

COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

PROVINCIA DI PIACENZA

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO N.13
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"BELVEDERE"

Allegato 5b

RELAZIONE FINANZIARIA E DI SOSTENIBILITA' ECONOMICA

Proprietà:

Soc. Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc

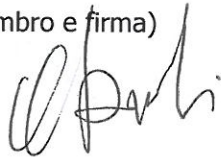
Piazza del Liberty, 8
20121 - Milano (MI)

Progettista:

Dott. Arch. Loredana Quadrelli

Via Fornace 10, Loc. Gragnanino
29010 – Gragnano Tr. (PC)

(Timbro e firma)



(Timbro e firma)



INQUADRAMENTO GENERALE

Il progetto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione di un terreno di mq 28.940,00, posto nel Comune di Gragnano Trebbiense (PC), in fregio alla Strada per il Sordello (Via C. Fulgosi) e Via Cherchi (Via Privata). E' identificata catastalmente al foglio n.16, mappale 2 del N.C.T. del Comune di Gragnano Trebbiense.

Il terreno è di proprietà della Soc. Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc, con sede in Piazza Del Liberty 8, Milano (MI), cod.fisc e p.iva 05393750962, rappresentata dal suo legale rappresentante Sig. Osvaldo Bruschi, nato a Gragnano Tr.(PC) il 16/12/1949 cod. fisc.: BRS SLD 49T16 E132K

L'area è inserita in un ambito per il quale il PSC propone uno sviluppo per nuovi insediamenti di tipo urbano, prevalentemente a destinazione residenziale e per servizi.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il presente Piano di Urbanizzazione si affaccia sulla strada comunale del Sordello, via Fulgosi, in continuità con il tessuto edilizio esistente, adiacente a zona residenziale completamente edificata. E' previsto l'allargamento della strada del Sordello sull'area di proprietà, che sarà intersecata da una strada trasversale centrale, parallela alla via Cherchi, della larghezza complessiva di mt 15 dotata di marciapiedi (di cui uno ciclo-pedonale della larghezza complessiva di mt 2,50) e parcheggi al servizio delle aree edificabili e delle aree di verde pubblico.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un complesso residenziale che si integra in modo organico e armonioso con il contesto insediativo esistente e con lo scenario ambientale presente data la vastità delle aree destinate a verde individuate nel piano che andranno anche a compensare la carenza di servizi del tessuto urbanistico adiacente.

I nuovi immobili verranno realizzati nel rispetto della qualità edilizia in termini di efficienza energetica e contenimento del rischio sismico, inoltre oltre alla rete del Gas metano, verranno privilegiate fonti di energia rinnovabili quali il solare termico e il fotovoltaico.

I comparti edilizi si svilupperanno lungo la strada di lottizzazione centrale e le costruzioni avranno altezze a scalare: le prime ad un piano, le seguenti a 2 piani, ad ultimo i condomini a 3 piani. Ciò permetterà all'ingresso della strada di lottizzazione di avere una visione graduale complessiva di tutto il complesso.

Il Piano sarà inoltre valorizzato dalle ampie aree di verde all'ingresso della strada, attrezzate con piantumazioni arbustive di svariate qualità e da alberi di alto fusto con preferenza di specie autoctone.

Il Piano prevede 3 aree di parcheggio posizionate in adiacenza alle aree verdi per permettere un facile utilizzo di questi spazi alla collettività. Molti posti auto sono previsti anche lungo le strade al servizio delle residenze.

A) COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il costo per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria viene quantificato da un apposito computo metrico estimativo (all.13), redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Emilia Romagna per le opere pubbliche.

Il costo complessivo delle opere ammonta ad **€ 905.673,73**

B) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

Le spese tecniche di progettazione corrispondono ai compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono durante le fasi di progettazione (progettazione, direzione lavori, rilievo etc...) e vengono quantificati nella misura del 7% sul costo delle opere di urbanizzazione.

Spese tecniche = Opere di Urbanizzazione x 7% = 905.673,73 x 7% = **€ 63.397,16**

C) ONERI FINANZIARI

L'importo degli oneri finanziari corrisponde all'importo maturato cumulativamente alla fine del periodo di decorrenza del piano di ammortamento, calcolato sull'investimento che la società dovrà sostenere nell'immediatezza per poter avviare e completare le opere di Urbanizzazione dell'area.

L'investimento che la società dovrà sostenere corrisponde alla somma del costo delle opere di Urbanizzazione (€ 905.673,73) e delle spese tecniche di progettazione (€ 63.397,16), per un totale di € 969.070,89, considerando un periodo di ammortamento di 5 anni.

Il tasso di interesse annuo che potrà maturare sull'importo suindicato può essere quantificato nel 3,5%.

Oneri finanziari = € 88.674,54

**ACCORDO OPERATIVO N.13
PIANO DI AMMORTAMENTO**

Importo del prestito	€ 969.070,89
Tasso di interesse annuale	3,50%
Durata del prestito in anni	5
Data di inizio del prestito	01/01/2024
Rata mensile	€ 17.629,09
Numero di rate	60
Interesse totale	€ 88.674,54
Costo totale del prestito	€ 1.057.745,43

N.	Rata Data	Inizio Saldo	Rata	Capitale	Interesse	Fine Saldo
1	01/02/2024	€ 969.070,89	€ 17.629,09	€ 14.802,63	€ 2.826,46	€ 954.268,26
2	01/03/2024	€ 954.268,26	€ 17.629,09	€ 14.845,81	€ 2.783,28	€ 939.422,45
3	01/04/2024	€ 939.422,45	€ 17.629,09	€ 14.889,11	€ 2.739,98	€ 924.533,34
4	01/05/2024	€ 924.533,34	€ 17.629,09	€ 14.932,53	€ 2.696,56	€ 909.600,80
5	01/06/2024	€ 909.600,80	€ 17.629,09	€ 14.976,09	€ 2.653,00	€ 894.624,72
6	01/07/2024	€ 894.624,72	€ 17.629,09	€ 15.019,77	€ 2.609,32	€ 879.604,95
7	01/08/2024	€ 879.604,95	€ 17.629,09	€ 15.063,58	€ 2.565,51	€ 864.541,37
8	01/09/2024	€ 864.541,37	€ 17.629,09	€ 15.107,51	€ 2.521,58	€ 849.433,86
9	01/10/2024	€ 849.433,86	€ 17.629,09	€ 15.151,58	€ 2.477,52	€ 834.282,29
10	01/11/2024	€ 834.282,29	€ 17.629,09	€ 15.195,77	€ 2.433,32	€ 819.086,52
11	01/12/2024	€ 819.086,52	€ 17.629,09	€ 15.240,09	€ 2.389,00	€ 803.846,43
12	01/01/2025	€ 803.846,43	€ 17.629,09	€ 15.284,54	€ 2.344,55	€ 788.561,89
13	01/02/2025	€ 788.561,89	€ 17.629,09	€ 15.329,12	€ 2.299,97	€ 773.232,77
14	01/03/2025	€ 773.232,77	€ 17.629,09	€ 15.373,83	€ 2.255,26	€ 757.858,95
15	01/04/2025	€ 757.858,95	€ 17.629,09	€ 15.418,67	€ 2.210,42	€ 742.440,28
16	01/05/2025	€ 742.440,28	€ 17.629,09	€ 15.463,64	€ 2.165,45	€ 726.976,64
17	01/06/2025	€ 726.976,64	€ 17.629,09	€ 15.508,74	€ 2.120,35	€ 711.467,90
18	01/07/2025	€ 711.467,90	€ 17.629,09	€ 15.553,98	€ 2.075,11	€ 695.913,92
19	01/08/2025	€ 695.913,92	€ 17.629,09	€ 15.599,34	€ 2.029,75	€ 680.314,58
20	01/09/2025	€ 680.314,58	€ 17.629,09	€ 15.644,84	€ 1.984,25	€ 664.669,74
21	01/10/2025	€ 664.669,74	€ 17.629,09	€ 15.690,47	€ 1.938,62	€ 648.979,27
22	01/11/2025	€ 648.979,27	€ 17.629,09	€ 15.736,23	€ 1.892,86	€ 633.243,03
23	01/12/2025	€ 633.243,03	€ 17.629,09	€ 15.782,13	€ 1.846,96	€ 617.460,90
24	01/01/2026	€ 617.460,90	€ 17.629,09	€ 15.828,16	€ 1.800,93	€ 601.632,74
25	01/02/2026	€ 601.632,74	€ 17.629,09	€ 15.874,33	€ 1.754,76	€ 585.758,41
26	01/03/2026	€ 585.758,41	€ 17.629,09	€ 15.920,63	€ 1.708,46	€ 569.837,78
27	01/04/2026	€ 569.837,78	€ 17.629,09	€ 15.967,06	€ 1.662,03	€ 553.870,72
28	01/05/2026	€ 553.870,72	€ 17.629,09	€ 16.013,63	€ 1.615,46	€ 537.857,08
29	01/06/2026	€ 537.857,08	€ 17.629,09	€ 16.060,34	€ 1.568,75	€ 521.796,74
30	01/07/2026	€ 521.796,74	€ 17.629,09	€ 16.107,18	€ 1.521,91	€ 505.689,56
31	01/08/2026	€ 505.689,56	€ 17.629,09	€ 16.154,16	€ 1.474,93	€ 489.535,40
32	01/09/2026	€ 489.535,40	€ 17.629,09	€ 16.201,28	€ 1.427,81	€ 473.334,12
33	01/10/2026	€ 473.334,12	€ 17.629,09	€ 16.248,53	€ 1.380,56	€ 457.085,59
34	01/11/2026	€ 457.085,59	€ 17.629,09	€ 16.295,92	€ 1.333,17	€ 440.789,66

N.	Rata Data	Inizio Saldo	Rata	Capitale	Interesse	Fine Saldo
35	01/12/2026	€ 440.789,66	€ 17.629,09	€ 16.343,45	€ 1.285,64	€ 424.446,21
36	01/01/2027	€ 424.446,21	€ 17.629,09	€ 16.391,12	€ 1.237,97	€ 408.055,09
37	01/02/2027	€ 408.055,09	€ 17.629,09	€ 16.438,93	€ 1.190,16	€ 391.616,16
38	01/03/2027	€ 391.616,16	€ 17.629,09	€ 16.486,88	€ 1.142,21	€ 375.129,28
39	01/04/2027	€ 375.129,28	€ 17.629,09	€ 16.534,96	€ 1.094,13	€ 358.594,32
40	01/05/2027	€ 358.594,32	€ 17.629,09	€ 16.583,19	€ 1.045,90	€ 342.011,13
41	01/06/2027	€ 342.011,13	€ 17.629,09	€ 16.631,56	€ 997,53	€ 325.379,57
42	01/07/2027	€ 325.379,57	€ 17.629,09	€ 16.680,07	€ 949,02	€ 308.699,50
43	01/08/2027	€ 308.699,50	€ 17.629,09	€ 16.728,72	€ 900,37	€ 291.970,78
44	01/09/2027	€ 291.970,78	€ 17.629,09	€ 16.777,51	€ 851,58	€ 275.193,27
45	01/10/2027	€ 275.193,27	€ 17.629,09	€ 16.826,44	€ 802,65	€ 258.366,83
46	01/11/2027	€ 258.366,83	€ 17.629,09	€ 16.875,52	€ 753,57	€ 241.491,31
47	01/12/2027	€ 241.491,31	€ 17.629,09	€ 16.924,74	€ 704,35	€ 224.566,57
48	01/01/2028	€ 224.566,57	€ 17.629,09	€ 16.974,10	€ 654,99	€ 207.592,47
49	01/02/2028	€ 207.592,47	€ 17.629,09	€ 17.023,61	€ 605,48	€ 190.568,85
50	01/03/2028	€ 190.568,85	€ 17.629,09	€ 17.073,26	€ 555,83	€ 173.495,59
51	01/04/2028	€ 173.495,59	€ 17.629,09	€ 17.123,06	€ 506,03	€ 156.372,53
52	01/05/2028	€ 156.372,53	€ 17.629,09	€ 17.173,00	€ 456,09	€ 139.199,52
53	01/06/2028	€ 139.199,52	€ 17.629,09	€ 17.223,09	€ 406,00	€ 121.976,43
54	01/07/2028	€ 121.976,43	€ 17.629,09	€ 17.273,33	€ 355,76	€ 104.703,10
55	01/08/2028	€ 104.703,10	€ 17.629,09	€ 17.323,71	€ 305,38	€ 87.379,40
56	01/09/2028	€ 87.379,40	€ 17.629,09	€ 17.374,23	€ 254,86	€ 70.005,16
57	01/10/2028	€ 70.005,16	€ 17.629,09	€ 17.424,91	€ 204,18	€ 52.580,26
58	01/11/2028	€ 52.580,26	€ 17.629,09	€ 17.475,73	€ 153,36	€ 35.104,52
59	01/12/2028	€ 35.104,52	€ 17.629,09	€ 17.526,70	€ 102,39	€ 17.577,82
60	01/01/2029	€ 17.577,82	€ 17.629,09	€ 17.577,82	€ 51,27	€ 0,00

CONSIDERAZIONI FINALI

Per l'attuazione dell'intervento di Urbanizzazione, tenuto conto delle spese necessarie per l'urbanizzazione dell'area di € 905.673,73 (vedi computo metrico) e delle spese tecniche di progettazione (€ 63.397,16), si prevede di finanziare le opere con mezzi propri, derivanti anche dalla commercializzazione dei lotti derivanti dalla realizzazione del progetto di Urbanizzazione.

L'eventuale finanziamento bancario potrebbe invece essere gestito come da piano di ammortamento sopra rappresentato, con l'importo totale del prestito (comprensivo di costo opere di Urbanizzazione, spese tecniche di progettazione ed oneri finanziari) che verrebbe rimborsato nell'arco di 5 anni con un piano rateale, il tutto sostenuto anche dalla commercializzazione dei lotti derivanti dal progetto di Urbanizzazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITE DELL'AREA EDIFICABILE **POST INTERVENTO**

Il seguente calcolo viene effettuato per valutare il prezzo medio di vendita dell'area Urbanizzata per la successiva commercializzazione dei lotti edificabili.

1. VALORE AREA ANTE INTERVENTO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

1a) VALORE ANTE INTERVENTO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

Il valore ante intervento riguarda il valore di mercato dell'area nello stato di fatto in cui si trova, prima della sua trasformazione generata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e della conseguente variazione degli strumenti Urbanistici Comunali.

Nello stato di fatto il terreno rientra nell'ambito del territorio Urbanizzabile, pertanto per la valutazione del valore ante si utilizza come riferimento il valore che il Comune di Gragnano Trebbiense ha assegnato alle aree edificabili ai fini IMU. Le tabelle pubblicate dal Comune riportano un valore, riferito all'anno 2011 di €/mq 34,51, tuttavia non più attuabile, pertanto si ritiene più opportuno applicare un **valore (riferito all'anno 2016) di €/mq 20,00**.

Nel caso in esame il **valore ante** dell'area risulta essere: **€/mq 20,00**

Valore ante = €/mq 20,00 x mq 28.940,00 = € 578.800,00

1b) VALORE ANTE INTERVENTO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA

Il valore ante intervento, quantificato in € 578.800,00, come indicato sopra è rapportabile al costo di acquisto dell'intera area, mq 28.940,00 (sup. territoriale).

Per la determinazione del valore post intervento tale costo andrà rapportato alla superficie fondiaria, mq 14.470,00, in quanto area di fatto vendibile, pertanto:

Valore ante intervento = € 578.800,00 / mq 14.470,00 = **€/mq 40,00**

2. DETERMINAZIONE VALORE AREA POST INTERVENTO

Per quanto riguarda il calcolo del valore post intervento verranno sommate tutte le spese necessarie per la trasformazione dell'area, rapportate sulla superficie fondiaria (mq 14.470,00) in quanto area di fatto vendibile. In particolare il Valore post intervento sarà ottenuto tenendo in considerazione le seguenti spese:

- 1b) Valore ante intervento della superficie fondiaria
- a) Costo opere di Urbanizzazione

- b) Spese tecniche di progettazione (7% a)
- c) Oneri finanziari 3,5% annuo
- d) Oneri per la pubblicità 0,5%
- e) Profitto del soggetto attuatore (20% a+b)

1b) VALORE ANTE INTERVENTO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA = €/mq 40,00

A) COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il costo complessivo delle opere ammonta ad € 905.673,73, rapportato sulla superficie fondiaria, mq 14.470,00 corrisponde ad un costo unitario di **€/mq 62,58**

B) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

Spese tecniche = Opere di Urbanizzazione x 7% = €/mq 62,58 x 7% = **€/mq 4,38**

C) ONERI FINANZIARI

Oneri finanziari = € 88.674,54 rapportato sulla superficie fondiaria, mq 14.470,00 corrisponde ad un costo unitario di **€/mq 6,12**

D) ONERI PER LA COMMERCIALIZZAZIONE

Tale spesa riguarda il costo del mediatore/pubblicità per la vendita dei lotti edificabili.

La spesa può essere quantificata nel valore dello 0,5% sull'importo totale dell'investimento: € 1.904.393,13 (acquisto terreno + costo opere di Urbanizzazione)

Oneri per la commercializzazione = € 1.904.393,13 x 0,5% = € 9.521,96

Oneri per la commercializzazione = € 9.521,96 / mq 14.470,00 = **€/mq 0,66**

E) PROFITTO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il profitto del soggetto attuatore, detto anche utile d'impresa, è il compenso che spetta alla società che effettua l'investimento, tenuto conto anche dei rischi della scarsa riuscita dell'operazione.

Tale valore viene quantificato al 20% sulla somma dei valori unitari sopra calcolati.

Utile d'impresa = $1b + a + b + c + d + e$

= $40,00 + 62,58 + 4,38 + 6,12 + 0,66 = \text{€/mq } 113,76 \times 20\% = \text{€/mq } 22,75$

VALORE AREA POST INTERVENTO:

Sulla base delle valutazioni sopra descritte è possibile quantificare il valore dell'area post intervento come segue:

Valore area post intervento = $1b + a + b + c + d + e = \text{€/mq } 136,51$

GRAGNANO TREBBIENSE,

BELVEDERE SNC
L' Amministratore
BRUSCHI OSVALDO

