

OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO relativo a parte dell'Ambito Ans 2.9 – Loc. Monte della Campana – Pavullo n/F

PROPRIETA':

AREA srl

IMMOBILIARE LA LOGGIA srl

TITOLARE DI CAPACITA' EDIFICATORIA:

Soc. SORRIDENTE srl

DOCUMENTO:

*Relazione Economico – Finanziaria Sintetica e Quadro Economico di progetto*

PROGETTISTA:

Arch. M.Pia MUCCIARINI



Il progetto di Accordo Operativo previsto per la porzione dell'Ambito ANS 2.9 in oggetto, ammessa alla Fase Transitoria ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 24/2017 come da Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019 da realizzarsi in località Monte della Campana a margine della S.P. per Verica e lungo Via Santi, Comune di Pavullo nel Frignano (MO), si configura nuovo intervento di sviluppo residenziale a completamento di una lottizzazione già attuata e presa in carico dal Comune di Pavullo negli anni '90.

Alla proprietà dei terreni compresi nell'ANS 2.9 in trattazione si è affiancata, già nella Manifestazione di Interesse del 2018 la società Sorridente Srl, con Legale Rappresentante il Dr. Emilio Cantoni, in qualità di detentrica di una capacità edificatoria pari a mq.1.800 di Superficie Complessiva come da Delibera di C.C. n. 70 del 26/11/2009.

Si prevede quindi nella porzione ad Ovest del comparto, uno sviluppo a "borgo privato" costituito da 4 lotti mentre lungo Via Santi sono previsti altri 10 lotti più il lotto destinato ad ERS.

Si propone di seguito il Quadro Economico di Progetto per l'attuazione del comparto:

COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| <b>A) IMPORTO DEI LAVORI</b>                                 |  |                     |
| A.1  | Importo Lavori Opere Stradali                            | € 181.287,01        |
| A.2  | Importo Lavori Sottoservizi a Rete                       | € 121.166,53        |
| A.3  | Importo Lavori Aree Verdi                                | € 57.415,58         |
| A.4  | <b>TOTALE OPERE SOGGETTE A RIBASSO (A.1 + A.2 + A.3)</b> | <b>€ 359.869,12</b> |
| A.5  | Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (4%)       | € 14.394,76         |
| <b>TOTALE IMPORTO DEI LAVORI (A.4+A.5)</b>                   |  | <b>€ 374.263,00</b> |
| <b>B) SOMME A DISPOSIZIONE</b>                               |  |                     |
| B.1  | IVA 10% (su A.4)   | € 35.986,91         |
| B.2  | <b>IMPREVISTI</b>  |                     |
| B.2.1  | Imprevisti sui lavori (5% di A)                          | € 18.713,15         |
| B.2.2  | IVA 10% (su B.2.1)                                       | € 1.871,32          |
| <b>TOTALE B.2</b>  |  | <b>€ 20.584,47</b>  |
| B.3  | <b>SPESE TECNICHE PER PROGETTO PRELIMINARE</b>           |                     |
| B.3.1  | Onorario   | € 13.099,00         |
| B.3.2  | Contributo Inarcassa (4% su B.3.1)                       | € 523,96            |
| B.3.3  | IVA 22% (su B.3.1+B.3.2)                                 | € 2.997,05          |
| <b>TOTALE B.3</b>  |  | <b>€ 16.620,01</b>  |
| B.4  | <b>SPESE TECNICHE PER PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO</b>  |                     |
| B.4.1  | Onorario   | € 18.713,15         |
| B.4.2  | Coordinamento Sicurezza Progetto                         | € 935,66            |
| B.4.3  | Contributo Inarcassa (4% su B.4.1+B.4.2)                 | € 785,95            |
| B.4.4  | IVA 22% (su B.4.1+B.4.2+B.4.3)                           | € 4.495,65          |
| <b>TOTALE B.4</b>  |  | <b>€ 24.930,41</b>  |
| B.5  | <b>SPESE TECNICHE PER D.L., CONTABILITA' E C.S.E.</b>    |                     |
| B.5.1  | Onorario   | € 18.713,15         |
| B.5.2  | Contributo Inarcassa (4% su B.5.1)                       | € 748,53            |
| B.5.3  | IVA 22% (su B.5.1+B.5.2)                                 | € 4.281,57          |
| <b>TOTALE B.5</b>  |  | <b>€ 23.743,24</b>  |
| B.6  | <b>SPESE TECNICHE PER COLLAUDO AMMINISTRATIVO</b>        |                     |
| B.6.1  | Onorario   | € 2.994,10          |
| B.6.2  | Contributo Inarcassa (4% su B.5.1)                       | € 119,76            |
| B.6.3  | IVA 22% (su B.5.1+B.5.2)                                 | € 685,05            |
| <b>TOTALE B.6</b>  |  | <b>€ 3.798,92</b>   |
| <b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B.1+B.2+B.3+B.4+B.5+B.6)</b> |  | <b>€ 125.663,00</b> |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO (A+B)</b>                              |  | <b>€ 499.926,00</b> |

**COSTI REALIZZAZIONE FABBRICATI**

|  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| <b>D) IMPORTO DEI LAVORI</b>                             |  |                       |
| D.1  | Importo Lavori Fabbricati                          | € 6.598.500,00        |
| D.2  | Importo Lavori Aree Esterne                        | € 32.992,50           |
| D.3  | <b>TOTALE OPERE SOGGETTE A RIBASSO (D.1 + D.2)</b> | <b>€ 6.631.492,50</b> |
| D.4  | Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (3%) | € 198.944,78          |
| <b>TOTALE IMPORTO DEI LAVORI (D.3+D.4)</b>               |  | <b>€ 6.830.437,00</b> |
| <b>E) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>                      |  |                       |
| E.1  | Oneri Urbanizzazione Primaria                      | € 0,00                |
| E.2  | Oneri di Urbanizzazione Secondaria                 | € 241.600,00          |
| E.3  | Costo di Costruzione                               | € 239.406,00          |
| <b>TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (E.1+E.2+E.3)</b>    |  | <b>€ 481.006,00</b>   |
| <b>F) SOMME A DISPOSIZIONE</b>                           |  |                       |
| F.1  | IVA 10% (su D.3)                                   | € 663.149,25          |
| F.2  | IMPREVISTI   |                       |
| F.2.1  | Imprevisti sui lavori (3% su D)                    | € 204.913,11          |
| F.2.2  | IVA 10% (su F.2.1)                                 | € 20.491,31           |
| <b>TOTALE F.2</b>  |  | <b>€ 225.404,42</b>   |
| F.3  | SPESE TECNICHE PER PROGETTO PRELIMINARE            |                       |
| F.3.1  | Onerario   | € 34.152,19           |
| F.3.2  | Contributo Inarcassa (4% su F.3.1)                 | € 1.366,09            |
| F.3.3  | IVA 22% (su F.3.1+F.3.2)                           | € 7.814,02            |
| <b>TOTALE F.3</b>  |  | <b>€ 43.332,29</b>    |
| F.4  | SPESE TECNICHE PER PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO   |                       |
| F.4.1  | Onerario   | € 68.304,37           |
| F.4.2  | Coordinamento Sicurezza Progetto                   | € 3.415,22            |
| F.4.3  | Contributo Inarcassa (4% su F.4.1+F.4.2)           | € 2.868,78            |
| F.4.4  | IVA 22% (su F.4.1+F.4.2+F.4.3)                     | € 16.409,44           |
| <b>TOTALE F.4</b>  |  | <b>€ 90.997,81</b>    |
| F.5  | SPESE TECNICHE PER D.L., CONTABILITA' E C.S.E.     |                       |
| F.5.1  | Onerario   | € 81.965,24           |
| F.5.2  | Contributo Inarcassa (4% su F.5.1)                 | € 3.278,61            |
| F.5.3  | IVA 22% (su F.5.1+F.5.2)                           | € 18.753,65           |
| <b>TOTALE F.5</b>  |  | <b>€ 103.997,50</b>   |
| <b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (F.1+F.2+F.3+F.4+F.5)</b> |  | <b>€ 1.126.881,00</b> |
| <b>G) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE</b>                   |  |                       |
| G.1  | Campagna promozionale                              | € 13.660,87           |
| G.2  | IVA 22% (su G.1)                                   | € 3.005,39            |
| <b>TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (G.1+G.2)</b>     |  | <b>€ 16.666,00</b>    |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO (D+E+F+G)</b>                      |  | <b>€ 8.454.990,00</b> |

**RICAVI VENDITA FABBRICATI**

|  |                                    |                       |
|--|------------------------------------|-----------------------|
| <b>GH) RICAVI VENDITA</b>                      |                                    |                       |
| H.1  | Ricavi vendita alloggi             | € 9.237.900,00        |
| H.2  | Ricavi vendita garage              | € 0,00                |
| H.3  | Ricavi vendita posti auto coperti  | € 0,00                |
| H.4  | Ricavi vendita posti auto scoperti | € 0,00                |
| <b>TOTALE RICAVI VENDITA (H.1+H.2+H.3+H.4)</b> |                                    | <b>€ 9.237.900,00</b> |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO (H)</b>                  |                                    | <b>€ 9.237.900,00</b> |

La scansione temporale degli interventi prevede, una volta ottenuto il Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione e l'avvio dei relativi lavori, la richiesta per l'ottenimento del PdC per un primo lotto all'interno del "borgo privato" (ipotizzato Lotto A) e la richiesta di PdC per un primo lotto lungo Via Santi (ipotizzato Lotto 1). Con l'avvio dei due cantieri partirà contestualmente la commercializzazione delle soluzioni abitative previste, non solo quelle in costruzione ma con una panoramica su tutte quelle disponibili. Si proseguirà quindi con quelle che saranno le richieste del mercato, ipotizzando anche di vendere i restanti lotti edificabili residenziali a privati per la costruzione della propria abitazione e/o a imprese di costruzione interessate ad edificare per poi rivendere e/o affittare in tempi ragionevolmente contenuti, come da cronoprogramma allegato.

La situazione del mercato immobiliare in generale è sempre critica, soprattutto per il fenomeno inflattivo e al relativo aumento dei tassi d'interesse e per il "caro materiali" dovuto alla crisi energetica di qualche mese fa, ma si rileva comunque, soprattutto a seguito della pandemia da coronavirus, un forte interesse per soluzioni abitative nuove indipendenti o semi indipendenti, con giardino o comunque spazi all'aperto come terrazze o balconi, in linea con quanto proposto. Anche la zona è appetibile in quanto vicina ai servizi ma allo stesso tempo vicino alla "campagna" e comoda alle principali arterie di comunicazione (S.P. 27 e S.S. 12).

*Pavullo n/F, lì 15/06/2023*

*Il Tecnico*

*Dott. Arch. M.Pia MUCCIARINI*

