



Comune di Gragnano Trebbiense ACCORDO OPERATIVO N. 12



Committente: Immobiliare Il Pilastro S.r.l.

1b. Relazione finanziaria e di sostenibilità economica dell'intervento

Progetto urbanistico ed edilizio

Alex Massari

Fabio Ceci

con Beatrice Salati, Elisa Cantone

Progetto delle reti infrastrutturali e studi idraulici

Stefano Terzi

Analisi del clima acustico

Daniele Bertoli

Relazione geologica e geotecnica

Adriano Baldini (GeoTest srl)

Rilievo planoaltimetrico generale

Stefano Garbi

Dicembre 2021

Sommario

1. INQUADRAMENTO GENERALE E URBANISTICO.....	2
2. PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2
3. CONTRIBUTO STRAORDINARIO	2
3.1 Metodo speditivo.....	3
3.2 Metodo analitico.....	3
3.2.1 <i>Il valore medio di mercato dei fabbricati (Vmf)</i>	5
3.2.2 <i>Costo tecnico di costruzione dei Fabbricati (K1)</i>	6
3.2.3 <i>Costo per la realizzazione delle dotazioni territoriali (K2)</i>	8
3.2.4 <i>Contributo di costruzione (scomputabile) (K3)</i>	8
3.2.5 <i>Spese tecniche di progettazione (K7)</i>	9
3.2.6 <i>Oneri finanziari (K8)</i>	9
3.2.7 <i>Profitto del soggetto attuatore (K10)</i>	10
3.2.8 <i>Dati riassuntivi per la determinazione del Contributo Straordinario</i>	11
4. ASSUNZIONI DELLA STIMA	12

ALLEGATO - Bilancio di esercizio al 31/12/2020 della società Immobiliare Il Pilastro S.r.l.

1. INQUADRAMENTO GENERALE E URBANISTICO

L'ambito oggetto di intervento, sito nel comune di Gragnano Trebbiense in località Madonna del Pilastro, si trova ad est del centro abitato di Gragnanino ed è situato lungo la SP 7.

L'area è classificata nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) come "ambito per i nuovi insediamenti", e negli atti tecnici approvati con delibera del C.C. n. 21 del 21/07/2020 recante "Approvazione degli Indirizzi programmatici per la redazione degli accordi operativi in attuazione delle manifestazioni di interesse dichiarate ammissibili dalla delibera del C.C. n. 27 del 28/10/2019 e dalla delibera del C.C. n. 20 del 21/07/2020", in attuazione dell'art. 4 della L.R. 24/2017, è stata individuata come Accordo Operativo n. 12.

Tale ambito di trasformazione per nuovi insediamenti previsto dal PSC e confermato con la Delibera di Indirizzi ha un'estensione di 21.929 mq; la trasformazione oggetto di Accordo Operativo riguarda solo le aree di proprietà della società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. così come individuate negli elaborati grafici.

L'ambito di trasformazione è in posizione limitrofa all'emergenza religiosa del Santuario della Madonna del Pilastro, di fronte all'insediamento industriale della ditta Groppalli,

L'area, nel suo insieme ed in particolare per la parte inserita nell'ambito urbanistico interessato, confina a nord con la SP 7, ad est ed ovest con la viabilità secondaria, mentre a sud sono presenti terreni agricoli.

Lo stato di fatto vede la presenza di terreni ineditati che si estendono lungo la totalità dell'area di intervento. Sull'area non insistono elementi di rilievo paesaggistico, né architettonico o storico-culturale.

Dal punto di vista urbanistico e territoriale, l'area si configura come una espansione dell'armatura urbana esistente con funzioni residenziali.

2. PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILIARE IL PILASTRO S.r.l. con sede in Gragnanino, Loc. Il Pilastro, 29010 - Gragnano Trebbiense (PC), codice fiscale / Partita IVA 01304310335, Capitale sociale € 52.000 i.v., Numero REA PC 150948

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Gragnano Trebbiense al foglio 9, mappale 11 (parte), 276 (parte), 278 (parte) e 280 (parte).

3. CONTRIBUTO STRAORDINARIO

La D.A.L. n. 186/2018 ha stabilito criteri omogenei per il calcolo del contributo straordinario (CS) e, in particolare, ha fissato a carico del privato e a favore della pubblica amministrazione, l'ammontare del CS nella **misura del 50%** del plusvalore generato dagli interventi di trasformazione.

Il maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria. Conseguentemente, il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito a seguito della variazione urbanistica (valore **post**) e il valore dell'ambito prima di tale variazione (valore **ante**).

Al fine di stimare il predetto maggior valore MVGT, in considerazione dell'impossibilità di reperire dati omogenei e comparabili attraverso uno stesso metodo (analitico o speditivo), si è optato per l'utilizzo del metodo speditivo ai fini della stima del valore **ante** e del metodo analitico ai fini della stima del valore **post**.

Per determinare la quota di contributo straordinario che il privato metterà a disposizione dell'Amministrazione Comunale viene applicata la seguente formula:

$$\text{MVGT} = \text{Vm_post} - \text{V ante} \longrightarrow \text{CS} = \text{MVGT} \times 0,5$$

Vm_post = valore medio dell'area dopo la valorizzazione calcolata con il metodo analitico

V ante = valore di mercato prima della trasformazione calcolato con il metodo speditivo.

3.1 Metodo speditivo

La D.A.L. n. 186/2018 definisce il "**V ante**" come il valore di mercato dell'area prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali, così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli.

In caso di aree già edificate il "**V ante**" viene dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso previste. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili determinato ai fini IMU.

Nel caso specifico dell'Area, per calcolare il relativo **valore ante** si è preso a riferimento il valore che il Comune di Gragnano Trebbiense ha assegnato alle aree edificabili ai fini IMU inserite nel PSC il valore di € 26,43 al mq di Superficie Territoriale.

V ante = €/mq 26,43

3.2 Metodo analitico

Per il calcolo del **valore post** si è utilizzato il metodo analitico, il quale accerta l'effettiva plusvalenza derivante dalla variante urbanistica, consentendo di sottrarre dal valore finale delle opere tutti i costi e oneri sostenuti dal privato per la trasformazione, calcolati secondo le regole dell'estimo.

Questo metodo si fonda sul presupposto che l'area edificabile sia "*un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio*". Il metodo della stima analitica è basato quindi sul valore di trasformazione.

Al fine di ipotizzare un valore di mercato il più possibile attinente all'Area, è stato ipotizzato il seguente scenario: valore di trasformazione con destinazione urbanistica residenziale e assegnazione di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) equivalente a 0,20 mq/mq, ossia ridotto del 20% rispetto a quello previsto dalla Scheda progettuale dell'Accordo Operativo n. 12 (0,25 mq/mq), in quanto l'Ut utilizzato per determinare il calcolo del Contributo Straordinario è stato decurtato della quota afferente all'Edilizia Residenziale Sociale (20% SUL). Infatti quest'ultima non è generatore di un plus valore, trattandosi di opere a prezzo calmierato e disciplinate da apposite convenzioni.

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore attuale dell'area è pari alla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati e la somma di tutti i costi da sostenere, cioè:

$$Vm_post = Vmf - \Sigma K$$

dove:

Vm_post = valore medio dell'area ottenibile dalla trasformazione

Vmf = valore medio di mercato dei fabbricati (Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio -OMI),

ΣK = somma delle seguenti componenti di costo della trasformazione:

K1 costo tecnico di costruzione del fabbricato e opere accessorie (costo parametrico da Prezz. DEI)

K2 spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali (da Prezz.DEI)

K3 contributo di costruzione (U1+U2+QCC)

K4 eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica **(non previsto)**

K5 opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area (1,5% di k1) **(non previsto)**

K6 costo delle bonifiche **(non previsto)**

K7 spese tecniche di progettazione (7% di K1+K2)

K8 oneri finanziari (quota interessi dei primi cinque anni del 75% dei mutui progressivamente concessi dalle banche)

K9 oneri per la commercializzazione (1,5% di Vmf) **(non previsto)**

K10 profitto del soggetto attuatore (10% di Vmf).

Al successivo punto 5.2.2 e seguenti vengono analizzate le singole voci che compongono il costo della trasformazione "K".

3.2.1 Il valore medio di mercato dei fabbricati (Vmf)

Il valore medio di mercato dei fabbricati si riferisce al valore dei fabbricati finiti e si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato degli immobili ubicati nell'area di intervento per la Superficie Utile Lorda (SUL) complessivamente realizzabile nell'area omogenea in esame.

Il valore medio unitario dei fabbricati può essere desunto dai valori medi riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), che vengono qui di seguito riportati.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PIACENZA

Comune: GRAGNANO TREBBIENSE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE

Codice zona: B1

Microzona: 1

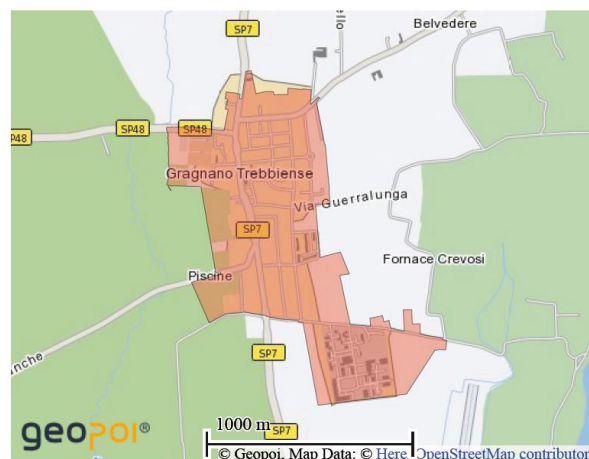
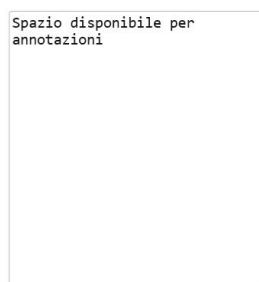
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	1250	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	900	L	2,2	2,9	L
Box	Normale	520	670	L	2,2	2,8	L
Ville e Villini	Normale	950	1300	L	3,2	4,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1350	1650	L	4,5	5,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Per l'analisi tecnico-estimativa oggetto della presente relazione, è stato inizialmente analizzato il valore massimo di vendita dei fabbricati "Ville e villini" con stato di conservazione "Ottimo" pari a € 1.650 al mq di SUL derivante dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, come esplicitato dalla succitata tabella. Come valore di riferimento è stato preso quello della zona "Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE" e non quello della zona "Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI", in quanto la tipologia di insediamento previsto deve essere paragonato alle lottizzazioni site nel centro Capoluogo.

Tuttavia, tale valore risulta inferiore alla media di mercato, pertanto si assume come valore massimo dei fabbricati un costo pari a € 1.900,00 / mq di SUL.

3.2.2 Costo tecnico di costruzione dei Fabbricati (K1)

Per la destinazione residenziale il costo tecnico di costruzione K1 è riferito alla Superficie Utile Lorda (SUL) del fabbricato ed è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso.

Breve descrizione dei fabbricati e delle aree esterne

Lo schema viabilistico prevede una strada di penetrazione con l'accesso all'insediamento dalla SP 7 che è stato individuato completamente all'interno dell'area di proprietà del soggetto attuatore. Tale schema è costituito da un innesto dalla SP 7 che prevede corsie di immissione per entrambi i sensi di marcia, proseguendo poi all'interno dell'ambito attraverso una curva che permette l'accesso ai vari lotti. L'idea progettuale è quella di configurare gli spazi stradali come un'unica Zona 30, in cui la velocità veicolare è ridotta, e per ottenere tale effetto il progetto prevede due dossi stradali in corrispondenza del tratto in curva, dove è presente l'intersezione con la strada esistente che porta all'azienda agricola posta a sud, nonché attraverso una piattaforma rialzata nel tratto intermedio di tale asse stradale, in corrispondenza del varco verde che permetterà di mantenere la visibilità verso la campagna rurale. La strada di progetto sarà chiusa, pertanto nel tratto terminale ad est è prevista la realizzazione di una rotonda che permette ai veicoli di cambiare il senso di marcia in modo agevole e funzionale.

La localizzazione dei parcheggi pubblici è stata individuata per rendere più fruibili le aree residenziali del nuovo quartiere, con un sistema di posti auto disposti a pettine che permette un facile accesso nelle aree immediatamente prossime ai fabbricati residenziali, ed evitando la realizzazione di una grande area a parcheggio, che risulterebbe di scarso utilizzo da parte degli abitanti.

La filosofia progettuale seguita è quella di realizzare parcheggi che abbiano gli stessi materiali (es. masselli autobloccanti) dei contigui percorsi ciclopedonali, in modo da renderli utilizzabili come spazi di fruizione quando le auto non sono presenti.

Lateralmente al nastro stradale, in entrambi i sensi di marcia, sono previsti ampi spazi ciclopedonali che permettono di servire il quartiere, i quali saranno accessibili dalla mobilità dolce attraverso il collegamento con la pista ciclopedonale esistente lungo la SP 7.

Per le aree verdi sono state mantenute le indicazioni delle dotazioni pubbliche presenti nella Scheda progettuale elaborata dal Comune, con alcune lievi modifiche. In particolare, l'intervento prevede il seguente assetto delle aree verdi:

- lungo la SP 7 è previsto un filare alberato volto a pareggiare e completare quello già esistente sul lato opposto della carreggiata, e che permetterà di contraddistinguere qualitativamente l'accesso a Gragnanino in termini ambientali e paesaggistici;
- nella fascia di rispetto stradale della SP 7 pari a 30 m è stata prevista la realizzazione di una duna di terreno vegetale, che verrà opportunamente seminata per ottenere un manto erboso omogeneo, e che avrà una duplice funzione: da un lato limiterà l'impatto acustico del traffico

veicolare che transita lungo la SP 7, determinando la conformità dell'intervento ai parametri definiti dalla classificazione acustica comunale (a tal fine si rimanda alla valutazione del clima acustico facente parte dell'Accordo Operativo), mentre dall'altro lato avrà la funzione di separare paesaggisticamente il nuovo quartiere dalla strada provinciale e dagli insediamenti produttivi posti sul lato nord della SP 7;

- nello spazio centrale del comparto è prevista la realizzazione di una grande area a parco, che permetterà sia di mantenere il varco visivo dalla SP 7 verso la campagna rurale, sia di salvaguardare l'area verde attorno al corso del Rio Marazzino.

Assumendo la viabilità e il verde quali elementi ordinatori dell'insediamento, sono stati individuati i lotti edificabili e le relative tipologie, i sistemi di accesso carrabile e pedonale in modo da ottimizzare il sistema delle relazioni, le condizioni abitative e la qualità insediativa complessiva.

L'intervento individua un'area residenziale distinta in 16 lotti, per una superficie complessiva di 10.961,99 mq, prevedendo 9 ville, 2 edifici trifamiliari posti a schiera e 1 edificio bifamiliare, ivi compresi alloggi ERS nella misura minima del 20% come indicato nella Scheda progettuale elaborata dal Comune.

Le tipologie abitative individuate sono sviluppate su due piani fuori terra con densità edificatoria bassa.

Tutte le nuove costruzioni avranno tipologie edilizie coerenti al contesto, con la grande presenza di aree verdi pertinenziali permeabili in grado di incrementare la qualità insediativa, e con elevati standard energetici.

A supporto del calcolo del costo complessivo si allega la tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza sulla base dei quali si è pervenuti a determinare un costo tecnico di costruzione del Fabbricato (K1), commisurato al mq di Superficie Utile Lorda, pari a **4.385,80 € mq SUL** e suddiviso nelle seguenti voci di costo:

Costo unitario costruzione edifici e area esterna	COSTO TECNICO UNITARIO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI	€/mq SUL	1.100,00
	COSTO TECNICO UNITARIO DI SISTEMAZIONE AREE PRIVATE ESTERNE	€/mq SUL	24,00
	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI E DELL' AREA ESTERNA (COSTO PARAMETRICO DA PREZZARIO DEI)	€/mq SUL	1.124,00



I costi unitari che compongono il costo tecnico di costruzione dei fabbricati (costo delle opere esterne, costo tecnico di costruzione dei fabbricati) si ottengono, dapprima, moltiplicando i valori unitari DEI per le relative superfici e poi suddividendo l'importo complessivo così ottenuto per la SUL complessiva (mq 4.385,80)

PREZZARIO DEI - COMPUTO METRICO	CME Sf - PREZZARIO DEI	CME, PREZZARIO DEI mq/(SUL)
1.100,00	4.824.380,00	1.100,00
24,00	131.543,88	29,99
TOTALE	4.955.923,88	1.129,99

3.2.3 Costo per la realizzazione delle dotazioni territoriali (K2)

Il costo per la realizzazione delle dotazioni territoriali dovrà essere desunto da un apposito computo metrico estimativo, asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta Regionale, al netto dell'iva in quanto recuperabile.

Il costo complessivo per la realizzazione delle succitate opere quantificato attraverso il Prezziario DEI, ammonta ad **€ 832.337,94**; tale valore, rapportato alla SUL realizzabile nel comparto, porta ad un costo di **193,41 mq SUL** suddiviso nelle seguenti voci di costo:

Costo opere di urbanizzazione in comparto	STRADA PARCHEGGI RETI FOGNATURA RETI ACQUEDOTTO,GAS , ELETTRICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€/mq SUL	189,78
	VERDE PUBBLICO	€/mq SUL	3,63
	SPESE PER LA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI IN E FUORI COMPARTO (DA CME)	sub-totale €/mq SUL	193,41



PREZZIARIO DEI	832.337,94	189,78
PREZZIARIO DEI	15.920,00	3,63
TOT. OPERE URB.	848.257,94	193,41

3.2.4 Contributo di costruzione (scomputabile) (K3)

Nella D.A.L. n. 186/2018 è stato recepito il diritto, da parte del privato, allo scomputo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dalle quote di U1, U2.

Lo scomputo dei suddetti oneri è a valere sul totale delle quote di U1, U2 anche qualora il privato realizzasse solo alcune delle opere rientranti in tali quote.

La quantificazione tabellare di (U1 + U2) prevista dal Comune di Gragnano Trebbiense in recepimento alla D.A.L. n. 186/2018 è pari ad **€ 78,00 mq di SUL** per un importo complessivo, commisurato alla SUL di progetto (mq 4.385,80), pari a **€ 626.467,67**.

La quota complessiva degli oneri U1 e U2 ammonta quindi a **€ 626.467,67** onere totalmente scomputabile in quanto inferiore al costo delle dotazioni territoriali effettivamente sostenuto.

PREZZIARIO DEI	832.337,94	189,78
PREZZIARIO DEI	15.920,00	3,63
TOT. OPERE URB.	848.257,94	193,41
TOT. U1+U2+QCC	626.467,67	142,84

3.2.5 Spese tecniche di progettazione (K7)

Sono riconducibili a questa voce i compensi spettanti alle diverse figure tecniche che intervengono nelle fasi della produzione per lo svolgimento di prestazioni professionali come ad esempio: rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. Tali costi si assumono nella misura del 7% del costo tecnico di costruzione **K1** e delle dotazioni territoriali **K2** e quindi pari ad **€/mq 92,22 SUL**.

3.2.6 Oneri finanziari (K8)

Tale voce, così come previsto nella D.A.L. n. 186/2018, rappresenta il costo del capitale impegnato nell'investimento.

L'importo complessivo dell'investimento è stato calcolato moltiplicando il costo unitario di costruzione ante interessi e profitto (K11) pari a **1.474,47 €/mq SUL** per i mq di SUL realizzabili (B) pari a **mq 4.385,80**.

L'importo complessivo impegnato dall'imprenditore ammonta quindi a **€ 6.466.725,21**; ai fini della quantificazione degli oneri finanziari, tale valore è stato abbattuto al 75%, così come previsto dalla D.A.L. n. 186/2018, determinando un importo pari a **€ 4.850.043,91**.

Il piano di ammortamento, riassunto nella sottoriportata tabella, è stato simulato su una durata complessiva di 15 anni, un tasso d'interesse pari all'EurIRS/Euribor + Spread al 2% e un rimborso attraverso la corresponsione di rate mensili posticipate; come previsto nella D.A.L. n. 186/2018 l'importo degli oneri finanziari assunto corrisponde a quello maturato cumulativamente alla fine del 5[^] anno di decorrenza del piano di ammortamento.

Il costo complessivo degli interessi passivi calcolato sul 75% del capitale impegnato derivante dalla sommatoria dei costi (ΣK), ad esclusione della voce K8 profitto del soggetto attuatore (10% di Vmf) è quindi pari a **€ 414.528,04** che, suddiviso per i mq di SUL realizzabili, porta ad un valore unitario pari a **94,52 €/mq SUL**.

Importo del prestito	€ 4.850.043,91
Tasso di interesse annuale	2,00%
Durata del prestito in anni	15
Numero di pagamenti all'anno	12
Data di inizio del prestito	01/01/2023

N. RATA	DATA PAGAMENTO	SALDO INIZIALE	PAGAMENTO PIANIFICATO	TOTALE PAGAMENTO	CAPITALE	INTERESSI	SALDO FINALE	INTERESSE CUMULATIVO
1	01/01/2023	€ 4.850.043,91	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.127,05	€ 8.083,41	€ 4.826.916,86	€ 8.083,41
2	01/02/2023	€ 4.826.916,86	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.165,59	€ 8.044,86	€ 4.803.751,27	€ 16.128,27
3	01/03/2023	€ 4.803.751,27	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.204,20	€ 8.006,25	€ 4.780.547,07	€ 24.134,52
4	01/04/2023	€ 4.780.547,07	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.242,88	€ 7.967,58	€ 4.757.304,19	€ 32.102,10
5	01/05/2023	€ 4.757.304,19	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.281,61	€ 7.928,84	€ 4.734.022,57	€ 40.030,94
6	01/06/2023	€ 4.734.022,57	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.320,42	€ 7.890,04	€ 4.710.702,16	€ 47.920,98
7	01/07/2023	€ 4.710.702,16	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.359,28	€ 7.851,17	€ 4.687.342,87	€ 55.772,15
8	01/08/2023	€ 4.687.342,87	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.398,22	€ 7.812,24	€ 4.663.944,66	€ 63.584,38
9	01/09/2023	€ 4.663.944,66	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.437,21	€ 7.773,24	€ 4.640.507,44	€ 71.357,63
10	01/10/2023	€ 4.640.507,44	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.476,28	€ 7.734,18	€ 4.617.031,17	€ 79.091,81
11	01/11/2023	€ 4.617.031,17	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.515,40	€ 7.695,05	€ 4.593.515,77	€ 86.786,86
12	01/12/2023	€ 4.593.515,77	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.554,59	€ 7.655,86	€ 4.569.961,17	€ 94.442,72
13	01/01/2024	€ 4.569.961,17	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.593,85	€ 7.616,60	€ 4.546.367,32	€ 102.059,32
14	01/02/2024	€ 4.546.367,32	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.633,18	€ 7.577,28	€ 4.522.734,14	€ 109.636,60
15	01/03/2024	€ 4.522.734,14	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.672,56	€ 7.537,89	€ 4.499.061,58	€ 117.174,49
16	01/04/2024	€ 4.499.061,58	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.712,02	€ 7.498,44	€ 4.475.349,56	€ 124.672,92
17	01/05/2024	€ 4.475.349,56	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.751,54	€ 7.458,92	€ 4.451.598,02	€ 132.131,84
18	01/06/2024	€ 4.451.598,02	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.791,12	€ 7.419,33	€ 4.427.806,90	€ 139.551,17
19	01/07/2024	€ 4.427.806,90	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.830,78	€ 7.379,68	€ 4.403.976,12	€ 146.930,85
20	01/08/2024	€ 4.403.976,12	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.870,49	€ 7.339,96	€ 4.380.105,63	€ 154.270,81
21	01/09/2024	€ 4.380.105,63	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.910,28	€ 7.300,18	€ 4.356.195,35	€ 161.570,98
22	01/10/2024	€ 4.356.195,35	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.950,13	€ 7.260,33	€ 4.332.245,22	€ 168.831,31
23	01/11/2024	€ 4.332.245,22	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 23.990,05	€ 7.220,41	€ 4.308.255,17	€ 176.051,72
24	01/12/2024	€ 4.308.255,17	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.030,03	€ 7.180,43	€ 4.284.225,14	€ 183.232,14
25	01/01/2025	€ 4.284.225,14	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.070,08	€ 7.140,38	€ 4.260.155,06	€ 190.372,52
26	01/02/2025	€ 4.260.155,06	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.110,20	€ 7.100,26	€ 4.236.044,87	€ 197.472,78
27	01/03/2025	€ 4.236.044,87	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.150,38	€ 7.060,07	€ 4.211.894,49	€ 204.532,85
28	01/04/2025	€ 4.211.894,49	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.190,63	€ 7.019,82	€ 4.187.703,86	€ 211.552,68
29	01/05/2025	€ 4.187.703,86	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.230,95	€ 6.979,51	€ 4.163.472,91	€ 218.532,18
30	01/06/2025	€ 4.163.472,91	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.271,33	€ 6.939,12	€ 4.139.201,58	€ 225.471,30
31	01/07/2025	€ 4.139.201,58	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.311,79	€ 6.898,67	€ 4.114.889,79	€ 232.369,97
32	01/08/2025	€ 4.114.889,79	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.352,30	€ 6.858,15	€ 4.090.537,49	€ 239.228,12
33	01/09/2025	€ 4.090.537,49	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.392,89	€ 6.817,56	€ 4.066.144,59	€ 246.045,69
34	01/10/2025	€ 4.066.144,59	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.433,55	€ 6.776,91	€ 4.041.711,05	€ 252.822,59
35	01/11/2025	€ 4.041.711,05	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.474,27	€ 6.736,19	€ 4.017.236,78	€ 259.558,78
36	01/12/2025	€ 4.017.236,78	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.515,06	€ 6.695,39	€ 3.992.721,72	€ 266.254,17
37	01/01/2026	€ 3.992.721,72	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.555,92	€ 6.654,54	€ 3.968.165,80	€ 272.908,71
38	01/02/2026	€ 3.968.165,80	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.596,84	€ 6.613,61	€ 3.943.568,96	€ 279.522,32
39	01/03/2026	€ 3.943.568,96	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.637,84	€ 6.572,61	€ 3.918.931,12	€ 286.094,93
40	01/04/2026	€ 3.918.931,12	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.678,90	€ 6.531,55	€ 3.894.252,21	€ 292.626,49
41	01/05/2026	€ 3.894.252,21	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.720,03	€ 6.490,42	€ 3.869.532,18	€ 299.116,91
42	01/06/2026	€ 3.869.532,18	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.761,23	€ 6.449,22	€ 3.844.770,94	€ 305.566,13
43	01/07/2026	€ 3.844.770,94	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.802,50	€ 6.407,95	€ 3.819.968,44	€ 311.974,08
44	01/08/2026	€ 3.819.968,44	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.843,84	€ 6.366,61	€ 3.795.124,60	€ 318.340,69
45	01/09/2026	€ 3.795.124,60	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.885,25	€ 6.325,21	€ 3.770.239,35	€ 324.665,90
46	01/10/2026	€ 3.770.239,35	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.926,72	€ 6.283,73	€ 3.745.312,63	€ 330.949,63
47	01/11/2026	€ 3.745.312,63	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 24.968,27	€ 6.242,19	€ 3.720.344,37	€ 337.191,82
48	01/12/2026	€ 3.720.344,37	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.009,88	€ 6.200,57	€ 3.695.334,48	€ 343.392,39
49	01/01/2027	€ 3.695.334,48	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.051,56	€ 6.158,89	€ 3.670.282,92	€ 349.551,28
50	01/02/2027	€ 3.670.282,92	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.093,32	€ 6.117,14	€ 3.645.189,60	€ 355.668,42
51	01/03/2027	€ 3.645.189,60	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.135,14	€ 6.075,32	€ 3.620.054,47	€ 361.743,74
52	01/04/2027	€ 3.620.054,47	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.177,03	€ 6.033,42	€ 3.594.877,44	€ 367.777,16
53	01/05/2027	€ 3.594.877,44	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.218,99	€ 5.991,46	€ 3.569.658,44	€ 373.768,62
54	01/06/2027	€ 3.569.658,44	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.261,02	€ 5.949,43	€ 3.544.397,42	€ 379.718,06
55	01/07/2027	€ 3.544.397,42	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.303,13	€ 5.907,33	€ 3.519.094,29	€ 385.625,38
56	01/08/2027	€ 3.519.094,29	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.345,30	€ 5.865,16	€ 3.493.749,00	€ 391.490,54
57	01/09/2027	€ 3.493.749,00	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.387,54	€ 5.822,91	€ 3.468.361,46	€ 397.313,46
58	01/10/2027	€ 3.468.361,46	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.429,85	€ 5.780,60	€ 3.442.931,61	€ 403.094,06
59	01/11/2027	€ 3.442.931,61	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.472,24	€ 5.738,22	€ 3.417.459,37	€ 408.832,28
60	01/12/2027	€ 3.417.459,37	€ 31.210,45	€ 31.210,45	€ 25.514,69	€ 5.695,77	€ 3.391.944,68	€ 414.528,04

3.2.7 Profitto del soggetto attuatore (K10)

È il compenso che spetta all'imprenditore che effettua l'intervento immobiliare, sostenendone anche l'eventuale rischio della sua scarsa riuscita economica. Deve essere valutato facendo riferimento al mercato ed al momento economico. Tale valore è fissato al **10%** del valore di mercato dei fabbricati (Vmf) ed ammonta a **190,00 €/mq SUL**.

3.2.8 Dati riassuntivi per la determinazione del Contributo Straordinario

Si riportano i parametri tecnici di base per la stima del valore del Contributo Straordinario.

ACCORDO OPERATIVO N. 12				
		U.d.M. / calcolo	Valori	Rif.
Dati generali	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	mq	21.929,00	A
	INDICE TERRITORIALE	it	0,20	
	SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) COMPLESSIVA	mq	4.385,80	B
	SUPERFICIE SCOPERTA COMPLESSIVA STANDARD PUBBLICI E VIABILITA'	mq	10.967,01	
	SUPERFICIE SCOPERTA (PARCHEGGI, STRADE, MARCIAPIEDI PUBBLICI)	mq	4.568,85	
	SUPERFICIE SCOPERTA (VERDE PUBBLICO E VERDE DI SECONDARIA)	mq	6.398,15	
	AREE PRIVATE PERMEABILI	mq	5.481,00	
	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	mq	10.961,99	
VALORE MEDIO UNITARIO		€/mq	1.900,00	C
Costo unitario costruzione edifici e area esterna	COSTO TECNICO UNITARIO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI	€/mq SUL	1.100,00	
	COSTO TECNICO UNITARIO DI SISTEMAZIONE AREE PRIVATE ESTERNE	€/mq SUL	24,00	
	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI E DELL' AREA ESTERNA (COSTO PARAMETRICO DA PREZZIARIO DEI)	€/mq SUL	1.124,00	K1
Costo opere di urbanizzazione in comparto	STRADA PARCHEGGI RETI FOGNATURA RETI ACQUEDOTTO,GAS , ELETTRICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€/mq SUL	189,78	
	VERDE PUBBLICO	€/mq SUL	3,63	
	SPESE PER LA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI IN E FUORI COMPARTO (DA CME)	sub-totale €/mq SUL	193,41	K2
	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE U1 - U2 - QCC (A SCOMPUTO TOTALE)	€/mq SUL	142,84	K3
	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE QCC (A SCOMPUTO TOTALE)	€/mq SUL	64,84	
	ONERI PROFESSIONALI	7% di (K1+K2) - €/mq SUL	92,22	K7
	COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE ANTE INTERESSI E PROFITTO	€/mq SUL	1.474,47	K11
	ONERI FINANZIARI (quota interessi dei primi 5 anni del 75% dei mutui)	€/mq SUL	94,52	K8
	PROFITTO DEL SOGGETTO ATTUATORE (10%)	10% di B - €/mq SUL	190,00	K10
	COSTO UNITARIO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE	€/mq SUL	1.758,98	D
VALORE UNITARIO MQ/SLU		€/mq SUL	141,02	C-D

PREZZIARIO DEI - COMPUTO METRICO	CME SF - PREZZIARIO DEI	CME, PREZZIARIO DEI mq/(SUL)
1.100,00	4.824.380,00	1.100,00
24,00	131.543,88	29,99
TOTALE	4.955.923,88	1.129,99
PREZZIARIO DEI	832.337,94	189,78
PREZZIARIO DEI	15.920,00	3,63
TOT. OPERE URB.	848.257,94	193,41
TOT. U1+U2+QCC	626.467,67	142,84

Costo di costruzione complessivo (K11* B)	6.466.725,21
Interessi passivi complessivi	414.528,04

Il valore unitario di **141,02 €/mq** è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di SUL.

Per valutare il terreno, è necessario adeguare il suddetto valore unitario al rapporto di copertura urbanistico pari al 20%:

$$Vm_post = 141,02 \text{ € mq SUL} \times 0,20 \text{ mq/mq} = 28,20 \text{ € mq St}$$

Così come previsto dalla D.A.L. n. 186/2018, il **contributo straordinario** a carico del privato è pari al **50%** del **Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT)** e calcolato con la seguente formula:

$$MVGT = Vm_post - V \text{ ante} \longrightarrow CS = MVGT \times 0,5$$

$$MVGT = 28,20 \text{ €/mq St} - 26,43 \text{ €/mq St} = 1,77 \text{ €/mq St}$$

A conclusione del procedimento per calcolare il Contributo Straordinario a carico del privato risulta quindi necessario suddividere in parti uguali il "Maggior Valore Generato dalla Trasformazione":

$$CS = MVGT \times 0,5$$

$$CS = 1,77 \text{ €/mq St} \times 0,5 = 0,89 \text{ €/mq St}$$

Il succitato importo, moltiplicato per la Superficie Territoriale complessiva del comparto pari a mq 21.929, ci porta ad un contributo straordinario a carico del privato pari a € 19.440,64.

Calcolo MVGT e Contributo straordinario (CS)	VALORE UNITARIO AREA "POST"	€/mq St	28,20	(C - D) * 0,20
	VALORE UNITARIO AREA "ANTE" (fonte: IMU AREE EDIFICABILI)	€/mq St	26,43	
	MVGT UNITARIO (V post - V ante)	€/mq St	1,77	
	CS UNITARIO (MVGT x 0,5)	€/mq St	0,89	E
	CS A CARICO DEL PRIVATO	€	19.440,64	E * A

4. ASSUNZIONI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale, dal rilievo piano altimetrico;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato.

ALLEGATO

Bilancio di esercizio al 31/12/2020 della società Immobiliare Il Pilastro S.r.l.

IMMOBILIARE IL PILASTRO S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	FRAZ. GRAGNANINO LOC, TA' IL PILASTRO - 29010 - GRAGNANO TREBBIENSE - PC
Codice Fiscale	01304310335
Numero Rea	PC 150948
P.I.	01304310335
Capitale Sociale Euro	52.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	65.980	68.399
II - Immobilizzazioni materiali	565.238	565.238
Totale immobilizzazioni (B)	631.218	633.637
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	4.781.811	4.780.163
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	74.784	121.102
Totale crediti	74.784	121.102
IV - Disponibilità liquide	3.266	1.306
Totale attivo circolante (C)	4.859.861	4.902.571
D) Ratei e risconti	0	0
Totale attivo	5.491.079	5.536.208
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	52.000	52.000
VI - Altre riserve	694.665	689.665
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(58.454)	(70.707)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	15.625	12.252
Totale patrimonio netto	703.836	683.210
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.768.686	4.759.712
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.557	93.286
Totale debiti	4.787.243	4.852.998
E) Ratei e risconti	0	0
Totale passivo	5.491.079	5.536.208

Conto economico

31-12-2020 31-12-2019

Conto economico		
A) Valore della produzione		
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	1.649	2.704
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	1.649	2.704
5) altri ricavi e proventi		
altri	61.383	62.606
Totale altri ricavi e proventi	61.383	62.606
Totale valore della produzione	63.032	65.310
B) Costi della produzione		
7) per servizi	6.632	3.404
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.419	2.418
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.419	2.418
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.419	2.418
14) oneri diversi di gestione	25.989	34.988
Totale costi della produzione	35.040	40.810
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	27.992	24.500
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.018	3.597
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.018	3.597
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.018)	(3.597)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	25.974	20.903
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	10.349	8.651
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	10.349	8.651
21) Utile (perdita) dell'esercizio	15.625	12.252