

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:

Sig. EMILIO CANTONI

DOCUMENTO:

Relazione Economico-Finanziaria e Quadro Economico di Progetto

PROGETTISTI:

Arch. M.Pia MUCCIARINI

Arch. Gianmarco BAZZANI

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. RIFERIMENTO NORMATIVO | 03 |
| 2. PREMessa | 04 |
| 3. MODALITA' DI ATTUAZIONE | 05 |
| 4. VALORIZZAZIONE ECONOMICA INTERVENTI | 06 |
| 5. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO | 08 |
| 6. CRONOPROGRAMMA | 12 |
| 7. DISPONIBILITA' DELLE RISORSE FINANZIARIE | 13 |
| 8. FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA' | 14 |
| 9. CONTRIBUTO COMPENSATIVO | 15 |
| 9. CERTIFICAZIONI FISCALI | 17 |

1. RIFERIMENTO NORMATIVO

La lettera c) del comma 3) dell'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della L.R. 24/2017 prevede che la proposta di Accordo Operativo contenga uno specifico elaborato così descritto:

"la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola".

2. PREMESSA

Scopo della presente relazione è quello di verificare la fattibilità e sostenibilità economica dell'intervento immobiliare da realizzarsi in località Monte della Campana a margine della S.P. per Verica e lungo Via Santi nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), sulla base dei dati attualmente disponibili.

La presente relazione riguarda l'illustrazione e la valorizzazione economica delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria, delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture. Analogamente sono state quantificate e valorizzate le opere private per la realizzazione dei fabbricati.

3. MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'intervento attuativo residenziale in progetto si configura come completamento di una lottizzazione già attuata e presa in carico dal Comune di Pavullo nel Frignano negli anni '90 e prevede la realizzazione di nr. 34 unità immobiliari indipendenti/semi indipendenti (villette unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari) oltre ad una palazzina di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per circa nr. 5 unità immobiliari che sarà però realizzata da un soggetto terzo (in questa fase i Soggetti Attuatori provvederanno alla sola cessione gratuita del Lotto urbanizzato al Comune).

Alle due società proprietarie dei terreni compresi nell'ANS 2.9 in trattazione si è affiancata, già nella Manifestazione di Interesse del 2018, il Sig. Emilio Cantoni (tramite anche la soc. SORRIDENTE Srl di cui lo stesso è Legale Rappresentante), in qualità di titolare di una capacità edificatoria pari a mq 1.800 di Superficie Complessiva come da Delibera di C.C. n. 70 del 26/11/2009 trasferita in questa porzione di ambito.

L'assetto ipotizzato per il comparto prevede nella porzione Ovest dello stesso uno sviluppo a "borgo privato" costituito da nr. 4 lotti per una Superficie Complessiva SC di mq 960 mentre lungo Via Santi sono previsti altri nr. 8 lotti per una SC di mq 3.439 più il lotto destinato ad Edilizia Residenziale Sociale con mq 520 SC.

In totale quindi i lotti privati destinati ad edilizia residenziale libera da attuare risultano essere nr. 12 per una Superficie Complessiva SC totale pari a mq 4.399, a cui si aggiunge un lotto con una SC pari a mq 520 destinato ad ERS.

4. VALORIZZAZIONE ECONOMICA INTERVENTI

4.1 VALORE ECONOMICO INTERVENTI PUBBLICI (OPERE DI URBANIZZAZIONE)

La previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie è stata elaborata sulla base di specifico computo metrico estimativo, riferito all'attuale assetto urbanistico proposto, considerando anche le varie spese tecniche.

Si evidenzia che gli importi indicati saranno oggetto di rendicontazione finale delle spese sostenute mediante la presentazione di copia dei documenti di contabilità predisposti dal Direttore dei Lavori ed in particolare il conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate.

Si precisa che i Soggetti Attuatori del comparto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sono le due società proprietarie dei terreni AREA Srl e IMMOBILIARE LA LOGGIA Srl con il contributo del Sig. Emilio Cantoni, titolare della capacità edificatoria trasferita da altro ambito, sulla base del precedente accordo sottoscritto nel 2011, limitatamente alla realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria relativi alla propria quota di potenzialità edificatoria (1.500 mq SC pari a 980 mq di SU).

Si veda al successivo capitolo 5 il Quadro Economico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4.2 VALORE ECONOMICO INTERVENTI PRIVATI

La previsione di spesa per la realizzazione dei fabbricati destinati ad edilizia residenziale libera è stata elaborata sulla base di un costo di costruzione parametrico inerente a tipologie edilizie similari desunto da altri casi analoghi completati di recente, considerando anche gli oneri concessori, le varie spese tecniche e le spese di commercializzazione. Nulla è stato considerato per il Lotto ERS in quanto in questa fase si provvederà alla sola cessione gratuita al Comune del lotto urbanizzato.

Si precisa che tale spesa è stata suddivisa tra le diverse proprietà: al Sig. Emilio Cantoni è stato infatti assegnato il Lotto 8 con 1.500 mq SC da attuare mentre il resto della potenzialità edificatoria, pari a 2.899 mq SC distribuita sugli altri lotti, è in capo ad AREA Srl e IMMOBILIARE LA LOGGIA Srl.

Si veda al successivo capitolo 6 il Quadro Economico per la realizzazione dei fabbricati privati.

La previsione di entrata derivante dalla vendita delle unità immobiliari residenziali è stata elaborata sulla base di un'approfondita analisi di mercato dalla quale è stato determinato un prezzo di vendita parametrico inerente a tipologie edilizie similari desunto da altri casi analoghi compravenduti di recente. Nulla è stato considerato per il Lotto ERS.

Anche questo caso si è provveduto a distinguere i ricavi da vendita del Lotto 8 (in capo al Sig. Emilio Cantoni) e degli altri lotti residenziali.

Si veda al successivo capitolo 5 il Quadro Economico dei ricavi da vendita dei fabbricati.

5. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO

Si propone di seguito il quadro economico complessivo per l'attuazione dell'intero comparto in trattazione, sulla base dei dati attualmente disponibili, meglio individuati nei paragrafi precedenti, al fine di dimostrarne la fattibilità e la sostenibilità economica.

**ACCORDO OPERATIVO relativo a parte dell' AMBITO ANS 2.9
SETTEMBRE 2023**

COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

| | | |
|--|--|---------------------|
| A) IMPORTO DEI LAVORI | | |
| A.1 | Importo Lavori Opere Stradali | € 152.107,07 |
| A.2 | Importo Lavori Sottoservizi a Rete | € 92.776,00 |
| A.3 | Importo Lavori Aree Verdi | € 59.438,20 |
| A.4 | TOTALE OPERE SOGGETTE A RIBASSO (A.1 + A.2 + A.3) | € 304.321,27 |
| A.5 | Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (4%) | € 12.172,85 |
| TOTALE IMPORTO DEI LAVORI (A.4+A.5) | | € 316.494,00 |
| B) SOMME A DISPOSIZIONE | | |
| B.1 | IVA 10% (su A.4) | € 30.432,13 |
| B.2 | IMPREVISTI | |
| B.2.1 | Imprevisti sui lavori (5% di A) | € 15.824,70 |
| B.2.2 | IVA 10% (su B.2.1) | € 1.582,47 |
| TOTALE B.2 | | € 17.407,17 |
| B.3 | SPESE TECNICHE PER PROGETTO PRELIMINARE | |
| B.3.1 | Onorario | € 11.077,00 |
| B.3.2 | Contributo Inarcassa (4% su B.3.1) | € 443,08 |
| B.3.3 | IVA 22% (su B.3.1+B.3.2) | € 2.534,42 |
| TOTALE B.3 | | € 14.054,50 |
| B.4 | SPESE TECNICHE PER PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO | |
| B.4.1 | Onorario | € 15.824,70 |
| B.4.2 | Coordinamento Sicurezza Progetto | € 791,24 |
| B.4.3 | Contributo Inarcassa (4% su B.4.1+B.4.2) | € 664,64 |
| B.4.4 | IVA 22% (su B.4.1+B.4.2+B.4.3) | € 3.801,73 |
| TOTALE B.4 | | € 21.082,30 |
| B.5 | SPESE TECNICHE PER D.L., CONTABILITA' E C.S.E. | |
| B.5.1 | Onorario | € 15.824,70 |
| B.5.2 | Contributo Inarcassa (4% su B.5.1) | € 632,99 |
| B.5.3 | IVA 22% (su B.5.1+B.5.2) | € 3.620,69 |
| TOTALE B.5 | | € 20.078,38 |
| B.6 | SPESE TECNICHE PER COLLAUDO AMMINISTRATIVO | |
| B.6.1 | Onorario | € 2.531,95 |
| B.6.2 | Contributo Inarcassa (4% su B.5.1) | € 101,28 |
| B.6.3 | IVA 22% (su B.5.1+B.5.2) | € 579,31 |
| TOTALE B.6 | | € 3.212,54 |
| TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B.1+B.2+B.3+B.4+B.5+B.6) | | € 106.267,00 |
| TOTALE COMPLESSIVO (A+B) | | € 422.761,00 |

**ACCORDO OPERATIVO relativo a parte dell' AMBITO ANS 2.9
SETTEMBRE 2023**

**COSTI REALIZZAZIONE FABBRICATI
LOTTI A-B-C-D-1-2-3-4-5-6-7**

| | | |
|--|--|-----------------------|
| C) IMPORTO DEI LAVORI | | |
| C.1 | Importo Lavori Fabbricati | € 4.348.500,00 |
| C.2 | Importo Lavori Aree Esterne | € 21.742,50 |
| C.3 | TOTALE OPERE SOGGETTE A RIBASSO (D.1 + D.2) | € 4.370.242,50 |
| C.4 | Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (3%) | € 131.107,28 |
| TOTALE IMPORTO DEI LAVORI (C.3+C.4) | | € 4.501.349,00 |
| D) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE | | |
| D.1 | Oneri Urbanizzazione Primaria | € 0,00 |
| D.2 | Oneri di Urbanizzazione Secondaria | € 164.560,00 |
| D.3 | Costo di Costruzione | € 162.453,00 |
| TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (D.1+D.2+D.3) | | € 327.013,00 |
| E) SOMME A DISPOSIZIONE | | |
| E.1 | IVA 10% (su D.3) | € 437.024,25 |
| E.2 | IMPREVISTI | |
| E.2.1 | Imprevisti sui lavori (3% su D) | € 135.040,47 |
| E.2.2 | IVA 10% (su F.2.1) | € 13.504,05 |
| TOTALE E.2 | | € 148.544,52 |
| E.3 | SPESE TECNICHE PER PROGETTO PRELIMINARE | |
| E.3.1 | Onorario | € 22.506,75 |
| E.3.2 | Contributo Inarcassa (4% su F.3.1) | € 900,27 |
| E.3.3 | IVA 22% (su F.3.1+F.3.2) | € 5.149,54 |
| TOTALE E.3 | | € 28.556,56 |
| E.4 | SPESE TECNICHE PER PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO | |
| E.4.1 | Onorario | € 45.013,49 |
| E.4.2 | Coordinamento Sicurezza Progetto | € 2.250,67 |
| E.4.3 | Contributo Inarcassa (4% su F.4.1+F.4.2) | € 1.890,57 |
| E.4.4 | IVA 22% (su F.4.1+F.4.2+F.4.3) | € 10.814,04 |
| TOTALE E.4 | | € 59.968,77 |
| E.5 | SPESE TECNICHE PER D.L., CONTABILITA' E C.S.E. | |
| E.5.1 | Onorario | € 54.016,19 |
| E.5.2 | Contributo Inarcassa (4% su F.5.1) | € 2.160,65 |
| E.5.3 | IVA 22% (su F.5.1+F.5.2) | € 12.358,90 |
| TOTALE E.5 | | € 68.535,74 |
| TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (E.1+E.2+E.3+E.4+E.5) | | € 742.629,00 |
| F) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE | | |
| F.1 | Campagna promozionale | € 9.002,70 |
| F.2 | IVA 22% (su G.1) | € 1.980,59 |
| TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (F.1+F.2) | | € 10.983,00 |
| TOTALE COMPLESSIVO (C+D+E+F) | | € 5.581.974,00 |

ACCORDO OPERATIVO relativo a parte dell' AMBITO ANS 2.9

SETTEMBRE 2023

COSTI REALIZZAZIONE FABBRICATILOTTO 8

| | | |
|--|--|-----------------------|
| G) IMPORTO DEI LAVORI | | |
| G.1 | Importo Lavori Fabbricati | € 2.250.000,00 |
| G.2 | Importo Lavori Aree Esterne | € 11.250,00 |
| G.3 | TOTALE OPERE SOGGETTE A RIBASSO (D.1 + D.2) | € 2.261.250,00 |
| G.4 | Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (3%) | € 67.837,50 |
| TOTALE IMPORTO DEI LAVORI (G.3+G.4) | | € 2.329.087,00 |
| H) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE | | |
| H.1 | Oneri Urbanizzazione Primaria | € 0,00 |
| H.2 | Oneri di Urbanizzazione Secondaria | € 89.760,00 |
| H.3 | Costo di Costruzione | € 115.960,00 |
| TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (H.1+H.2+H.3) | | € 205.720,00 |
| I) SOMME A DISPOSIZIONE | | |
| I.1 | IVA 10% (su D.3) | € 226.125,00 |
| I.2 | IMPREVISTI | |
| I.2.1 | Imprevisti sui lavori (3% su D) | € 69.872,61 |
| I.2.2 | IVA 10% (su F.2.1) | € 6.987,26 |
| TOTALE I.2 | | € 76.859,87 |
| I.3 | SPESE TECNICHE PER PROGETTO PRELIMINARE | |
| I.3.1 | Onorario | € 11.645,44 |
| I.3.2 | Contributo Inarcassa (4% su F.3.1) | € 465,82 |
| I.3.3 | IVA 22% (su F.3.1+F.3.2) | € 2.664,48 |
| TOTALE I.3 | | € 14.775,73 |
| I.4 | SPESE TECNICHE PER PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO | |
| I.4.1 | Onorario | € 23.290,87 |
| I.4.2 | Coordinamento Sicurezza Progetto | € 1.164,54 |
| I.4.3 | Contributo Inarcassa (4% su F.4.1+F.4.2) | € 978,22 |
| I.4.4 | IVA 22% (su F.4.1+F.4.2+F.4.3) | € 5.595,40 |
| TOTALE I.4 | | € 31.029,03 |
| I.5 | SPESE TECNICHE PER D.L., CONTABILITA' E C.S.E. | |
| I.5.1 | Onorario | € 27.949,04 |
| I.5.2 | Contributo Inarcassa (4% su F.5.1) | € 1.117,96 |
| I.5.3 | IVA 22% (su F.5.1+F.5.2) | € 6.394,74 |
| TOTALE I.5 | | € 35.461,75 |
| TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (I.1+I.2+I.3+I.4+I.5) | | € 384.251,00 |
| J) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE | | |
| J.1 | Campagna promozionale | € 4.658,17 |
| J.2 | IVA 22% (su G.1) | € 1.024,80 |
| TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (J.1+J.2) | | € 5.682,00 |
| TOTALE COMPLESSIVO (G+H+I+J) | | € 2.924.740,00 |

**ACCORDO OPERATIVO relativo a parte dell' AMBITO ANS 2.9
SETTEMBRE 2023**

**RICAVI VENDITA FABBRICATI
LOTTI A-B-C-D-1-2-3-4-5-6-7**

| K) RICAVI VENDITA | | |
|--|------------------------------------|-----------------------|
| K.1 | Ricavi vendita alloggi | € 6.087.900,00 |
| K.2 | Ricavi vendita garage | € 0,00 |
| K.3 | Ricavi vendita posti auto coperti | € 0,00 |
| K.4 | Ricavi vendita posti auto scoperti | € 0,00 |
| TOTALE RICAVI VENDITA (K.1+K.2+K.3+K.4) | | € 6.087.900,00 |
| | | |
| TOTALE COMPLESSIVO (K) | | € 6.087.900,00 |

**ACCORDO OPERATIVO relativo a parte dell' AMBITO ANS 2.9
SETTEMBRE 2023**

**RICAVI VENDITA FABBRICATI
LOTTO 8**

| L) RICAVI VENDITA | | |
|--|------------------------------------|-----------------------|
| L.1 | Ricavi vendita alloggi | € 3.150.000,00 |
| L.2 | Ricavi vendita garage | € 0,00 |
| L.3 | Ricavi vendita posti auto coperti | € 0,00 |
| L.4 | Ricavi vendita posti auto scoperti | € 0,00 |
| TOTALE RICAVI VENDITA (L.1+L.2+L.3+L.4) | | € 3.150.000,00 |
| | | |
| TOTALE COMPLESSIVO (L) | | € 3.150.000,00 |

TOTALE COSTI: 422.761,00 + (5.581.974,00 + 2.924.740,00) = 8.929.475,00 euro

TOTALE RICAVI: 6.087.900,00 + 3.150.000,00 = 9.237.900,00 euro

RISULTATO LORDO: 9.237.900,00 – 8.929.475,00 = 308.425,00 euro

6. CRONOPROGRAMMA

Con riferimento al cronoprogramma allegato si è provveduto a redigere il diagramma di Gantt, ipotizzando indicativamente la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica nel mese di Dicembre 2023.

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) quali. Con l'avvio dei due cantieri, definibili "prototipi" e disponibili quali esempi per eventi "open house", 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 l'attuazione degli altri lotti residenziali disponibili con quelle che saranno le richieste del mercato, ipotizzando anche di vendere i singoli lotti 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 e al conflitto in Ucraina, 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 logge, 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).

7. DISPONIBILITA' DELLE RISORSE FINANZIARIE

Per meglio comprendere la sostenibilità finanziaria del progetto è bene tenere in considerazione diverse caratteristiche dell'operazione stessa, di seguito riassunte:

- verranno sottoscritti contratti d'appalto per la costruzione delle villette di edilizia residenziale libera con pagamenti a Stato Avanzamento Lavori (20% alla sottoscrizione del contratto, 30% al completamento della struttura di copertura, 30% al completamento degli intonaci, 20% a fine lavori, per cui i finanziamenti da parte dell'Attuatore saranno contenuti;
- la necessità di risorse finanziarie sarà diluita nel tempo poiché in funzione dell'avanzamento dei lavori e comunque sempre in concomitanza degli incassi dei SAL, visto che i lavori nei singoli lotti edificabili inizieranno e proseguiranno solo dopo aver acquisito i clienti ed in modo indipendente l'uno dall'altro come già precisato sopra;
- da una recente indagine sul mercato locale si rileva scarsità di prodotto simile a quello offerto (villette uni/bi/trifamiliari nuove) quindi non si dovrebbero riscontrare problemi sul lato della domanda.

Per quanto riguarda l'attuazione del Lotto 8, che come già riportato in precedenza sarà ceduto al Sig. Cantoni Emilio, si precisa che potrà essere attuato dal Sig. Cantoni Emilio stesso o tramite la Società SORRIDENTE Srl di cui lo stesso è Legale Rappresentante.

8. FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA'

Dall'analisi dei dati sopra riportati emerge la fattibilità e la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione immobiliare per la quale è inoltre stata fatta una approfondita analisi di mercato riguardo sia alla localizzazione dell'ambito edificatorio, che alle tipologie edilizie previste, che al prezzo di costruzione e di vendita.

Si precisa infine che il presente documento è stato elaborato unicamente ai fini previsionali di fattibilità e sostenibilità, conseguentemente gli importi e le percentuali hanno un valore indicativo e parametrico che in parte potrà variare, in aumento o in diminuzione, una volta disponibili i progetti esecutivi delle opere di interesse pubblico e dei fabbricati, completi dei relativi computi metrici estimativi di dettaglio.

9. CONTRIBUTO COMPENSATIVO

Come disciplinato dalla normativa regionale per gli interventi autorizzati nel periodo transitorio, anche per l'intervento in menzione è prevista la corresponsione di un contributo di sostenibilità, che è stato quantificato come segue:

Superficie Territoriale porzione Ambito ANS 2.9 in attuazione: 19.552 mq

Valore parametrico delle aree ANS non inserite nel POC: 4,50 euro/mq ST

Valore complessivo area oggetto di A.O.: 19.552 mq x 4,50 euro/mq ST = 87.984 euro

Superficie Complessiva su cui calcolare Contributo Sostenibilità: 2.599 mq generata *in situ*

Parametro di Conversione Superficie Complessiva – Superficie Totale (da un minimo di 1,20 ad un massimo di 1,80 in funzione delle tipologie edilizie): 1,20

Superficie Totale: 2.599 mq x 1,20 = 3.119 mq

Valore parametrico finale: 139 euro/mq STot

Valore finale: 3.119 mq x 139 euro/mq STot = 433.541 euro

Contributo Sostenibilità: (433.541 euro – 87.984 euro) / 2 = 172.778 euro

Come ricordato più volte nella documentazione progettuale, con tale A.O. si dà attuazione ad un precedente accordo tra il Sig. Emilio Cantoni e l'Amministrazione Comunale in cui allo stesso veniva riconosciuta una capacità edificatoria di 1.800 mq di Superficie Complessiva da trasferire in altro ambito come da Deliberazione di C.C. n. 70 del 26/11/2009. Più precisamente con la delibera citata l'Amministrazione Comunale si impegnavano a mettere a disposizione del Sig. Emilio Cantoni un'area urbanizzata dove poter trasferire i citati 1.800 mq di Superficie Complessiva non attuabili in aree di proprietà in cambio della cessione gratuita di una porzione di area, sempre di proprietà del Sig. Emilio Cantoni medesimo, sita in adiacenza alla zona del Vivaio e del Palazzo Ducale, tra le vie Giardini e Marchiani, di circa 2.000 mq di estensione.

Dopo una lunga concertazione tra Amministrazione Comunale e Privati, tale porzione di Ambito ANS 2.9 oggetto dell'A.O. in trattazione, è stata individuata come idonea ad ospitare tale capacità edificatoria di trasferimento da un'altra area di proprietà del medesimo Sig. Emilio Cantoni. Più precisamente al Sig. Emilio Cantoni verrà ceduto il Lotto 8 di 4.000 mq di Superficie Fondiaria dove attuare 1.500 mq di Superficie Complessiva.

Ribadite queste dovute premesse si procede con il calcolo del valore potenziale dell'area:

Indice di Utilizzazione Territoriale (ST Ambito ANS 2.9 pari a 61.100 mq e capacità massima insediabile pari a 14.000 mq SC, elevabile a 17.000 mq in caso di interrimento dell'elettrodotto aereo interferente, previsto in progetto): $17.000 \text{ mq SC} / 61.100 \text{ mq ST} = 0,28 \text{ mq/mq}$

SC potenziale Lotto 8: $4.000 \text{ mq} \times 0,28 \text{ mq/mq} = 1.120 \text{ mq}$

Superficie Totale: $1.120 \text{ mq} \times 1,20 = 1.344 \text{ mq}$

Valore parametrico finale: 139 euro/mq STot

Valore finale: $1.344 \text{ mq} \times 139 \text{ euro/mq STot} = 186.816 \text{ euro}$

Incidenza delle OO.UU: 19,00 euro/mq

Costo delle OO.UU: $4.000 \text{ mq} \times 19,00 \text{ euro/mq} = 76.000 \text{ euro}$

Valore Totale Area: $186.816 \text{ euro} + 76.000 \text{ euro} = 262.816 \text{ euro}$

Per cui Valore Totale Area > Contributo Sostenibilità

10. CERTIFICAZIONI FISCALI

Si allegano le Visure della Camera di Commercio in corso di validità e l'ultimo bilancio di AREA Srl e IMMOBILIARE LA LOGGIA Srl.

Per quanto riguarda il Sig. Cantoni Emilio si allega attestazione dello stato patrimoniale.

Pavullo n/F, lì 22/09/2023

I Tecnici

Dott. Arch. M.Pia MUCCIARINI

Dott. Arch. Gianmarco BAZZANI

**ACCORDO OPERATIVO relativo a parte DELL'AMBITO ANS 2.9
SETTEMBRE 2023**

[illegible]

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

| CODICE | | ELENCO LAVORAZIONI | U.M. | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO | IMPORTO TOTALE |
|--------|-------------|---|------|-----------|-----------------|----------------|
| | | OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | | | | |
| | | VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI | | | | |
| 1 | C01.001.005 | Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie e trovanti di dimensione non superiore a 0,25 mc, la profilatura delle pareti, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rinterro o rilevato nell'ambito del cantiere fino ad una distanza massima di 1.500 m: | | | | |
| | a | in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, terreno vegetale e simili) | mc | 1.142,00 | 5,24 | 5.984,08 |
| 2 | C01.019.005 | Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea fino a raggiungere in ogni punto una densità non minore del 95% dell'AASHO modificato, compresi gli eventuali inumidimenti necessari: | | | | |
| | a | su terreni appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3 (terre ghiaia sabbiosa, frazione passante al setaccio 0,075 UNI 2232 \leq 35%) | mq | 1.760,00 | 0,78 | 1.372,80 |
| 3 | C01.019.035 | Strato di separazione per cassonetti stradali e/o piano di posa di rilevati realizzato mediante posa, fra il terreno di fondazione e materiale di riporto, con funzione di separazione e filtrazione, di geotessile tipo non tessuto costituito al 100% da fibre in fiocco di prima scelta in poliestere o polipropilene, coesionato meccanicamente mediante agugliatura, esenti da trattamenti chimici, testate con norme UNI o equivalenti, allungamento al carico massimo 80%: | | | | |
| | b | massa areica \geq 300 g/mq, resistenza a trazione \geq 18 kN/m | mq | 1.760,00 | 4,26 | 7.497,60 |
| 4 | C01.016.020 | Sottofondo per rilevati stradali, ossatura sede stradale e riempimento cassonetti, fornito e eseguito con materiale arido sistemato e pressato a più strati con mezzi meccanici, secondo le sagomature prescritte, misurato in opera, costipato e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: | | | | |
| | c | materiale riciclato | mc | 704,00 | 28,02 | 19.726,08 |
| 5 | C01.019.025 | Misto granulometrico stabilizzato fornito e posto in opera per fondazione stradale con legante naturale, materiali di apporto, vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, eventuali prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine come indicato nel c.s.a., e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: | | | | |
| | a | misurato in opera dopo costipamento | mc | 244,80 | 48,62 | 11.902,18 |
| | C01.022.015 | Strato di binder in conglomerato bituminoso costituito da misto granulare prevalentemente di frantumazione, composto da una miscela di aggregato grosso, fine e filler avente Dmax 16 mm, resistenza alla frammentazione Los Angeles (UNI EN 1097-2) LA \leq 25 (LA25), compreso fino ad un massimo 30% di conglomerato bituminoso di recupero opportunamente rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), | | | | |

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

| CODICE | | ELENCO LAVORAZIONI | U.M. | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO | IMPORTO TOTALE |
|---|-------------|--|---------|-----------|-----------------|-------------------|
| | | dosaggio minimo di bitume totale del 4,2% su miscela, con percentuale dei vuoti in opera fra il 3 ed il 6%. E' compresa la stesa mediante vibrofinitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso. | | | | |
| | | miscela impastata a caldo con bitume tal quale Classe 50/70 o 70/100 con l'aggiunta di attivanti di adesione: | | | | |
| 6 | a | spessore compresso fino a 5 cm | mq | 900,00 | 14,09 | 12.681,00 |
| 7 | b | per ogni cm in più di spessore (x 2 cm) | mq | 1.800,00 | 3,57 | 6.426,00 |
| | | | | | | |
| 8 | C01.022.020 | Strato di usura in conglomerato bituminoso costituito da misto granulare frantumato, composto da una miscela di aggregato grosso, fine e filler avente Dmax 10 mm, resistenza alla frammentazione Los Angeles (UNI EN 1097-2) LA ≤ 20 (LA20), resistenza alla levigatezza (UNI EN 1097-8) PSV ≥ 44 (PSV44) compreso fino ad un massimo 20% di conglomerato bituminoso di recupero opportunamente rigenerato con Attivanti Chimici funzionali (rigeneranti), con percentuale dei vuoti in opera fra il 3 ed il 6%. E' compresa la stesa mediante vibrofinitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso: | | | | |
| | | miscela impastata a caldo con bitume tal quale Classe 50/70 o 70/100, dosaggio minimo di bitume totale del 4,8% su miscela, con l'aggiunta di attivanti di adesione, valore di aderenza superficiale BPN ≥ 62: | | | | |
| | a | spessore compresso fino a 3 cm | mq | 900,00 | 10,71 | 9.639,00 |
| | | | | | | |
| 9 | C01.022.025 | Trattamento superficiale del manto bituminoso ottenuto con una mano di emulsione bituminosa al 55% nella misura di 0,7 kg per mq e stesa di sabbia silicea e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola | mq | 900,00 | 2,47 | 2.223,00 |
| | | | | | | |
| 10 | 13.3.D.7 | Pavimentazione di marciapiedi in conglomerato bituminoso chiuso steso su fondazione di calcestruzzo, formato da uno strato superiore di usura dello spessore di cm. 2÷3 e da uno strato sottostante in calcestruzzo dosato a tonn. 0,25 di cemento tipo 325 dello spessore di cm. 7, rinforzato con rete elettrosaldata di diam. mm.6 maglia cm 20x20, compreso l'onere della pulizia e il trattamento della superficie di posa del tappetino di usura con mano d'attacco di emulsione bituminosa a Kg. 0,300 per mq., nonche' il trattamento di superficie del manto in conglomerato, già cilindato, con Kg. 0,500 di emulsione bituminosa saturata con sabbia. | mq | 860,00 | 40,00 | 34.400,00 |
| | | | | | | |
| 11 | C01.037.050 | Cordolo prefabbricato, retto o curvo, in cemento vibrato delle dimensioni di 12-16x25 cm fornito e posto in opera compresi calcestruzzo Rck non inferiore a 30 N/mm ² per l'appoggio e il rinfiacco, pezzi speciali con le aperture per le caditoie e i passi carrai, stuccature e quant'altro occorra per eseguire il lavoro a regola d'arte | ml | 694,30 | 47,78 | 33.173,65 |
| | | | | | | |
| 12 | VPP.01 | Realizzazione di dosso rallentatore a piattaforma rialzata in conglomerato bituminoso, compresi fresatura del manto esistente e raccordi al piano stradale finito, con caratteristiche analoghe al tappeto di usura stesso. | a corpo | 2,00 | 1.000,00 | 2.000,00 |
| | | | | | | |
| IMPORTO TOTALE VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI | | | | | | 147.025,39 |

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

| CODICE | ELENCO LAVORAZIONI | U.M. | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO | IMPORTO TOTALE |
|-----------------|--|------|-----------|-----------------|-----------------|
| | SEGNALETICA | | | | |
| 13 | Segnali di "pericolo" e "dare la precedenza" di forma triangolare, con sciolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universali saldati sul retro (come da figure stabilite dal Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione): | | | | |
| C01.043.005 | in lamiera di ferro spessore 10/10, rifrangenza classe I: | | | | |
| a | lato 60 cm | cad | 2,00 | 18,70 | 37,40 |
| 14 | Segnali di "divieto", "obbligo" e "indicazioni" di forma circolare o quadrata su fondo bianco o azzurro, con sciolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universale saldati sul retro (come da figure stabilite dal Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione): | | | | |
| C01.043.095 mod | in lamiera di ferro 10/10, rifrangenza classe I: | | | | |
| b | diametro/lato 60 cm | cad | 23,00 | 34,36 | 790,28 |
| 15 | Segnali di "sosta consentita a particolari categorie", "preavviso di parcheggio", "attraversamento pedonale" e "strada chiusa" con sciolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universali saldati sul retro (fig. II 78-79a,b,c, fig. II 77 Art 120 del Regolamento di Attuazione, art. 39 del Nuovo Codice della Strada), di forma rettangolare: | | | | |
| C01.043.120 | in lamiera di ferro 10/10, rifrangenza classe I: | | | | |
| a | 40 x 60 cm - 60 x 60 cm | cad | 3,00 | 24,11 | 72,33 |
| 16 | Paletto zincato di diametro 60 mm con sistema antirrotazione, in opera compresi scavo e basamento in calcestruzzo: | | | | |
| a | altezza 2,00 m | cad | 17,00 | 94,41 | 1.604,97 |
| 17 | Montaggio di cartelli e segnali vari su sostegno tubolare o ad U preesistente con un solo attacco | cad | 17,00 | 5,70 | 96,90 |
| 18 | Segnaletica orizzontale, a norma UNI EN 1436, di nuovo impianto costituita da strisce longitudinali o trasversali, eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsfere di vetro, in quantità di 1,6 kg/mq, in opera compreso ogni onere per il tracciamento e la fornitura del materiale: | | | | |
| a | per strisce da 12 cm | ml | 1.450,00 | 1,00 | 1.450,00 |
| 19 | Segnaletica orizzontale, a norma UNI EN 1436, costituita da strisce di arresto, passi pedonali, zebratura eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsfere di vetro, in opera compreso ogni onere per il tracciamento e la fornitura del materiale: | | | | |
| a | per nuovo impianto, vernice in quantità pari a 1,3 kg/mq | mq | 148,60 | 6,93 | 1.029,80 |
| | IMPORTO TOTALE SEGNALETICA | | | | 5.081,68 |

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

| CODICE | ELENCO LAVORAZIONI | U.M. | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO | IMPORTO TOTALE |
|--------|--|---------|-----------|-----------------|------------------|
| | RETE FOGNATURA | | | | |
| 20 | RF.01 Realizzazione di nuova caditoia e relativo allacciamento alla pubblica fognatura su Via Santi, compreso taglio e rimozione di asfalto, scavo, tubi, manufatti, ripristini della pavimentazione e quant'altro necessario per completare l'opera a regola d'arte. | a corpo | 1,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| | IMPORTO TOTALE RETE FOGNATURA | | | | 1.000,00 |
| | RETE ELETTRICA | | | | |
| | 13.3.F.2 Fornitura e posa in opera di cavidotto in PE-AD serie pesante doppia parete per installazioni elettriche e telecomunicazioni in conformità alla norme CEI EN superficie interna liscia, dato in opera annegato in bauletto di cls compreso i pezzi speciali ed il raccordo ai pozzetti di derivazione. Nel prezzo si intende compreso ogni altro onere per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte: | | | | |
| 21 | 13.3.F.2np1 con n. 2 tubi Ø 125, compreso scavo e rinterro | ml | 42,00 | 35,00 | 1.470,00 |
| 22 | 13.3.F.2np2 con n. 6 tubi Ø 125, compreso scavo e rinterro | ml | 409,00 | 60,00 | 24.540,00 |
| | 13.3.E.5 Fornitura e posa in opera di pozzetti di ispezione prefabbricati in CLS, compresa la riduzione con lastra di copertura armata e passo uomo di luce netta di cm. 60 x 60, completi di chiusino in ghisa classe D400: | | | | |
| 23 | 13.3.E.5np1 cm. 70x70 | cad | 4,00 | 500,00 | 2.000,00 |
| 24 | 13.3.E.5np2 cm. 100x100 | cad | 7,00 | 700,00 | 4.900,00 |
| 25 | RE.04 Cabina elettrica di urbanizzazione tipo Box dim. cm. 250 x 400. | cad | 1,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |
| 26 | RE.01 Collegamento alla cabina esistente su Via Santi, compreso taglio e rimozione di asfalto, scavo, ripristini della pavimentazione e quant'altro necessario per completare l'opera. | a corpo | 1,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| | IMPORTO TOTALE RETE ELETTRICA | | | | 48.910,00 |
| | RETE TELEFONICA | | | | |
| 27 | 13.3.F.2 Fornitura e posa in opera di cavidotto in PE-AD serie pesante doppia parete per installazioni elettriche e telecomunicazioni in conformità alle norme CEI EN 50086-2-4/A1 (CEI 23-46) superficie interna liscia, dato in opera annegato in bauletto di cls compreso i pezzi speciali ed il raccordo ai pozzetti di derivazione. Nel prezzo si intende compreso ogni altro onere per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte: | | | | |
| | 13.3.F.2C diametro esterno mm. 125, compreso scavo e rinterro | ml | 333,00 | 50,00 | 16.650,00 |
| 28 | 13.3.E.5 Fornitura e posa in opera di pozzetti di ispezione prefabbricati in CLS, compresa la riduzione con lastra di copertura armata e passo uomo di luce netta di cm. 60 x 60, completi di chiusino in ghisa classe D400: | | | | |
| | np cm. 70x90 | cad | 10,00 | 600,00 | 6.000,00 |

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

| CODICE | ELENCO LAVORAZIONI | U.M. | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO | IMPORTO TOTALE |
|--------|---|---------|-----------|-----------------|------------------|
| 29 | RT.01 Collegamento alla rete esistente su Via Santi, compreso taglio e rimozione di asfalto, scavo, ripristini della pavimentazione e quant'altro necessario per completare l'opera. | a corpo | 1,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| | IMPORTO TOTALE RETE TELEFONICA | | | | 23.650,00 |
| | RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA | | | | |
| 30 | IP.01 Cavidotto flessibile in polietilene a doppia parete, per canalizzazioni interrate, corrugato esternamente e liscio internamente, inclusi manicotti di giunzione e selle distanziali in materiale plastico, conforme norme CEI EN 50086, con resistenza allo schiacciamento > 450 N, compreso scavo, rinfilo in sabbia e rinterro: diametro 125 mm | ml | 150,00 | 50,00 | 7.500,00 |
| 31 | IP.02 Fornitura e posa in opera di pozzetto rompitratta/ derivazione/messa a terra, o cameretta, di tipo prefabbricato o realizzato in opera, come definito dalle specifiche tecniche e dagli elaborati grafici e di testo in progetto. Si considerano compresi il chiusino carrabile e la messa in quota dello stesso anche in pi" tempi, il ripristino della pavimentazione stradale, la realizzazione degli innesti di tutti i tubi e le relative stuccature, gli accessori, setto separatore, le assistenze, e ogni altro onere e magistero necessario a fornire l'opera completa e perfettamente funzionante a regola d'arte, secondo le caratteristiche prestazionali minime richieste in progetto e le indicazioni della D.L.. | | | | |
| | Pozzetto in cemento avente dimensioni interne cm 40x40. Completo di chiusino carrabile in ghisa classe C250 | cad | 7,00 | 350,00 | 2.450,00 |
| 32 | IP.03 Cavo flessibile conforme CEI 20-13, designazione secondo CEI UNEL 35011, isolato con gomma etilenpropilenica ad alto modulo con sottoguaina in pvc, tensione nominale 0,6/1 kV, non propagante l'incendio conforme CEI 20-22 II: unipolare FG7R: sezione 6 mmq | ml | 600,00 | 0,61 | 366,00 |
| 33 | IP.05 Fornitura e posa in opera di plinto prefabbricato quale fondazione del sostegno per pubblica illuminazione, come definito dalle specifiche tecniche e dagli elaborati grafici e di testo in progetto. | | | | |
| | Si considerano compresi lo scavo, il rinterro con il materiale di risulta se ritenuto idoneo dalla D.L. o con stabilizzato di frantoio, il trasporto a rifiuto del materiale eccedente, il ripristino del terreno circostante, il tubo in calcestruzzo per l' alloggiamento del palo; gli accessori, le assistenze, e ogni altro onere e magistero necessario a fornire l'opera completa e perfettamente funzionante a regola d'arte, secondo le caratteristiche prestazionali minime richieste in progetto e le indicazioni della D.L.. | | | | |
| | Plinto di fondazione prefabbricato per corpi illuminanti di altezza massima 8m f.t. | cad | 6,00 | 325,00 | 1.950,00 |

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

| CODICE | ELENCO LAVORAZIONI | U.M. | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO | IMPORTO TOTALE |
|---|---|---------|-----------|-----------------|------------------|
| | IP.06 Fornitura e posa in opera palo conico in acciaio zincato e verniciato per illuminazione pubblica, come definito dalle specifiche tecniche e dagli elaborati grafici e di testo in progetto. | | | | |
| | Si considerano compresi il sistema di fissaggio (con eventuale bloccaggio del palo nel basamento con sabbia e sigillatura superiore in cemento, o dove necessario tramite staffatura e imbullonatura alla struttura), i mezzi d'opera necessari per l'innalzamento del palo, la bitumatura della parte interrata, il collare di cemento alla base del palo, gli accessori, le assistenze e ogni altro onere e magistero necessario a fornire l'opera completa e perfettamente funzionante a regola d'arte, secondo le caratteristiche prestazionali minime richieste in progetto e le indicazioni della D.L.. | | | | |
| 34 | Palo conico in acciaio - h=4 m.f.t. | cad | 5,00 | 550,00 | 2.750,00 |
| 35 | Palo conico in acciaio - h=8 m.f.t. | cad | 1,00 | 750,00 | 750,00 |
| | | | | | |
| | IP.07 Fornitura e posa in opera di apparecchio per illuminazione stradale/pubblica. | | | | |
| | Si considerano compresi il sistema di fissaggio, il collegamento al punto luce, gli accessori, le assistenze e ogni altro onere e magistero necessario a fornire l'opera completa e perfettamente funzionante a regola d'arte, secondo le caratteristiche prestazionali minime richieste in progetto e le indicazioni della D.L.. | | | | |
| 36 | Marca SCHREDER Modello KAZU (o similare) da tecnologia LED 44W | cad | 5,00 | 400,00 | 2.000,00 |
| 37 | Marca AEC Modello ITALO 1 (o similare) da tecnologia LED 44W | cad | 1,00 | 450,00 | 450,00 |
| | | | | | |
| 38 | IP.08 Collegamento alla rete esistente su Via Santi, compreso taglio e rimozione di asfalto, scavo, ripristini della pavimentazione e quant'altro necessario per completare l'opera. | a corpo | 1,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| | | | | | |
| IMPORTO TOTALE RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA | | | | | 19.216,00 |
| | | | | | |
| | VERDE PUBBLICO | | | | |
| | | | | | |
| 39 | 15.4.7 Stesura e modellazione della terra di coltivo posta in loco, esclusa la fornitura della terra: | | | | |
| | 15.4.7B meccanica | mc | 514,00 | 3,80 | 1.953,20 |
| | | | | | |
| 40 | 15.4.10 Formazione di prato con miscuglio di sementi certificate (concimazione, erpicatura leggera, semina, rullatura ed irrigazione con acqua a disposizione), in garanzia di attecchimento compreso il primo sfalcio: | | | | |
| | 15.4.10I semina autunnale (gr.35/40 per mq.) per singole superfici da 1000 a 3000 mq. | mq | 2.030,00 | 2,70 | 5.481,00 |
| | | | | | |
| 41 | Piante messe a dimora, compresa la fornitura delle stesse, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e fornitura e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame: | | | | |

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

| CODICE | ELENCO LAVORAZIONI | U.M. | QUANTITA' | PREZZO UNITARIO | IMPORTO TOTALE |
|-------------|---|---------|-----------|-----------------|----------------|
| A21.013.010 | piante con zolla ad alto fusto altezza 4,00 ÷ 4,50 m: | | | | |
| np1 | Quercus Robur Fastigiata, acer campestre, acer platanoides, prunus cerasus | cad | 41,00 | 380,00 | 15.580,00 |
| 42 | VP.01 Realizzazione di impianto di irrigazione automatizzato e temporizzato per superficie a prato, composto da una tubazione sotterranea in polietilene ad alta densità o polivinile atossico, di diametro adeguato alla dimensione dell'impianto stesso, comprensivo di scavo profondità minima cm. 30, reinterro e fornitura di raccorderia, irrigatori, valvole, innesti rapidi e quant'altro occorre per il funzionamento. | a corpo | 2,00 | 4.500,00 | 9.000,00 |
| 43 | VP.01 Fornitura e posa in opera di giochi per parco ad uso pubblico a norma UNI EN 1176. | a corpo | 1,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| 44 | C03.034.005 Griglia in ghisa sferoidale per protezione alberi, con feritoie disposte a raggiera, composta da vari elementi con feritoie collegati tra loro da cavallotti a scomparsa in acciaio zincato, fornita e posta in opera su superficie già predisposta da pagarsi a parte: di forma esterna quadrata, delle seguenti dimensioni: | | | | |
| b | lato esterno 1000 mm, diametro interno 500 mm, quattro elementi | cad | 20,00 | 512,61 | 10.252,20 |
| 45 | C03.016.010 Cestino portarifiuti tondo in lamiera zincata punzonata e calandrata, capacità 32 l, con estremità superiore ribordata e fondello provvisto di fori per l'aerazione ed eventuale scarico di acqua, diametro 300 mm, altezza 450 mm, con dispositivo meccanico di chiusura, compreso ogni onere e magistero per il fissaggio a palo o a parete: | | | | |
| | in lamiera zincata e verniciata RAL: | | | | |
| b | con coperchio | cad | 4,00 | 249,37 | 997,48 |
| 46 | C03.016.030 Palo per cestino portarifiuti, diametro 60 mm, compreso ogni onere e magistero per la fornitura ed il posizionamento in pavimentazione o in tappeto erboso: | | | | |
| | in acciaio zincato e verniciato RAL: | | | | |
| a | altezza totale 850 mm, con flangia | cad | 4,00 | 42,25 | 169,00 |
| 47 | C03.025.010 Fontanella in cemento, con vasca di raccolta acqua e griglia, superficie martellinata, dimensioni 50 x 65 cm, altezza 130 cm, peso 150 kg, compreso ogni onere e magistero per la fornitura, il fissaggio a terra su predisposta base in calcestruzzo, il collegamento delle tubazioni di mandata e scarico: | cad | 2,00 | 352,61 | 705,22 |
| 48 | C03.028.005 Portabiciclette con struttura e reggirota in tubolare di acciaio, fissata su due lati a basi in calcestruzzo con bordi arrotondati, compreso ogni onere e magistero per la fornitura ed il posizionamento su pavimentazione o a parete: | | | | |
| | 5 posti, ingombro totale 2.340 x 750 mm, altezza 420 mm: | | | | |
| b | in acciaio zincato a caldo e verniciato RAL | cad | 2,00 | 581,35 | 1.162,70 |

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

[illegible]

AREA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

| Dati anagrafici | |
|--|--|
| Sede in | VIA G.MINELLI N. 11-PAVULLO NEL FRIGNANO |
| Codice Fiscale | 02881880369 |
| Numero Rea | MO 339360 |
| P.I. | 02881880369 |
| Capitale Sociale Euro | 50.000 i.v. |
| Forma giuridica | SR |
| Settore di attività prevalente (ATECO) | 681000 |
| Società in liquidazione | no |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no |
| Appartenenza a un gruppo | no |

Stato patrimoniale micro

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|------------|------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | 5.082 | 5.082 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 5.082 | 5.082 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | 150.000 | 150.000 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 20 | 411 |
| Totale crediti | 20 | 411 |
| Totale attivo circolante (C) | 150.020 | 150.411 |
| Totale attivo | 155.102 | 155.493 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 50.000 | 50.000 |
| VI - Altre riserve | - | 1 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (429.833) | (427.087) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (3.525) | (2.746) |
| Totale patrimonio netto | (383.358) | (379.832) |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 94.236 | 91.101 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 444.224 | 444.224 |
| Totale debiti | 538.460 | 535.325 |
| Totale passivo | 155.102 | 155.493 |

Informazioni in calce allo stato patrimoniale micro

Di seguito vengono fornite le informazioni richieste dall'art. 2435 ter c.3 cc, al fine di avvalersi dell'esonero dalla redazione della nota integrativa e della redazione sulla gestione.

Le informazioni previste dai numeri 9 e 16, comma 1 dell'art. 2427 c.c., non vengono fornite in quanto nel presente bilancio non vi sono voci ad esse riferite.

Conto economico micro

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|------------|------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 300 | 300 |
| Totale altri ricavi e proventi | 300 | 300 |
| Totale valore della produzione | 300 | 300 |
| B) Costi della produzione | | |
| 7) per servizi | 1.941 | 1.301 |
| 14) oneri diversi di gestione | 1.387 | 1.387 |
| Totale costi della produzione | 3.328 | 2.688 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | (3.028) | (2.388) |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 497 | 358 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 497 | 358 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (497) | (358) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | (3.525) | (2.746) |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (3.525) | (2.746) |

Bilancio micro, altre informazioni

RIMANENZE : In bilancio sono presenti rimanenze riferite ad un appezzamento di terreno adiacente la zona residenziale in Pavullo nel Frignano, al fg. 86 mappali 311,312,1158,1159 e 1160, per un totale di mq. 15.404.

La valutazione del terreno è stata effettuata con il metodo " Metodo del mercato", come da perizia di valutazione del dott. Giovannini Alessandro, redatta il 01 giugno 2021.

Non è stato deliberato e corrisposto nessun compenso agli amministratori.

Sulla base di quanto esposto l'organo amministrativo chiede all'assemblea dei soci l'approvazione del presente bilancio proponendo di portare a nuovo la perdita di esercizio di euro 3.525,00

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto amministratore dichiara:

che il presente documento informatico e' conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della societa';

che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa e' conforme ai corrispondenti documenti originali, depositati presso la sede sociale.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Modena Aut. n. 25047 del 26.10.89, estesa con n. 15614 del 08.02.2001.

Firmato il Presidente del consiglio di amministrazione

Mucciarini Maria Pia

IMMOB."LA LOGGIA" S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

| Dati anagrafici | |
|--|--|
| Sede in | VIA VITTORIO ALFIERI N. 31-PAVULLO NEL FRIGNANO |
| Codice Fiscale | 02954910366 |
| Numero Rea | MO 345880 |
| P.I. | 02954910366 |
| Capitale Sociale Euro | 194.000 i.v. |
| Forma giuridica | SRL |
| Settore di attività prevalente (ATECO) | 681000 |
| Società in liquidazione | no |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no |
| Appartenenza a un gruppo | no |

Stato patrimoniale micro

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|------------|------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| II - Immobilizzazioni materiali | 1.314.782 | 1.265.137 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | 1.032 | 1.032 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 1.315.814 | 1.266.169 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | 897.283 | 875.371 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 12.639 | 21.377 |
| Totale crediti | 12.639 | 21.377 |
| IV - Disponibilità liquide | 3.494 | 889 |
| Totale attivo circolante (C) | 913.416 | 897.637 |
| Totale attivo | 2.229.230 | 2.163.806 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 194.000 | 194.000 |
| IV - Riserva legale | 2.114 | 2.114 |
| VI - Altre riserve | 589.637 | 575.424 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | 17.211 | 14.211 |
| Totale patrimonio netto | 802.962 | 785.749 |
| B) Fondi per rischi e oneri | 152.884 | 173.557 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 253.234 | 175.795 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 1.020.150 | 1.028.705 |
| Totale debiti | 1.273.384 | 1.204.500 |
| Totale passivo | 2.229.230 | 2.163.806 |

Informazioni in calce allo stato patrimoniale micro

La Società è un immobiliare di gestione.

Durante l'esercizio gli immobili di proprietà sono stati oggetto di una ristrutturazione con cambiamento di destinazione urbanistica, e durante l'anno 2022 sono state effettuate alcune vendite.

Si precisa che, a seguito della cessione di alcune unità immobiliari, nell'attivo è apposto un plusvalore sugli immobili ricevuti dalla scissione di euro 547.823,95, che ha valenza solo civilistica e a fronte del quale sono state apposte imposte differite per euro 152.884,20.

Di seguito vengono fornite le informazioni richieste dall'art.2435 - ter c.3 C.C., al fine di avvalersi dall'esonero della redazione della Nota Integrativa e della relazione sulla gestione.

Le informazioni previste dai n.9) e 16) co.1 dell'art.2427 C.C., non vengono fornite in quanto nel presente bilancio non vi sono informazioni ad esse riferite.

Conto economico micro

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|------------|------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 71.273 | 41.753 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 2.769 | 8.756 |
| Totale altri ricavi e proventi | 2.769 | 8.756 |
| Totale valore della produzione | 74.042 | 50.509 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 19.562 | 7.068 |
| 7) per servizi | 20.226 | 17.592 |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | (21.912) | (6.493) |
| 14) oneri diversi di gestione | 43.177 | 22.099 |
| Totale costi della produzione | 61.053 | 40.266 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | 12.989 | 10.243 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | - | 1 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | - | 1 |
| Totale altri proventi finanziari | - | 1 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 6.274 | 5.648 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 6.274 | 5.648 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (6.274) | (5.647) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | 6.715 | 4.596 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 10.176 | 11.230 |
| imposte differite e anticipate | (20.672) | (20.845) |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | (10.496) | (9.615) |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | 17.211 | 14.211 |

Bilancio micro, altre informazioni

Rimanenze: nel presente bilancio sono presenti le seguenti tipologie di rimanenze,

Immobile e terreno sito in località La Loggia, Immobili siti in Piazza montecuccoli.

I prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato applicando il costo specifico, sono stati capitalizzati euro 2.814,17 per interessi passivi.

Il criterio di valutazione delle rimanenze non è mutato rispetto all'anno precedente.

Sulla base di quanto esposto, l'organo amministrativo chiede all'assemblea dei soci l'approvazione del presente bilancio e propone di destinare l'utile d'esercizio pari ad euro 17.211,06 a riserva straordinaria.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto amministratore dichiara:

che il presente documento informatico e' conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della societa';

che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa e' conforme ai corrispondenti documenti originali, depositati presso la sede sociale.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Modena Aut. n. 25047 del 26.10.89, estesa con n. 15614 del 08.02.2001.

Firmato il Presidente del consiglio di amministrazione

Cognome Nome

Badiali Patrizia

Dott. Alfredo Macchiaverna

COMMERCIALISTA-TRIBUTARISTA

42121 Reggio Emilia- Via Emilia San Pietro, 34

Tel 0039 0522 1711011 fax 0039 0522 431804

E-mail: mail@studiomacchiaverna.it

C.F.: MCCLRD40B16C336V P.IVA: 00613360353

Reggio Emilia, 25/09/2023

Spett.le **Comune Pavullo nel Frignano (MO)**

Ufficio Urbanistica

41026 Pavullo nel Frignano (MO)

Oggetto: attestazione allegata all'accordo operativo a parte dell'ambito ANS 2.9 –
Località Monte della Campana

Il sottoscritto Dott. Alfredo Luigi Macchiaverna, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Reggio Emilia al n. 39/A ed iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 33596 G.U. n. 31 bis del 31/04/1995, con studio in Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 34,

ATTESTA

che il Dott. Emilio Cantoni, nato a Pavullo nel Frignano il 10/10/1942 e residente in Modena, Via Carlo Sigonio n. 246, C.F. CNTMLE42R10G393Y, nel triennio 2020-2021-2022 ha avuto flussi finanziari in entrata per un importo complessivo di € 358.610,00 (trecentocinquantottomilaseicentodieci/00) e quindi € 120.000,00 (centoventimila/00) annui.

ATTESTA

altresì che il patrimonio mobiliare ed immobiliare di proprietà dello stesso, alla data odierna, può essere stimato in un importo non inferiore ad € 2.000.000,00 (due milioni/00).

In fede

Dott. Alfredo Luigi Macchiaverna

