

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

*OGGETTO: Ambito ARS.CA I LONGARA - Terreni contraddistinti al NCT del COMUNE DI CALDERARA DI RENO (BO) al Foglio 24, particelle 381 e 384*

*PROPRIETA': Veronesi Giancarlo C.F.: VRNGCR61A20B399D, Veronesi Pierangela C.F.: VRNPNG66D53A944G, Veronesi Rita C.F.:VRNRTI64B63A944W, Bonazzi Alice C.F.:BNZLCA93A46A944A, Salmi Arianna C.F.: SLMRNN91P65A944N, Salmi Giancarlo C.F.: SLMGCR56R18D548Z, Salmi Micol C.F.: SMLMCL84E09A944A*

*CONCESSIONARIO DIRITTO DI OPZIONE ALL'ACQUISTO: Costruzioni Milan s.r.l., con sede in Arquà Polesine (RO), Via delle Industrie, n. 242. C.F. e P.IVA 01282390291,*

*TECNICO INCARICATO: Arch. Enrico Ferraccioli, Via G.Matteotti, n. 40, 44011 Argenta (FE), 348/7685011, pec: [enrico.ferraccioli@pec.it](mailto:enrico.ferraccioli@pec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti di Ferrara al n. 137,*

**PREMESSA**

Le considerazioni, le valutazioni e le scelte economiche e finanziarie che stanno alla base del presente Piano Economico e Finanziario, di seguito esposte, sono state sviluppate sulla base di esperienze maturate in occasione di operazioni immobiliari analoghe ma sono anche il frutto del confronto con soggetti investitori operanti nel settore. Il confronto ed il conforto di tali soggetti costituisce una garanzia aggiuntiva sulla fattibilità e sulla sostenibilità tecnica ed economica della operazione proposta.

Il piano è stato sviluppato ipotizzando due fasi. La prima riguarda lo sviluppo dell'area oggetto di opere pubbliche da cedere all'amministrazione comunale e la seconda riguarda, appunto, lo sviluppo di nuovi insediamenti.

Il piano dimostra che ognuna di queste due fasi è autonomamente sostenibile ed economicamente fattibile.

**CONSISTENZA DELL'INTERVENTO E SUPERFICI REALIZZABILI**

La proposta di cui il presente Piano Economico e Finanziario è parte integrante prevede la realizzazione di un insieme di opere infrastrutturali e di urbanizzazione, distribuite sull'area, sia a servizio dei nuovi insediamenti che di adeguamento funzionale delle viabilità esistenti. La consistenza e la posizione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione funzionali alla realizzazione delle superfici previste nel presente intervento è riportata negli elaborati di progetto.

**COMPOSIZIONE DEI COSTI**

I costi per la costruzione dei fabbricati e per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione sono stati valutati applicando prezzi correnti di mercato, normalmente applicati ad opere simili a quelle previste in progetto, secondo stime di carattere sommario.

**A) COSTO ACQUISIZIONE AREA**

In accordo con la proprietà, il prezzo di acquisto è stato fissato in Euro 500.000,00

**B) ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Si prevede la spesa di Euro 156,00 (68,00 U1 + 88,00 U2) per mq rispetto alla SU di mq. 1800,00, e pertanto un costo di Euro 280.800,00

**C) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Sono stati stimati i costi di realizzazione di tutte le nuove viabilità carrabili. Sono stati stimati inoltre i costi necessari per opere di manutenzione ordinaria su tratti di viabilità esistenti. Per quanto riguarda le opere principali è stato sviluppato un computo metrico estimativo sommario, qui non allegato, per valutare il costo degli interventi basato su prezzi correnti di mercato. Per le superfici viarie di normale realizzazione sono stati applicati valori unitari standard desunti da opere già realizzate. Le opere previste sono meglio descritte nelle tavole allegate. I costi di urbanizzazione ammontano ad Euro 200.000,00 .

**D) COSTO COSTRUZIONE FABBRICATI**

Sono stati stimati i costi di costruzione di tutti i fabbricati tenendo conto delle loro caratteristiche peculiari per la destinazione prevista.

I costi unitari di costruzione stimati per l'edificazione dei fabbricati, riferiti al parametro della Superficie Utile (SU), sono di seguito riportati:

si ipotizza di costruire n. 20 unità immobiliari singole-bifamiliari e a schiera, dei quali n. 18 in edilizia privata, e n. 2 in ERS da definire con successiva e specifica Convenzione, per complessivi metri quadrati 1.800 di SU. Considerando il costo di costruzione di 2500,00 Euro / mq, si arriva ad un costo complessivo di Euro 4.500.000,00.

**E) SPESE TECNICHE**

Le spese tecniche vengono stimate in una percentuale nell'ordine dell'otto per cento (8%) del costo delle opere, per prestazioni professionali.

**F) COSTI COMMERCIALIZZAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE**

Spese generali e IMU Le spese generali tengono conto, tra le altre cose, del costo di tenuta della contabilità, dell'assistenza per la redazione dei bilanci e delle dichiarazioni fiscali, delle consulenze legali, del compenso dell'organo amministratore e sono state stimate di importo più ridotto nei primi tre anni – durante i lavori di costruzione – rispetto a quelle a regime dopo l'ultimazione dei lavori. Anche per tali spese si è considerato un incremento annuo dell'1%.

**RIEPILOGO GENERALE COSTI**

I costi complessivi per la realizzazione delle opere fino ad adesso descritte e degli oneri di urbanizzazione dovuti sono riportati nella seguente tabella.

Costo	Euro
Acquisto area	500.000,00
Oneri urbanizzazione	280.800,00
Opere urbanizzazione primaria	200.000,00
Costruzione fabbricati - alloggi privati n. 18	4.095.000,00
Costruzione fabbricati - alloggi ERS n.2	405.000,00
Prestazioni professionali	360.000,00
Costi commercializzazione	210.000,00
<b>Totale costi</b>	<b>6.050.800,00</b>

**CRONOPROGRAMMA**

Si prevede che la realizzazione dell'intervento richieda un periodo di tempo stimabile in tre anni dall'inizio delle lavorazioni. In tale periodo di tempo dovranno essere eseguite sia le Opere di Urbanizzazione che i fabbricati, resi agibili e vendibili sul mercato.

Viene di seguito riportata la ripartizione del costo generale ora calcolato, comprensivo delle acquisizioni, fra le superfici da realizzare, per il suo successivo impiego nello sviluppo del presente Piano Economico e Finanziario. Tale ripartizione è stata eseguita distribuendo il costo complessivo in modo proporzionale alla Superficie Utile.

Costo t Euro 6.050.800,00 / SU 1.800,00 mq= Costo 3.361,56 Euro/ mq

#### RICAVI OTTENIBILI –

Gli immobili saranno ceduti sul mercato libero, in vendita, al prezzo di mercato ipotizzabile in Euro 3.750,00 al metro quadrato di SU. Pertanto si prevede un ricavo di circa Euro 6.750.000,00, come di seguito derivato.  
Euro 3.750,00 x mq 1.800= 6.750.000,00 Euro

#### SVILUPPO DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Si premette che il piano economico è stato sviluppato secondo criteri semplificati limitandosi all'indicazione dei flussi di costi e di ricavi determinati in base a principi di competenza economica e raggruppando le voci in maniera sintetica.

E' stato ipotizzato che i lavori di costruzione abbiano una durata di tre anni e che i relativi costi siano sostenuti come segue:

- costo di acquisto dell'area e relativi oneri accessori sostenuti nel primo anno;
- costi di costruzione sostenuti per il 20% nel primo anno, per il 30% nel secondo anno e per il restante 50% nel terzo anno.

#### CONSIDERAZIONI FINALI

Il presente Piano Economico e Finanziario è stato svolto in maniera semplificata in relazione al livello di approfondimento del progetto. Questo Piano e le stime contenute tengono conto comunque, oltre che di tutti i costi previsti e dettagliati, anche delle quote di ammortamento dell'investimento per la durata ipotizzata dell'intervento. Il Piano Economico e finanziario è stato sviluppato dimostrando la sostenibilità economica di ciascuna e quindi dell'intervento complessivo è stato dimostrato un saldo positivo costi/ricavi.

Ricavo Euro/mq 3.750,00 – Costo Euro/mq 3.361,56= Utile Euro/mq 388,44

Utile totale 388,44 x 1.800= Euro 699.200,00

Il tasso di attualizzazione, assumibile in un range compreso tra il 4% e il 6%, viene ipotizzato pari al 5,0% e tiene già conto del rischio insito in una operazione immobiliare quale quella in oggetto; infatti il livello di rendimento atteso per altre forme di investimento è stato incrementato per tenere conto della particolare operazione progettata.

Argenta, lì 21/09/2021

Arch. Enrico Ferraccioli