

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE R7.1
VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ - PONTE DELL'OLIO**



RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

COMMITTENTE

PULINO COSTRUZIONI S.r.l.

Via Bartolomeo Prati n. 14
Pianello Val Tidone (PC)

Tel. +39 347 3607901
Email pulinocostruzioni srl@libero.it

Rappr. legale | Gaetano Pulino

SIG. CASAZZA GIOVANNI

Via Martiri della Libertà n. 6
Ponte dell'Olio (PC)

Tel. +39 335 7174028
Email giovanni.casazza@tiscali.it

Contatto | Giovanni Casazza

**XSFERA IMMOBILIARE S.r.l.
in liquidazione fallimento**

Via Ottorino Respighi n. 7
Castel San Giovanni (PC)

Tel. 0523 323860
Email studio@logosdata.it

Curatore fallimentare | Paolo Cetti

PROGETTISTI

Studio Associato Archh. ODDI

Corso Matteotti n. 66
Castel San Giovanni (PC)
Web www.studiooddi.it

Tel. + 39 0523 881310
Fax + 39 0523 881965
E mail info@studiooddi.it

Progettista | Arch. Giuseppe Oddi



SCALA	/	ELABORATO n°	1.18	DATA	26/07/2023	REVISIONE	1
CODICE LAVORO		CODICE DISEGNO		NOME FILE	/server/archivio/Anno 2021/PULINO-CASAZZA-XSFERA/MANIFESTAZIONE INTERESSE		

**COMUNE DI PONTE DELL'OLIO
PROVINCIA DI PIACENZA**

Proposta di accordo operativo ai sensi della L.R. 21 Dicembre 2017, n. 24 art. 38.

Proponenti: PULINO COSTRUZIONI S.r.l.
XSFERA IMMOBILIARE S.r.l.
Sig. GIOVANNI CASAZZA

Ambito: R7.1 – Ambito di nuovo insediamento residenziale – Porzione dell'Ambito R7

Localizzazione: Capoluogo via Martiri della Libertà – Fg. 21 – mappali 726, 730, 731, 732, 736.

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Premesse

La lettera c) del comma 3) dell'art. 38 della Legge Regionale 24/2017 prevede che la proposta di Accordo Operativo contenga uno specifico elaborato definito "Relazione economica-finanziaria" che analizza i valori economici degli interventi e che ne dimostri la fattibilità e sostenibilità.

Scopo della presente relazione è quello di verificare la fattibilità e sostenibilità economica dell'intervento immobiliare da realizzare in comune di Ponte dell'Olio sulle aree classificate dal PSC Comunale Ponte dell'Olio R7.1.

L'area di intervento di mq. 3.955 è di proprietà delle società PULINO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Pianello Val Tidone (PC), XSFERA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Castel San Giovanni (PC) e del sig. Casazza Giovanni residente a Ponte dell'Olio (PC), che prevedono di realizzare – insieme ad un altro soggetto, come vedremo in seguito – un intervento immobiliare residenziale con il quadro economico come sotto evidenziato.

Modalità di attuazione

L'attuazione del piano è prevista in una logica di continuità che prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e l'edificazione di tutti i lotti entro cinque anni dalla stipula della convenzione urbanistica.

Urbanizzazione

I valori economici dell'intervento sono dati dai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune e dalle spese tecniche da sostenere per l'attuazione dell'accordo operativo.

Per le opere di urbanizzazione si allega il Computo Metrico redatto sulla base del prezzario regionale E.R.

Opere di urbanizzazione primaria in comparto	44.269,84 €
Sicurezza e spese a disposizione	10.000,00 €
IVA 10% su opere di urbanizzazione e sicurezza	5.426,98 €

Monetizzazione aree di cessione mq. 508 x €/mq. 20	10.160,00 €
Spese tecniche e generali (compresa IVA)	35.000,00 €
Totale	104.856,82 €

Incidenza al mq. dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione: € 104.856,82 sull'area di mq. 3.955 è pari a circa € 27/mq.

Per l'attuazione dell'accordo non si prevedono stralci funzionali, viste le modeste dimensioni del Comparto e del progetto dal punto di vista economico.

Quadro economico dell'intervento

Il seguente quadro economico riguarda la realizzazione complessiva dell'intervento sulla base dei dati attualmente disponibili al fine di dimostrare la fattibilità e sostenibilità economica dell'intervento e precisamente:

- I costi delle opere di urbanizzazione preventivati derivano dal computo metrico allegato al P.U.A.
- I costi finanziari vengono calcolati in base alle medie attuali dei tassi di interesse praticate dalle banche.
- I costi di costruzione degli immobili sono parametrati sulle superfici utili previste dal P.U.A.
- I prezzi di vendita sono anch'essi parametrati sulle superfici utili previste dal P.U.A. e tengono conto dell'incidenza media dell'area di pertinenza di ciascun intervento.

Uscite

Valore area (mq. 3.955 x €/mq 37)	146.335,00 €
Costo costruzione opere di urbanizzazione (computo metrico allegato)	104.856,82 €
Costo costruzione edifici residenziali mq. 711 x €/mq. 1.800	1.279.800,00 €
Spese tecniche e commercializzazione 6% su costi costruzione	76.788,00 €
Oneri finanziari 3,5% sui costi di costruzione per 5 anni	223.965,00 €
Totale	1.831.744,82 €

Entrate

Vendita edifici residenziali mq. 711 x €/mq 3.000 (compreso area e pertinenze calcolate su superficie utile realizzabile)	2.133.000,00 €
Totale	2.133.000,00 €

RISULTATO LORDO: € 301.255,18

Si tratta di un calcolo prudenziale: gli oneri finanziari sono stati calcolati su un periodo di 5 anni. Nel caso di cessione degli edifici in anticipo l'onere si ridurrebbe notevolmente.

Fattibilità e sostenibilità

Dall'analisi condotta si evince che l'intervento è economicamente sostenibile e che l'operazione immobiliare condotta secondo i criteri prima descritti è pienamente fattibile entro i termini previsti nell'Accordo Operativo.

Disponibilità e risorse finanziarie

L'area è di proprietà di PULINO COSTRUZIONI S.R.L., XSFERA IMMOBILIARE S.R.L. e del Sig. Casazza Giovanni da diversi anni e l'attuale congiuntura economica sembra finalmente favorevole ad attuare l'intervento.

I valori attribuiti alle nuove costruzioni sono valutati tenendo in considerazione, oltre alle superfici utili (come da normativa), le percentuali di superfici accessorie realizzabili nel rispetto delle norme comunali e il valore dei terreni su cui andrà realizzata la costruzione.

L'intervento sarà improntato alla sostenibilità ambientale e alla riduzione delle emissioni inquinanti e andrà a soddisfare quella fascia di mercato che dopo la pandemia richiede sempre maggiori spazi sia interni alle abitazioni che nelle parti adibite a giardino.

Il sig. Giovanni Casazza ha già un accordo siglato con la Pulino Costruzioni S.r.l. per la cessione delle aree di sua proprietà.

La società Xsfera Immobiliare S.r.l. in via di liquidazione cederà la sua proprietà a seguito di specifica procedura e la Pulino Costruzioni S.r.l. è intestata all'acquisto.

La Pulino Costruzioni S.r.l., che ha già ampia disponibilità finanziaria, realizzerà sia le opere di urbanizzazione sia le costruzioni private di tutto il comparto e garantirà in sede di stipula dell'Accordo Operativo con specifiche fideiussioni la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la realizzazione delle opere private entro il quinquennio.

Allegati:

- 1) Certificazione iscrizione Camera di Commercio ditta Pulino Costruzioni S.r.l.
- 2) Informazione antimafia ditta Pulino Costruzioni S.r.l.