti (3,00% costi totali) =	€ 54.506,67
TOTALE costi dell'edilizia libera:	€ 1.871.395,91

b) Analisi dei ricavi attesi

Per definire il valore di vendita dell'edilizia libera, si è fatto riferimento ad analisi di mercato della zona, nonché valori di

mercato di tipologie simili e comunque ai parametri della domanda e dell'offerta tenendo conto delle caratteristiche dell'area:

- Osservatorio immobiliare FIAIP 2018 per abitazioni nuove o ristrutturate nel capoluogo €/mq 2.300-2.500

- Agenzia delle entrate OMI anno 2020 1° semestre
Ville e villini (ottimo) €/mq 2.300-2.500

- per cui: € 2.400 €/mq per edilizia libera

- quindi: € 2.400 x 922,50 =

€ 2.214.000,00

- Ricavo totali € 2.214.000,00

c) Costi totali

- Costo realizzazione fabbricati:

€ 1.871.395,91

- Contributo Straordinario:

€ 35.709,00

- Monetizzazione ERS:

€ 38.499,00

TOTALE COSTI:

€ 1.945.603,91

d) Analisi del margine lordo e dell'utile netto dell'operazione immobiliare complessiva

TOTALE margine lordo:

€ (2.214.000,00 – 1.945.603,91) =	€	268.396,08
- Spese generali e fiscalità:		
33% x € 268.396,08=	€	88.570,70
TOTALE Utile netto =	€	179.825,38

PERCENTUALMENTE:

€ 179.825,38 / 1.945.603,91= **9,20%**

Conclusioni

Qualora si verificano i ricavi attesi, nonché rispettati i tempi previsti per la realizzazione, l'intervento, nel suo complesso, risulta appena fattibile e sostenibile.

Inoltre si evidenzia l'ulteriore valore dell'interesse pubblico generato dall'opera da realizzare come "Contributo Straordinario", quello generato dagli oneri di urbanizzazione, nonché il valore generato dall'IMU.

Si specifica che i suddetti importi non sono comprensivi di IVA (se dovuta)

Disponibilità risorse finanziarie

Occorre precisare che la proprietà richiedente (sig. Mazza Massimo) non intende sviluppare direttamente l'intervento ma bensì procedere alla cessione totale dell'area e del relativo onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di sostenibilità in capo all'acquirente .

A tal proposito si segnala che in data 28/02/20 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna al n° 908 un Contratto preliminare di compravendita dell'area oggetto del presente accordo , con la società SOFIA IMMOBILIRE srl

con sede a Molinella in Via Mazzini 227 , CF e P. IVA 03815081207 in persona degli amministratori e legali rappresentanti Sig. ZINI ALESSANDRO nato a Bologna il 26/10/1982 e Sig. ESPOSITO GIOVANNI nato ad Aversa (CE) il 23/10/1976 entrambi domiciliati per la carica in Molinella BO via Mazzini 227 , denominata “promissaria acquirente “ o soggetto attuatore .

Di tale società si allega il certificato della Camera di Commercio in corso di validità. Le pattuizioni prevedono la compravendita dell'area in caso di approvazione dell'accordo operativo richiesto.

Il soggetto attuatore ha già ricevuto comunicazioni d'intenti e manifestazioni di interesse (per l'attribuzione delle 2 monofamiliari , dei tre appartamenti e della bifamiliare) in numero superiore alle nuove unità previste nell'accordo pertanto non si riscontrano problemi sul lato della fattibilità e sostenibilità economico- finanziaria dell'operazione immobiliare.

La Proprietà

(Sig. Massimo Mazza)

Il Tecnico Incaricato

(Arch. Vincenzo Petrizzo)

Il Soggetto Attuatore

(Sofia Immobiliare srl)

Si allega CCIAA Sofia Immobiliare srl

ARCHITETTO VINCENZO PETRIZZO
VIA MARTIRI ANTIFASCISTI 57 - 40054 BUDRIO BO - TEL/FAX +039 051 803804
E-MAIL: vincenzo.archsystem@tiscali.it
PARTITA IVA 02902731203