

COMUNE DI BUDRIO

Piano Urbanistico Attuativo ANS.A.7 in variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex-comparto C2.21 ad uso residenziale sito a Vedrana di Budrio (BO)

LE PROPRIETA':

SVG IMMOBILIARE s.r.l.

DE VIZIO COSTRUZIONI s.r.l.

TIMBRO e FIRMA

REDAZIONE:

ROVER SRL
ARCHITETTURA & INGEGNERIA

PIAZZA DEI MARTIRI 1943-1945 n.1 40121 BOLOGNA
TEL 051.220088 FAX 051.3370837 info@roversrl.com

Ing. MASSIMO FORESTI

Ing. ANTONIO DOMENICALI

TIMBRO e FIRMA

OGGETTO TAVOLA :

Relazione economico-finanziaria

Revisione: 15.04.2022

Scala:

1:---

Tavola:

33

Budrio Vedrana ANS.A.7						
ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA DEL PROGETTO IMMOBILIARE						
1) Costi dell'intervento di edilizia residenziale libera						
Dati metrici					Valore di stima	€
St (superficie territoriale)		10.767'00	mq			
Su (superficie utile per diritti di edificazione):		1.938'06	mq			
di cui:						
in proprietà SVG Immobiliare srl		1.018'00	mq			
in proprietà De Vizio Costruzioni srl già ceduto al Comune di Budrio all'atto di Convenzione		920'00	mq			
SLV Superficie lorda vendibile stimata: Su x 1,50		2.907'09	mq			
di cui:						
in proprietà SVG Immobiliare srl		1.527'00	mq			
in proprietà De Vizio Costruzioni srl già ceduto al Comune di Budrio all'atto di Convenzione		1.380'00	mq			
SLV Superficie lorda vendibile (arrotondata in via prudenziale)		2.900'00	mq			
di cui:						
in proprietà SVG Immobiliare srl		1.520'00	mq			
Sa Superficie accessoria = Su x 0'65			mq			
in proprietà SVG Immobiliare srl		661'70	mq			
Contributi di costruzione (DAL 186/2018):						
Oneri di urbanizzazione U:						
U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) in applicazione DAL 186/2018		68'00	€/mq	per cui:	69.224'00	€
applicata per Su in proprietà SVG Immobiliare srl		1.018'00	mq			
Importo opere urbanizzazione primarie U1 a stralcio					602.841'49	€
da Previsione di spesa (Elaborato 27)						
Nota: E' stralciato l'onere di potenziamento della rete idrica esterna all'Ambito prospettata dal gestore HERA in fase di parere						
U1 residuo da congruagliare=					0'00	€
U2 (attrezzature e spazi collettivi)		88'00	€/mq	per cui:	89.584'00	€
applicata per Su in proprietà SVG Immobiliare srl		1.018'00	mq			
Quota del costo di costruzione QCC:						
Ville (Lotti 1-5)						
in proprietà SVG Immobiliare srl						
Su (superficie utile per diritti di edificazione):	=	1.018'00	mq			
Superficie di applicazione della QCC : SC=Su+(60%*Sa)=	=	1.415'02	mq			
in cui Sa=0'65*Su						
Costo convenzionale A = MV(OMI) x 0,475	=	807'50	€/mq			
QCCv = 6% * A * Sc	=				68.557'72	€
Condominio (Lotto 6)						
altra proprietà						
Costo del terreno :						
Incidenza costo del terreno rispetto alla Su in proprietà SVG Immobiliare srl	=	130	€/mq Su	per cui:	132.340'00	€
Su in proprietà SVG Immobiliare srl	=	1.018'00	mq			
Nota: SVG Immobiliare srl ha acquisito i lotti e la capacità di edificazione successivamente alla Convenzione edilizia con cui era stato ceduto il lotto 6						
Costo di costruzione						
Superficie lorda vendibile SLV in proprietà SVG Immobiliare srl	=	1.527'00	mq			
Incidenza costruzione su SLV	=	1.100'00	€/mq	per cui	1.679.700'00	€
Spese tecniche generali	=	0'080	€/€ costruzione	per cui	142.774'50	€
Oneri finanziari	=					
Costo fidejussione per opere di urbanizzazione (3 anni)	=	0'020	€ annui/€ importo OOU	per cui	36.170'49	€
Costo allacciamenti reti di servizio						
Unità residenziali n. 10	=	1.800'00	€/unità residenziale	per cui	18.000'00	€
Spese generali di processo	=				25.000'00	€
Imprevisti 2,5% sui costi totali	=				69.874'20	€
Totale costi	=				2.864.842'40	€
2) Ricavi attesi dall'intervento di edilizia residenziale libera						
Superficie lorda vendibile SLV in proprietà SVG Immobiliare srl	=	1.527'00	mq			
Stima valori unitari						
Valori OMI AdE 01.2021 : Categoria Abitazioni civili (ottimo)		1'500/1'900	€/mq SLV			
Valore al metro quadrato di SLV atteso		1.900'00	€/mq SLV			
Totale ricavi				per cui	2.901.300'00	€
3) Valutazione sulla sostenibilità economico-finanziaria del progetto immobiliare						
Costi totali stimati			3.035.391'68		2.864.842'40	€
Ricavi totali attesi			2.901.300'00		2.901.300'00	€
Utile lorda attesa			36.457'60		36.457'60	€
Spese generalità e fiscalità sull'utile pari al 33%			12.031'01		12.031'01	€
Utile netto			24.426'59		24.426'59	€
Utile in percentuale sui costi			1%		1%	
4) Conclusioni						
Si ritiene l'intervento nel complesso economicamente sostenibile.						