



GUIDETTISERRI

STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia  
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006  
Mail: info@studiocgs.it - Web: www.guidettiserrri.it  
C.F. e P.I. 01934740356

AZIENDA CON SISTEMA  
DI GESTIONE QUALITÀ  
CERTIFICATO DA DNV GL  
= ISO 9001 =

COMMITTENTE



IRENE BENASSI

FIRMA

PROGETTO

Interventi di demolizione totale  
per riqualificazione dell'ambito urbano  
con realizzazione di nuove volumetrie  
in Via Leonardo da Vinci a Rolo (RE)

ELABORATO

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

G				
F				
E				
D				
C	GEN '22	INTEGRAZIONE 4	MANFREDI E.	SERRI L.
B	MAG '20	INTEGRAZIONE 2	MANFREDI E.	SERRI L.
A	MAR '20	EMISSIONE	MANFREDI E.	SERRI L.
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO

FILE W:\P-2019\P26-BENASSI SRL - PUA Via Da Vinci, Rolo\11-ACCORDO OPERATIVO\10\_ACCORDO OPERATIVO -  
integrazione 4\CARTIGLI.dwg

PROGETTISTA

Ing. Lorenzo SERRI



COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

ACCORDO  
OPERATIVO

DATA EMISSIONE

Marzo 2020

SCALA

PRATICA

P26/2019

TAVOLA

AOR11

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETÀ DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO  
DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

## RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA

Il comparto oggetto della presente proposta di Accordo Operativo corrisponde all'area occupata dall'ex edificio artigianale per carpenteria pesante della ditta Athena rettificatrice per piani (ad oggi totalmente demolito con bonifica del materiale incongruo), situato a ridosso del centro storico di Rolo e di proprietà di Irene Benassi.

L'area inserita nel tessuto urbano della via comunale Leonardo da Vinci e della via provinciale Giuseppe Garibaldi

Il costo di realizzazione delle opere pubbliche ammonta complessivamente a **€. 127.593,95** ed è così articolato:

### **A) Urbanizzazione area pubblica**

Consiste nella realizzazione delle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria di raccordo con le urbanizzazioni esistenti, e nelle opere aggiuntive straordinarie, da considerare come contributo di sostenibilità come riepilogato nella tabella sottoriportata per un totale di **€. 60.618,84**

### **B) Urbanizzazione area di cessione**

Consiste nella realizzazione delle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali pavimentazioni, parcheggi, verde pubblico, segnaletica stradale come riepilogato nella tabella sottoriportata per un totale di **€. 66.975,11**

L'incidenza sulla superficie totale edificata (ST), pari a 3.453 mq., risulta:

1) Opere pubbliche di urbanizzazione area pubblica:	€/mq 17,55
2) Opere pubbliche area di cessione:	€/mq 19,39
<b>Totale incidenza delle opere pubbliche:</b>	<b>€/mq 36,95</b>

**QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO**  
**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R1 SUB 1- ROLO (RE)**

<b>URBANIZZAZIONE AREA PUBBLICA</b>		
OPERE DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTI	€	6.479,60
OPERE DI RIEMPIMENTO E MASSICCIATA	€	5.471,45
OPERE DI CORDOLATURA	€	11.616,00
OPERE DI PAVIMENTAZIONE	€	16.094,56
OPERE DI PAVIMENTAZIONE BINDER	€	12.157,15
SEGNALETICA STRADALE	€	1.360,13
OPERE DI VERDE	€	3.413,50
RETE FOGNARIA	€	4.026,40
Totale AREA PUBBLICA	€	60.618,84
<b>URBANIZZAZIONE AREA DI CESSIONE</b>		
OPERE DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTI	€	3.974,00
OPERE DI RIEMPIMENTO E MASSICCIATA	€	4.940,91
OPERE DI CORDOLATURA	€	6.601,28
OPERE DI PAVIMENTAZIONE	€	14.753,55
OPERE DI PAVIMENTAZIONE BINDER	€	17.698,88
SEGNALETICA STRADALE	€	1.255,99
OPERE DI VERDE	€	4.273,00
RETE FOGNARIA	€	13.477,60
Totale AREA DI CESSIONE	€	66.975,11
<b>URBANIZZAZIONE LOTTO DI PROPRIETA'</b>		
OPERE DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTI	€	54.520,00
OPERE DI RIEMPIMENTO E MASSICCIATA	€	4.898,68
OPERE DI CORDOLATURA	€	12.288,00
OPERE DI PAVIMENTAZIONE	€	16.773,93
OPERE DI PAVIMENTAZIONE BINDER	€	16.188,00
SEGNALETICA STRADALE	€	848,47
OPERE DI VERDE	€	9.907,60
RETE FOGNARIA	€	18.755,30
Totale LOTTO DI PROPRIETA'	€	134.179,98
Costi tecnici professionisti	€	30.000,00
Costi per fideiussioni	€	5.000,00
	€	
Costo acquisto dell'area	€	90.000,00
TOTALE COSTI prima parte"		€ 261.773,93
<b>Costi costruzione edificio</b>		
Prefabbricato mq 930 x €/mq. 250	€	232.500,00
Opera interne a carico proprietà pareti e Pavimenti serramenti	€	120.000,00
	€	
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€</b>	<b>739.273,93</b>

Nella tabella vengono individuati tutti i costi previsti per l'intervento in oggetto, partendo dai computi metrici estimativi redatti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cessione dentro e fuori comparto e dai computi redatti per la sistemazione dell'area d'intervento.

La voce di costo contempla per la realizzazione dell'intervento, oltre alle spese tecniche, gli oneri finanziari e il costo delle fidejussioni da rendere al momento della sottoscrizione della Convenzione.

Nella seconda parte vengono inseriti i costi relativi alle costruzioni degli immobili previsti a progetto tenendo presente per il calcolo della superficie lorda effettivamente da costruire, delle sistemazioni esterne e delle urbanizzazioni private.

Vengono inoltre considerati gli oneri di costruzione, gli importi della monetizzazione degli standard non realizzati, i costi tecnici, i costi per le vendite, gli oneri finanziari e una quota per gli imprevisti.

Per quanto concerne i ricavi, questi vengono calcolati con l'affitto della superficie commerciale realizzata e con un piano di rientro concreto a dieci anni

### **Calcolo del contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, è costituito dalle seguenti componenti:

oneri di urbanizzazione (U1 e U2)

costo di costruzione (QCC)

a) ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Delibera di C.C. n. 58 del 03/10/2019, si prende atto che sono scomputabili esclusivamente le seguenti componenti: U1 e U2;

b) in considerazione dell'importo delle opere che saranno realizzate, desunte dal Quadro Economico facente parte dell'A.O., pari a € 127.593,95 e al costo della quota U1 e U2 pari a € 24.696,36, verrà applicato uno scomputo secondo la seguente formula:

- costo della quota U1 e U2 vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi meno l'importo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, rendicontate attraverso la presentazione delle fatture pagate;

- la differenza tra i valori di cui al punto precedente verrà scomputata parametricamente sulla SU realizzata nel titolo abilitativo;

c) la quota del costo di costruzione è invece corrisposto interamente al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire convenzionato (PDCC) per l'intero intervento per la somma di € 19.321,30

### **Contributo straordinario - CS**

La delibera ER n. 186/2018 prevede al punto 4.1 che il contributo straordinario (CS) *"è dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dal PUG"*.

Non è quindi dovuto per l'area in oggetto che ricade nel tessuto urbano consolidato

### **Proposta di accordo per la realizzazione di opere fuori comparto**

Il proponente assume a proprio carico, a titolo di compensazione:

1) le opere pubbliche straordinarie di sistemazione tra via da Vinci e via Garibaldi e la sistemazione del

parcheggio prospiciente le poste ): **€. 60.618,84**

A fronte degli impegni di cui sopra, si propone quanto previsto nel testo di convenzione.

## **CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI**

L'intervento sarà articolato in una unica fase, come da tabella sottostante e come sopra descritto:

**Questi interventi saranno completati entro un anno dalla firma della convenzione urbanistica.**

Tutto ciò in considerazione del fatto che l'intervento proposto si articolerà in un'unica fase temporale per renderlo usufruibile. Per l'apertura dell'esercizio commerciale.

**Questi interventi saranno comunque definiti obbligatoriamente nei tempi dei tre anni dalla firma della convenzione urbanistica e nella validità del titolo abilitativo come previsto in convenzione.**



**ACCORDO OPERATIVO**

(art.38 L.R. 21 DICEMBRE 2017 N°24)

Interventi di demolizione totale per riqualificazione dell'ambito urbano con realizzazione di nuove volumetrie in Via Leonardo da Vinci a Rolo (RE)

**CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI**

N°	NOME ATTIVITA'	SETTIMANE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	ACCANTIERAMENTO																									
2	DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI																									
3	SCAVI E REALIZZAZIONE FONDAZIONI																									
4	MONTAGGIO PREFABBRICATO																									
5	DEMOLIZIONE PAVIMENTAZIONI ESTERNE ESISTENTI E REALIZZAZIONE SOTTOSERVIZI																									
6	REALIZZAZIONE SOTTOFONDI E PAVIMENTAZIONI INTERNE																									
7	CORDOLI, SAGOMATURA E PAVIMENTAZIONI PARCHEGGI																									
8	REALIZZAZIONE PISTA CICLOPEDONALE																									
9	IMPIANTI TECNOLOGICI INTERNI E REALIZZAZIONE FINITURE																									
10	SAGOMATURA, ASFALTI																									
11	ASFALTATURA DI PORZIONE DI VIA LEONARDO DA VINCI																									
12	SEGNALETICA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA E OPERE A VERDE																									

**CAPACITA' FINANZIARIA DELLA SOCIETA' PROPONENTE (Art. 38 LR 24/2018)**

L'intervento immobiliare oggetto di analisi è un investimento immobiliare a lungo termine, finanziato attraverso risorse personali.

L'immobile verrà ceduto in locazione ad una primaria Società operante nel settore della grande distribuzione organizzata con canone annuale pari a 80.000 €

L'importo del canone può dunque garantire un ritorno dell'investimento iniziale in meno di 10 anni.

La proprietà è una imprenditrice, solidamente patrimonializzata ed impegnata, direttamente o tramite società dedicate, nel settore edilizio ed immobiliare.

Il valore dell'area di cui è proprietaria, alla luce del contesto economico attuale, è nelle disponibilità del patrimonio personale senza, peraltro, stimare compiutamente le valorizzazioni che deriverebbero dagli interventi proposti.

**Il complesso immobiliare in Rolo di cui è proprietaria è libero da ipoteche.**

Considerato che il patrimonio personale è privo di gravami e di iscrizioni ipotecarie, la proprietà è in grado di garantire il sistema bancario per eventuali finanziamenti che si renderebbero necessari a compimento dell'opera.

Tutto ciò in considerazione del fatto che l'intervento proposto si articolerà in un'unica fase temporale per renderlo usufruibile:

- apertura entro un anno dalla firma della convenzione urbanistica e immediata redditività.

LA PROPRIETÀ  
Irene Bonassi