

COMUNE DI PONTE DELL'OLIO
PROVINCIA DI PIACENZA

PROPOSTA PER ACCORDO OPERATIVO
AMBITI DI SVILUPPO RESIDENZIALE/TURISTICO RESIDENZIALE Rt5
LOCALITA' RONCO – STRADA PER SANTA MARIA DEL RIVO

Proprietà: sig. FACCIOLI ALBERTO
MINARELLI SIMONA
MOLINARI ROBERTO

RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA
CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

Ponte dell'Olio 31-07-2023

I soggetti attuatori

RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA

Il costo relativo la realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto è determinato dal computo metrico estimativo allegato , redatto in base all'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia Romagna, ammonta complessivamente ad € **299.701,55** ed è così articolato:

A)- ALLESTIMENTO DEL CANTIERE:	€	12.799,32
B)- PARCHEGGI :	€	75.501,54
C)- RETE FOGNARIA:	€	109.955,76
D)- SISTEMAZIONE AREA VERDE :	€	22.129,70
E)- RETE ELETTRICA	€	34.584,53
F)- RETE ACQUEDOTTO :	€	14.911,70
G)- RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE :	€	18.316,77
H)- RETE TELEFONICA:	€	15.507,90
I)- SEGNALETICA STRADALE :	€	1.001,64
L)- RETE METANODOTTO :	€	24.078,18
TOTALE GENERALE :		
	€	328.787,04 + i.v.a. prevista per legge

La superficie dell'area territoriale complessiva oggetto d'intervento è pari a mq 16.279,25 ed è censita al Catasto Terreni del comune di Ponte dell'Olio come segue:

A)- Ragioni signora Minarelli Simona nata a Bologna il 25-11-1962:

- foglio 18 mappale 95 parte

della superficie pari a mq 1.471,50;

B)- Ragioni signor Faccioli Alberto nato a Lodi il 30-08-1964:

- foglio 18 mappale 98

- foglio 18 mappale 99 parte

- foglio 18 mappale 100 parte

- foglio 18 mappale 101

della superficie pari a mq 2.756,50;

C)- Proprietà sig. Molinari Roberto nato a Piacenza il 21-09-1949: :

- foglio 18 mappale 6 parte

- foglio 18 mappale 76 parte

- foglio 18 mappale 702 parte

- foglio 18 mappale 705 parte
della superficie di mq 12.051,25

La superficie delle aree destinate a pubblici servizi , che verranno cedute gratuitamente al Comune di Ponte dell'Olio è stato quantificato e determinato in base agli indici di Piano - "Ambiti per Nuovi Insediamenti Turistico/Residenziali , come riportato nella Tavola n. 2 di progetto ed in particolare :

- Superficie destinata a Parcheggio Pubblico : mq 1.657,50

- Superficie destinata a Verde Pubblico : mq 3.262,25

Calcolo della Superficie Fondiaria:

mq 16.279,25 - (1.657,50 - 3.262,25) = mq 11.359,50

mq 11.359,50 - mq 160,00 (accessi carrai) = mq 11.199,50

In progetto è previsto la realizzazione di complessivamente n. 8 lotti edificabili aventi un indice I.f. pari a 0,229325 mq/mq come evidenziato nella Tabella del calcolo della Superficie Utile massima ammissibile riportata nella Tavola 2 – Calcoli Planimetrici .

Il valore iniziale di mercato dell'area in oggetto, prima dell'intervento di urbanizzazione , è dedotto dalla tabella dei Valori Agricoli Medi della Regione Emilia Romagna così determinato ed allegato alla presente :

- Regione Agraria n. 4 – Colline Torrenti del Nure ed Arda : €/ha 15.700 a cui corrisponde un valore pari ad €/mq 1,57:

- Superficie Territoriale : mq 16.279,25 x €/mq 1,57 = € 25.558,42

- Importo Opere di Urbanizzazione , come quantificato nel computo metrico estimativo : € 328.787,04

-Spese tecniche di progettazione 12% costo d'intervento: € 40.000,00

- Oneri finanziari :

(determinato nel 20% del costo del capitale impegnato nell'investimento) : € 65.000,00

- Oneri per la commercializzazione :

(agenzie immobiliari 3% valore commerciale) : € 16.800,00

Importo complessivo : € 476.145,46

Il valore di mercato dell'area in oggetto , dopo l'intervento in progetto, così come dedotto da analisi di mercato inerenti ad aree ubicate nella stessa zona o, comunque , in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso ed in base al valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU , è quantificato in circa €/mq 50,00 ;

Il valore commerciale dell'area edificabile in oggetto è determinato come segue:

- Superficie Fondiaria mq 11.199,50 x €/mq 50,00 = € 559.975,00 ;

Il profitto dei soggetti attuatori è pari ad € 559.975,00 - € 476.145,46 = € 83.829,54 che corrisponde circa al 15% del valore di mercato dell'area in progetto, pertanto , in base all'analisi dei dati e dei costi soprariportati emerge la fattibilità e sostenibilità economica – finanziaria dell'intervento .

CONTRIBUTO STRAORDINARIO – CS

Il contributo straordinario CS non è dovuto in quanto l'intervento in oggetto non ricade su aree o immobili in variante urbanistica o con cambio di destinazione d'uso .

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

L'intervento sarà articolato in un'unica fase del costo complessivo di € **328.787,04**

Questi interventi saranno completati entro cinque anni dalla firma della convenzione urbanistica.

CAPACITA' FINANZIARIA DEI SOGGETTI PROPONENTI

(Art. 38 LR 24/2018)

I sottoscritti signori :

FACCIOLI ALBERTO – MINARELI SIMONA – MOLINARI ROBERTO , in qualità di soggetti proponenti e proprietari dell'area in oggetto , attestano che sono ampiamente in grado di sostenere le spese necessarie per la realizzazione delle opere in progetto , sia mediante l'utilizzo di mezzi propri e sia tramite finanziamenti bancari , in quanto i terreni in oggetto sono liberi da gravami ed iscrizioni ipotecarie ed inoltre sarà senz'altro possibile utilizzare eventuali proventi derivanti dalla commercializzazione dei singoli lotti .

Ponte dell'Olio 31-07-2023

I soggetti attuatori