



POC.I

PIANO OPERATIVO COMUNALE

SINDACO

ALBERTO SILVESTRI
ASSESSORE URBANISTICA
SIMONE SILVESTRI

UFFICIO DI PIANO

ING. DANIELE CASTELLAZZI - GEOM. LORENA FERRARI

RESPONSABILE DI PROGETTO:

ARCH. CARLA FERRARI

GRUPPO DI LAVORO:

PIANIFICAZIONE E SISTEMA INSEDIATIVO

ARCH. CARLA FERRARI - ARCH. SILVIA POLI

FATTIBILITA' ECONOMICA

ARCH. GUIDO PONGILUPPI

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

ARCH. ENRICO GUAITOLI PANINI, ARCH. IRENE ESPOSITO

ARCHEOLOGIA

DOTT. PAOLO CAMPAGNOLI, DOTT. GEOL. CARLO DEL GRANDE (AMBIENTE TERRA)

SUOLO-SOTTOSUOLO-ACQUE

DOTT. GEOL. VALERIANO FRANCHI, DOTT. GEOL. STEFANIA ASTI,

DOTT. ALESSANDRO GHINOI, ING. ADELIO PAGOTTO

TRAFFICO E MOBILITA'

ING. FRANCESCO MAZZA, ING. FABIO CERINO (AIRIS SRL)

RUMORE E ARIA

DOTT.SA FRANCESCA RAMETTA, ING. IRENE BUGAMELLI (AIRIS SRL)

AGRICOLTURA-PAESAGGIO-ECOSISTEMI

DOTT. SALVATORE GIORDANO, ARCH. CAMILLA ALESSI (AIRIS SRL)

CONSULENZA GIURIDICA

AVV. LORENZO MINGANTI

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE

GIULIA GADDA

IVAN PASSUTI

| | | |
|-------------|--|---------|
| LUGLIO 2011 | <h1>POC.I</h1> <p>PIANO OPERATIVO COMUNALE RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIE</p> | POC.1/E |
|-------------|--|---------|

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO

POC.1

RELAZIONE DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

POC.1/E

Indice

| | | | |
|----|--|------|----|
| 1. | PREMESSA | pag. | 2 |
| 2. | FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA DEL POC.1 | pag. | 3 |
| 3. | AGENDA DI ATTUAZIONE DEL POC.1 | pag. | 14 |

1. PREMESSA

Il comma 2, lettera f-bis) dell'art. 30 della LR 20/2000, modificato dalla LR 6/2009 ha introdotto l'obbligo della redazione di *"una relazione sulle **condizioni di fattibilità economico-finanziaria** dei principali interventi disciplinati, nonché una **agenda** attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale."*

Gli strumenti urbanistici hanno raramente affrontato il tema della fattibilità economica degli interventi previsti e forse proprio solo con il ricorso ad una pianificazione operativa (il POC), che indica un orizzonte temporale massimo per l'attivazione degli interventi, si è finalmente evidenziato il problema delle difficoltà amministrative e finanziarie che i comuni devono affrontare per la realizzazione del sistema delle dotazioni territoriali a corredo e supporto dei nuovi interventi edificatori, evidenziando parallelamente una difficoltà degli attuatori, beneficiari di importanti plusvalori, a programmare gli investimenti necessari alle trasformazioni.

Lo scarto temporale tra l'elaborazione e l'attuazione dei piani urbanistici è stata, in passato, la causa principale dell'inefficacia dei piani stessi in termini di realizzazione della città pubblica, della loro debolezza nella capacità di tradurre ciò che era rappresentato su mappe e documenti in effettive trasformazioni dei luoghi.

Altro problema, ancora più pressante in questi ultimi anni di congiuntura economica, sono stati i vincoli di natura finanziaria che indeboliscono l'azione degli Enti locali che sempre più devono confrontarsi con la scarsità delle risorse.

La perequazione urbanistica risponde oggi all'esigenza di corresponsabilizzare gli operatori privati nella realizzazione della cosiddetta *città pubblica*, garantendo al contempo equità di benefici e trattamenti per gli attuatori privati. I più recenti dispositivi normativi regionali in materia di urbanistica partecipata cercano di risolvere i problemi incontrati nel passato, pur nella consapevolezza delle difficoltà economiche che stiamo vivendo, le cui ripercussioni si vedranno ancora per diversi anni.

Il POC.1 del Comune di San Felice sul Panaro costituisce una esperienza lineare di applicazione del dettato della normativa vigente e degli strumenti procedurali a disposizione, considerando che l'**obiettivo principale** dichiarato dal Bando pubblico era l'acquisizione di un'area per la realizzazione del nuovo polo scolastico (con superficie territoriale pari a circa 30.000-35.000 mq), in coerenza con gli obiettivi strategici del PSC e che l'**esito del POC** può essere riassunto:

- nella acquisizione di un'area della dimensione di 32.000 mq di superficie per la realizzazione del polo scolastico, corredata da un'area di protezione destinata a Verde pubblico attrezzato di 10.000 mq,
- nella acquisizione di un'area della dimensione di 12.507 mq di superficie per la realizzazione di un'area boscata con funzioni ecologiche, di protezione dell'abitato dalla viabilità e di inserimento paesaggistico,
- nella assunzione di un contributo di sostenibilità finalizzato alla realizzazione del polo scolastico, promuovendo al contempo un'equilibrata attuazione degli interventi edificatori privati, in perfetta coerenza con gli obiettivi del PSC ed in linea con il dimensionamento programmato dal PSC stesso, attraverso l'attivazione di un numero di aree di trasformazione (ARS) sufficiente a dare risposta alle esigenze di sviluppo del mercato immobiliare, senza correre rischi di inflazionarlo.

La relazione di fattibilità economico-finanziaria del POC.1 ha il compito di misurare e verificare la fattibilità economico-finanziaria degli interventi disciplinati dal Piano Operativo Comunale e di costruire un'Agenda di attuazione del piano. Queste valutazioni diventano uno strumento necessario sia alla Pubblica Amministrazione sia agli attuatori privati. Uno strumento innovativo per il pubblico, che misura la propria volontà di trasformazione del territorio con i vincoli finanziari nel nostro tempo, e un modello valutativo preventivo (anche se non l'unico) per gli operatori economici che dovranno dare attuazione agli interventi edificatori.

Con la presente relazione ci si propone quindi di verificare la fattibilità economica e finanziaria dei diversi interventi di trasformazione rispetto al mercato futuro potenziale e agli impegni assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, ai sensi degli Accordi ex art. 18 LR 20/2000 approvati con Del. G.C. n. 158 del 02.02.2010 e sottoscritti in data 15.12.2010, così di valutare l'effettiva possibilità edificatoria dei comparti che hanno aderito al bando proposto dal Comune di S.Felice s/P.

Il POC ha inteso promuovere la *perequazione di valori*, ossia garantire un'uniforme distribuzione dei profitti generati dagli interventi immobiliari realizzabili nei nuovi comparti. In altre parole si è inteso porre i proprietari dei terreni ricadenti nei vari comparti di trasformazione (capoluogo e frazioni) in uguale relazione di fronte al mercato immobiliare.

L'analisi consente inoltre di misurare l'equità del contributo di sostenibilità proposto dai vari operatori rispetto al plusvalore ottenibile, nei vari comparti, con l'applicazione degli indici negoziati.

La valutazione economica complessiva si basa sulla teoria microeconomica dell'impresa, attraverso l'articolazione dei costi della produzione edilizia fissi e variabili, e delle nozioni di ricavo e di profitto totale, di volume di produzione e di valori di vendita; il tutto partendo da ipotesi di valore di mercato atteso al momento dell'edificazione dei vari comparti. Più semplicemente si può riconoscere nella *break even analysis* la metodologia applicata per la valutazione della fattibilità degli interventi di trasformazione urbana e per la misura del contributo di sostenibilità (quest'ultimo analizzato partendo dal punto di pareggio o *break even point*), sulla base delle principali variabili di trasformazione.

2. FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA DEL POC.1

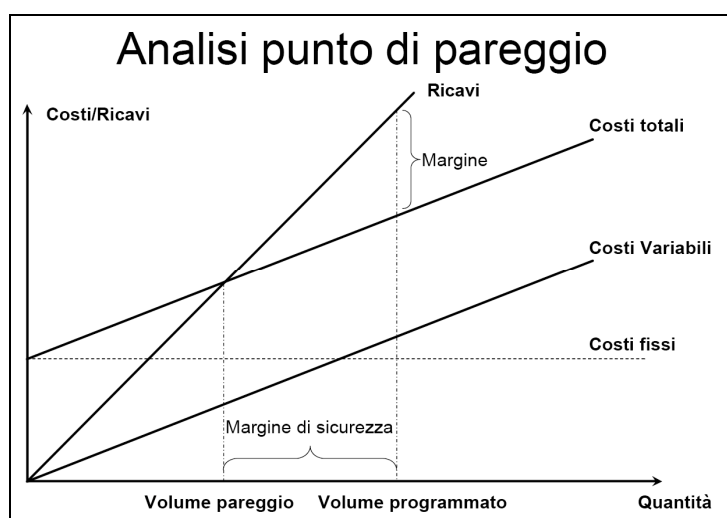
La fattibilità economico-finanziaria è basata sull'analisi della potenzialità e della convenienza dell'investimento immobiliare dal punto di vista della valutazione di equilibrio economico-finanziario negli esercizi di attività a regime.

Attraverso tale valutazione gli attuatori dei comparti edificatori devono:

- definire i capitali necessari per avviare l'impresa (piano degli investimenti),
- individuare le fonti di finanziamento (fonti di copertura),
- valutare i profitti dei primi anni di vita (conto economico previsionale),
- valutare la situazione patrimoniale dell'impresa nei suoi primi anni di vita (stato patrimoniale preventivo).

La previsione dei ricavi avviene tramite ricerca di mercato, valutando il più probabile valore di mercato al momento della sua messa in vendita; per i costi diretti e indiretti, sia relativi all'acquisto dei terreni, che ai costi di urbanizzazione e ai costi di costruzione dei manufatti edilizi, unitamente a tutte le spese accessorie, si utilizza una stima sintetica comparativa.

L'analisi previsionale viene quindi svolta per verificare l'esistenza di un'economicità dell'iniziativa, ossia la presenza di un utile dell'iniziativa imprenditoriale che giustifichi la trasformazione urbanistica del comparto e la sua successiva edificazione.



Si è visto che la fattibilità degli interventi si ottiene quando la collettività e gli operatori privati raggiungono un reciproco vantaggio. Dal punto di vista degli operatori immobiliari questo vantaggio coincide con la possibilità di raggiungere una certa soglia di soddisfazione economica, soddisfazione che chiamiamo profitto (o tornaconto). Quindi la perequazione di valori si basa (e si raggiunge) attraverso la valutazione della convenienza economica nel dare attuazione ai vari comparti di trasformazione, alla luce dei costi e ricavi attesi e oggetto di stima.

La disciplina economico estimativa riconosce nell'analisi dei costi e dei ricavi dell'iniziativa lo strumento più idoneo per tale valutazione, in quanto permette di effettuare simulazioni di fattibilità economica aderenti alle ipotesi di trasformazioni dei comparti, tenendo conto dei ricavi rilevati nel mercato immobiliare locale, in modo da assicurare un prefissato livello di redditività dell'investimento, e un saldo positivo per tutti gli attori in gioco. Più in specifico si valutano tutti i costi necessari ad urbanizzare l'area, tutti i costi necessari alla realizzazione degli interventi edilizi nonché i ricavi derivanti dalla vendita degli stessi. L'analisi dei costi e dei ricavi si sviluppa tenendo anche conto delle difformità temporali esistenti fra i costi di urbanizzazione (costi fissi), i costi di costruzione degli immobili (costi variabili) e i ricavi attesi: pertanto si effettuano le attualizzazioni proprie delle *stime per flussi di cassa* (o *discounted cash-flow analysis*). Questa tecnica di valutazione monetaria non prende in considerazione gli effetti sociali dell'intervento o gli eventuali costi-opportunità di progetti alternativi. L'ottica (e quindi l'analisi) è prettamente privatistica, finalizzata alla valutazione della remunerazione degli investimenti immobiliari da parte di un imprenditore ordinario, ossia dell'imprenditore che si rileva con la maggior frequenza nel mercato immobiliare locale, dotato di capacità, attrezzature, mezzi tecnici e finanziari più frequenti nella zona.

Partendo dal valore di mercato atteso alla data prevedibile di edificazione dei comparti, applicando a questo i correttivi derivanti dalla quota obbligatoria di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) pari al 10% rispetto all'edificabilità complessiva di ogni comparto; applicando un adeguato margine di profitto per le varie figure imprenditoriali, si verifica la convenienza della trasformazione urbana. Il punto di pareggio economico viene ragguagliato ad un indice di edificabilità variabile per ogni comparto e per diverse destinazioni d'uso; rispetto a tale indice - che diviene l'indice di pareggio - si "pesa" il Contributo di Sostenibilità proposto dai vari attuatori per verificarne la congruità rispetto agli altri comparti, sulla base della più volte citata perequazione di valori.

Elemento fondamentale e punto di partenza è quindi il mercato immobiliare di riferimento, ossia il luogo ove la domanda e l'offerta di beni immobili si incontra e trova una sintesi nella compravendita. Queste dinamiche, proprie del mercato privato, sono fortemente influenzate dai trend economici nazionali e dagli interventi locali effettuati sulla cosiddetta Città Pubblica.

Secondo l'ultimo report di Nomisma, il 2010 si chiude, anche in Italia, come nella maggior parte degli altri paesi, con il mercato immobiliare in recupero, pur in un contesto macroeconomico difficile. Passata la fase acuta della "tempesta", che va dall'ultimo trimestre del 2008 al II del 2009, la gran parte degli indicatori dell'immobiliare hanno cominciato a risalire, seppur lentamente, la china. Il miglioramento complessivo in atto si intravede più nettamente rispetto alla prima parte dell'anno, anche se permangono dubbi, associati al quadro macroeconomico problematico, relativamente alla sua solidità.¹

Con questo contesto nazionale si confronta anche il mercato immobiliare di San Felice s/P, che dopo due anni di blocco delle negoziazioni di immobili, vede un 2010 chiudersi con lievi cenni di ripresa. Terminata la presenza sul mercato di edifici costruiti con vecchi e poco performanti criteri costruttivi, la qualità dell'immobile sarà sempre più importante, soprattutto sulle nuove costruzioni dove già si registra una maggiore attenzione agli standard costruttivi (rifiniture, efficienza energetica, ecc.).

Gli immobili situati nelle zone del Capoluogo potranno registrare un incremento dei valori, soprattutto in previsione di un miglioramento delle dotazioni di servizi. Ma anche le zone delle frazioni, notoriamente poco più basse come valori di compravendita rispetto al Capoluogo ma limitate nell'offerta, avranno gli spazi per una crescita.

L'analisi del mercato immobiliare condotto direttamente sul territorio ha rilevato prezzi attuali fortemente depressi, ma riferiti a immobili (nuovi) aventi caratteristiche costruttive ormai superate. La proiezione dei valori che è stata effettuata si colloca mediamente nel medio/lungo periodo, in quanto la messa in vendita delle unità immobiliari (residenziali o non residenziali) avverrà solo al termine delle

¹ *Stanno, infatti, lentamente, ma inesorabilmente, stabilizzandosi i giudizi sull'intonazione del mercato, volto ad una stabilizzazione dei prezzi in un quadro di tendenziale riavvio della domanda. Il 2010 rappresenta, infatti, un anno di assestamento dopo la caduta verticale subita nel 2008-2009 sul fronte delle compravendite e quella, meno pesante, ma comunque inusuale per il mercato italiano, dei prezzi.*

Ma il riavvio delle transazioni non avviene in maniera diffusa e generalizzata. I comuni capoluogo, infatti, crescono in modo più sostenuto (+6,7%) rispetto ai mercati di provincia, che, invece, rimangono sui livelli, alquanto depressi, dell'anno passato (+0,4%). Un mercato che sempre più viaggia a due velocità. Gli immobili prime - per classe ubicazionale, architettonica, energetica, ecc. - , per i quali il ritorno della domanda è consistente, e quelli subprime, per i quali la richiesta rimane alquanto debole. Nel mercato della casa, quindi, i prodotti secondari, per localizzazione e qualità intrinseca, non trovano o faticano a trovare compratori, che, per questa tipologia di prodotto, sono costituiti per lo più da famiglie di fascia reddituale più bassa e per le quali la stretta creditizia da parte delle banche non si è ancora allentata.

Ancora in fase nettamente negativa, invece, gli immobili d'impresa, mercato assai più sottile di quello delle abitazioni, per i quali le compravendite continuano a flettere senza soluzione di continuità con una previsione sull'anno di perdere ancora 5-6 punti percentuali rispetto al livello già estremamente basso dell'anno scorso.

La riduzione dei volumi contrattuali è un effetto dell'allungamento progressivo delle tempistiche di vendita nonché di quelle di locazione. Se per le case è oramai da tre semestri che si riscontrano tempi di vendita stabili poco sopra i sei mesi in media (indifferentemente per abitazioni nuove od usate), questi ultimi continuano ad accrescersi con riferimento agli altri settori immobiliari. Si raggiungono gli otto mesi per gli uffici e i sette mesi e mezzo per i negozi che divengono quasi dieci in corrispondenza del comparto industriale. Non diversamente il segmento locativo, ove si assiste ad una crescita delle tempistiche contrattuali con la sola eccezione delle abitazioni.

Il miglior tono del mercato della casa è indicato anche dalla riduzione dello sconto mediamente praticato sul prezzo richiesto che scende dal 13% al 12,6%. A differenza del segmento abitativo, per quello degli immobili per l'impresa, la congiuntura non si attenua, come indicato anche dall'ulteriore incremento medio dello sconto che raggiunge l'entità più elevata nel decennio in corso per tutte le tipologie di immobili: uffici 13,3%, negozi, 12,7%, capannoni industriali 13%.

Anche se il comparto è stato colpito da una pesante riduzione, più nei volumi che nei valori, non è venuta meno la tradizionale propensione all'investimento, sia per il rendimento che se ne può ritrarre che - sebbene tocchi i livelli più bassi degli ultimi venti anni, resta competitivo rispetto a quelli ritraibili da altre forme di investimento - anche sotto il profilo della rischiosità ad esso associato ed adeguato a sostenere la leva necessaria, considerando anche i livelli minimi toccati dai tassi di interesse.

procedure di approvazione del POC, in seguito alla redazione, approvazione ed approvazione dei comparti di attuazione (PUA), che, in base ad una realistica previsione economica che tiene conto dell'attuale crisi di mercato, è ipotizzabile in 3/8 anni dall'approvazione del POC e in seguito alla redazione ed approvazione dei progetti dei singoli fabbricati, e alla loro successiva edificazione (ulteriori due anni).

Rispetto a questo lasso temporale (e ai sopracitati presupposti economici) l'indagine di mercato indica che nel medio periodo si possono raggiungere valori di mercato di € 1.875,00/mq nel capoluogo per la destinazione residenziale con classe energetica ordinaria e che sempre nel capoluogo si possono raggiungere valori di mercato per le funzioni commerciali di € 2.200,00/mq. Analogamente il mercato attuale e atteso indica che nel medio periodo, nelle frazioni, si possono raggiungere valori di mercato di € 1.850,00/mq per destinazioni residenziali ordinarie. Quest'ultimo valore appare elevato rispetto al Capoluogo, ma il mercato immobiliare degli ultimi anni ha manifestato forte vivacità nelle zone di S.Biagio e Ponte San Pellegrino, zone dove non vi è la concorrenza del capoluogo che, inesorabilmente, riduce l'utile degli operatori ed abbassa i prezzi delle vendite.

Vale la pena chiarire, infine, come è stata valutata la sostenibilità economica dell'obbligo del 10% di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), che costituisce un costo diretto per gli attuatori dei vari comparti (o, per meglio dire, un minor reddito). Fra le varie possibilità, il POC ha previsto la realizzazione di alloggi ERS destinati (vincolati) alla locazione o godimento per un periodo non inferiore a 10 anni, trascorsi i quali è possibile il riscatto ossia l'acquisto, disciplinato da un *patto di promessa di vendita*. Pertanto all'obbligo normativo di garantire una quota del 10% degli alloggi da realizzare da destinare a ERS viene assolta tramite locazione convenzionata con patto di riscatto.

Fattibilità economico-finanziaria dei comparti di attuazione

Per ogni comparto di attuazione viene di seguito riportata una valutazione previsionale di fattibilità economico-finanziaria, basata sui principi estimativi dell'ordinarietà, riconducendo tutti i parametri economici a quelli che normalmente si trovano nel mercato di pertinenza (S.Felice s/P) e riferiti al cosiddetto *imprenditore ordinario*.

La stima dei costi, dei ricavi e degli utili devono pertanto intendersi come quelli che più frequentemente si riscontrano nella zona in un dato momento temporale.

Come meglio evidenziato nell'Agenda di attuazione degli interventi, i valori stimati non sono temporalmente contemporanei (ossia riferiti ad uno stesso momento storico) per cui nelle tabelle che seguono, relative ai singoli comparti, i predetti valori sono stati indicati già attualizzati.

Il POC.1 prevede che quota di alloggi ERS di ogni comparto sia soddisfatta destinando (vincolando) il numero di alloggi previsto alla locazione convenzionata o godimento convenzionato per un periodo non inferiore a 10 anni, trascorsi i quali sarà possibile il riscatto ossia l'acquisto, disciplinato da un *patto di promessa di vendita* utilizzando un moltiplicatore del canone di locazione convenzionata. Per definire un valore degli alloggi ERS si è effettuata un'accumulazione iniziale di dieci annualità di canone locativo convenzionato medio, al quale è stato aggiunto al decimo anno un valore di riscatto medio attualizzato. Il valore iniziale così valutato è approssimabile al valore di mercato a libero mercato ridotto del 20%.

ST = mq 98.644

POC.1_1a = mq 32.000 (cessione area per polo scolastico)
 POC.1_1b = mq 66.644 PUA di iniziativa privata

SC residenziale = mq 6.500 pari a mq 9.425 di superficie commerciale (+45%)

SC terziario-commerciale = mq 2.500 pari a mq 3.125 superficie commerciale (+25%)

Il POC.1 prevede l'obbligo di cessione di mq 10.000 di cui mq 5.400 di analogo verde pubblico attrezzato come risultante dall'applicazione dei parametri edilizi di PSC e mq 4.600 di verde pubblico attrezzato aggiuntivi.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE POC.1_1b

| Descrizione | Costi | Ricavi |
|---|--------------|--------------------|
| <u>Valore del terreno:</u> | | |
| POC.1_1a = mq 32.000 x € 20,00/mq | € 640.000 | |
| POC.1_1b = mq 66.644 x € 20,00/mq | € 1.332.880 | |
| <u>Stima dei costi di urbanizzazione (ordinari):</u> | | |
| POC.1_1b = mq 66.644 x € 46,00/mq | € 3.065.624 | |
| <u>Contributo di sostenibilità:</u> | | 0 |
| <u>Maggiori costi di urbanizzazione del comparto:</u> | | 0 |
| <u>Stima dei costi di produzione edilizia (ordinari):</u> | | |
| → RESIDENZA: | | |
| POC.1_1b = mq 6.500 residenza (dei quali 10% di alloggi ERS) | | |
| - costo costruzione = € 1.100,00/mq (classe B) | | |
| - spese tecniche 4% Cc = € 44,00/mq | | |
| - oneri comunali = € 99,00/mq | | |
| - oneri finanziari 5% per tre anni = € 62,15/mq | | |
| - costi intermediazione 1% = € 18,75/mq | | |
| Sommano € 1.323,90/mq | | |
| mq 9.425 x € 1.323,90/mq | € 12.477.757 | |
| → TERZIARIO-COMMERCIALE: | | |
| POC.1_1b = mq 2.500 immobili commerciali | | |
| mq 3.125 x € 1.323,90/mq | € 4.137.187 | |
| <u>Stima dei ricavi derivanti dalla produzione edilizia (ordinari):</u> | | |
| Residenziale a libero mercato = mq 8.483 x € 1.875,00/mq | | € 15.905.625 |
| Residenziale ERS = mq 942 x € 1.500,00/mq | | € 1.413.000 |
| Terziario/Commerciale = mq 3.125 x € 2.200,00/mq | | € 6.875.000 |
| Sommano | € 21.653.448 | € 24.193.625 |
| CONTO ECONOMICO PREVISIONALE: UTILE | | € 2.540.177 |

Lo studio di fattibilità economico-finanziaria sviluppato sul comparto POC.1_1b evidenzia un livello di costi diretti e indiretti compatibile con i ricavi derivanti dalla produzione edilizia, ossia dalla costruzione e vendita di immobili a destinazione residenziale e commerciale. Sulla base delle valutazioni sintetico-comparative sopra esposte risulta che l'attività di trasformazione del comparto POC.1_1b garantisce un rendimento lordo sui capitali investiti pari all'11,73%. Anche l'obbligo di realizzare una quota di alloggi ERS (10%) riduce ma non compromette il raggiungimento di un utile di gestione complessivo.

ST = mq 8.027

SC residenziale = mq 1.600 pari a mq 2.320 di superficie commerciale (+45%)

Il POC prevede l'obbligo di cessione gratuita di mq 12.507 di area (esterna all'ambito ARS) per la realizzazione di un'area boscata (attrezzatura a carico dell'Amministrazione Comunale con costi che non sono compresi negli interventi del POC).

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE POC.1_2b

| Descrizione | Costi | Ricavi |
|---|-------------|--------------------------|
| <u>Valore del terreno:</u> POC.1_2 = mq 8.027 x € 20,00/mq | € 160.540 | |
| <u>Stima dei costi di urbanizzazione (ordinari):</u> POC.1_2 = mq 8.027 x € 46,00/mq | € 369.242 | |
| <u>Contributo di sostenibilità:</u> | 0 | |
| <u>Maggiori costi di urbanizzazione del comparto:</u> Cessione area da attrezzare a bosco (attrezzatura a carico dell'Amministrazione Comunale) mq 12.507 x € 20,00/mq | € 250.140 | |
| <u>Stima dei costi di produzione edilizia (ordinari):</u> → RESIDENZA: POC.1_2 = mq 2.320 residenza (dei quali 10% di alloggi ERS) - costo costruzione = € 1.100,00/mq (classe B) - spese tecniche 4% Cc = € 44,00/mq - oneri comunali = € 99,00/mq - oneri finanziari 5% per tre anni = € 62,15/mq - costi intermediazione 1% = € 18,75/mq | | |
| Sommano € 1.323,90/mq mq 2.320,00 x € 1.323,90/mq | € 3.071.448 | |
| <u>Stima dei ricavi derivanti dalla produzione edilizia (ordinari):</u> Residenziale a libero mercato = mq 2.088 x € 1.875,00/mq Residenziale ERS = mq 232 x € 1.500,00/mq | | € 3.915.000 € 348.000 |
| Sommano | € 3.851.370 | € 4.263.000 |
| CONTO ECONOMICO PREVISIONALE: UTILE | | € 411.630 |

Lo studio di fattibilità economico-finanziaria sviluppato sul comparto POC.2 evidenzia un livello di costi diretti e indiretti compatibile con i ricavi derivanti dalla produzione edilizia, anche con la cessione gratuita dell'area da attrezzare a bosco. Sulla base delle valutazioni sintetiche-comparative sopra esposte risulta che l'attività di trasformazione del comparto POC.1_2b garantisce un sufficiente rendimento lordo sui capitali investiti (11%). L'obbligo di realizzare una quota di alloggi ERS (10%) non modifica sostanzialmente il raggiungimento di un positivo utile di gestione complessivo.

ST = mq 60.393

SC residenziale = mq 7.520 pari a mq 10.904 di superficie commerciale (+45%)

SC terziario-commerciale = mq 4.320 pari a mq 5.400 superficie commerciale (+25%)

Il POC prevede l'obbligo di realizzare edifici residenziali ad alta efficienza energetica (Classe A), a compensazione dell'ampliamento della ST del comparto a parità di SC (con conseguente miglioramento distributivo e aumento della SF). Il POC prevede inoltre l'obbligo di realizzare una duna arbustata con funzioni di schermatura e di protezione acustica.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE POC.1_3

| Descrizione | Costi | Ricavi |
|---|--------------|---|
| <u>Valore del terreno:</u> POC.1_3 = mq 60.393 x € 20,00/mq | € 1.207.860 | |
| <u>Stima dei costi di urbanizzazione (ordinari):</u> POC.1_3 = mq 54.000 x € 46,00/mq | € 2.484.000 | |
| <u>Contributo di sostenibilità:</u> | € 578.000 | |
| <u>Maggiori costi di urbanizzazione del comparto:</u> Realizzazione duna arbustiva | € 38.000 | |
| <u>Stima dei costi di produzione edilizia (ordinari):</u> → RESIDENZA: POC.1_3 = mq 10.904 residenza (dei quali 10% di alloggi ERS) - costo costruzione = € 1.270,00*/mq (classe A) - spese tecniche 4% Cc = € 44,00/mq - oneri comunali = € 99,00/mq - oneri finanziari 5% per tre anni = € 62,15/mq - costi intermediazione 1% = € 18,75/mq | | |
| Sommano € 1.493,90/mq mq 10.904 x € 1.493,90/mq | € 16.289.486 | |
| → TERZIARIO-COMMERCIALE: POC.1_3 = mq 5.400 immobili commerciali mq 5.400 x € 1.493,90*/mq | € 8.067.060 | |
| <u>Stima dei ricavi derivanti dalla produzione edilizia (ordinari):</u> Residenziale a libero mercato = mq 9.813 x € 2.160,00*/mq Residenziale ERS = mq 1.091 x € 1.720,00*/mq Commerciale = mq 5.400 x € 2.300,00/mq | | € 21.196.080 € 1.876.520 € 12.420.000 |
| Sommano | € 28.664.406 | € 35.492.600 |
| CONTO ECONOMICO PREVISIONALE: UTILE | | € 6.828.194 |

* N.B. L'obbligo di realizzare fabbricati residenziali ad alta efficienza energetica (Classe A) determina un aumento del costo di costruzione e conseguenti maggiori ricavi derivanti dalla vendita, non sempre direttamente proporzionali ai costi sostenuti. Vale comunque la pena evidenziare che una più alta efficienza energetica può garantire migliori opportunità di vendita in un mercato fortemente concorrenziale.

Lo studio di fattibilità economico-finanziaria sviluppato sul comparto POC.1_3 evidenzia un livello di costi diretti e indiretti compatibile con i ricavi derivanti dalla produzione edilizia ad alta efficienza, ossia dalla costruzione e vendita di immobili a destinazione residenziale in Classe A. Sulla base delle valutazioni sintetico-comparative sopra esposte risulta che l'attività di trasformazione del comparto

POC.1_3 garantisce un rendimento lordo sui capitali investiti superiore al 20%, nei limiti della vendita di tutto il costruito. L'obbligo di realizzare una quota di alloggi ERS (10%) è compatibile con il raggiungimento di un utile di gestione complessivo.

ST = mq 10.475

SC residenziale = mq 2.056 pari a mq 2.981 di superficie commerciale (+45%)

Il POC prevede l'obbligo di realizzare edifici residenziali ad alta efficienza energetica (Classe A) al fine di compensare la differenza fra il contributo di sostenibilità proposto per questo comparto rispetto agli altri comparti delle frazioni. Il POC prevede inoltre l'obbligo della cessione gratuita al Comune di una fascia di ml. 1,50 di profondità prospiciente la via Ferrino.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE POC.1_4

| Descrizione | Costi | Ricavi |
|--|-------------|--------------------------|
| <u>Valore del terreno:</u> POC.1_4 = mq 10.475 x € 20,00/mq | € 209.500 | |
| <u>Stima dei costi di urbanizzazione (ordinari):</u> POC.1_4 = mq 10.475 x € 46,00/mq | € 481.850 | |
| <u>Contributo di sostenibilità:</u> | € 35.000 | |
| <u>Maggiori costi di urbanizzazione del comparto:</u> Cessione fascia ml. 1,50 di profondità prospiciente Via Ferrino mq 240 ca. x € 20,00/mq | € 4.800 | |
| <u>Stima dei costi di produzione edilizia (ordinari):</u> → RESIDENZA: POC.1_4 = mq 2.981 residenza (dei quali 10% di alloggi ERS) - costo costruzione = € 1.270,00*/mq (classe A) - spese tecniche 4% Cc = € 44,00/mq - oneri comunali = € 99,00/mq - oneri finanziari 5% per tre anni = € 62,15/mq - costi intermediazione 1% = € 18,75/mq | | |
| Sommano € 1.493,90/mq mq 2.981 x € 1.493,90/mq | € 4.453.316 | |
| <u>Stima dei ricavi derivanti dalla produzione edilizia (ordinari):</u> Residenziale a libero mercato = mq 2.683 x € 2.100,00*/mq Residenziale ERS = mq 298 x € 1.450,00*/mq | | € 5.634.300 € 432.100 |
| Sommano | € 5.184.466 | € 6.066.400 |
| CONTO ECONOMICO PREVISIONALE: UTILE | | € 881.934 |

* N.B. L'obbligo di realizzare fabbricati residenziali ad alta efficienza energetica (Classe A) determina un aumento del costo di costruzione e conseguenti maggiori ricavi derivanti dalla vendita, non sempre direttamente proporzionali ai costi sostenuti. Lo stesso dicasi per il canone di locazione convenzionato (ERS).

Lo studio di fattibilità economico-finanziaria sviluppato sul comparto POC.1_4 evidenzia un livello di costi diretti e indiretti compatibile con i ricavi derivanti dalla produzione edilizia ad alta efficienza, ossia dalla costruzione e vendita di immobili a destinazione residenziale in Classe A. Sulla base delle valutazioni sintetico-comparative sopra esposte risulta che l'attività di trasformazione del comparto POC.1_4 garantisce un sufficiente rendimento lordo in rapporto ai capitali investiti (17%). L'obbligo di realizzare una quota di ERS (10%) è limitato a tre alloggi, numero compatibile con il mercato di pertinenza e con il business plan dell'iniziativa.

ST = mq 7.981

SC residenziale = mq 1.606 pari a mq 2.329 di superficie commerciale (+45%)

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE POC.1_5

| Descrizione | Costi | Ricavi |
|--|-------------|--------------------------|
| <u>Valore del terreno:</u> POC.1_5 = mq 7.981 x € 20,00/mq | € 159.620 | |
| <u>Stima dei costi di urbanizzazione (ordinari):</u> POC.1_5 = mq 7.091 x € 46,00/mq | € 367.126 | |
| <u>Contributo di sostenibilità:</u> | € 36.938 | |
| <u>Stima dei costi di produzione edilizia (ordinari):</u> → RESIDENZA: POC.1_5 = mq 2.329 residenza (dei quali 10% di alloggi ERS) - costo costruzione = € 1.100,00/mq (classe B) - spese tecniche 4% Cc = € 44,00/mq - oneri comunali = € 99,00/mq - oneri finanziari 5% per tre anni = € 62,15/mq - costi intermediazione 1% = € 18,75/mq | | |
| Sommano € 1.323,90/mq mq 2.329,00 x € 1.323,90/mq | € 3.083.363 | |
| <u>Stima dei ricavi derivanti dalla produzione edilizia (ordinari):</u> Residenziale a libero mercato = mq 2.096 x € 1.850,00/mq Residenziale ERS = mq 233 x € 1.450,00/mq | | € 3.877.600 € 337.850 |
| Sommano | € 3.647.047 | € 4.215.450 |
| CONTO ECONOMICO PREVISIONALE: UTILE | | € 568.403 |

Lo studio di fattibilità economico-finanziaria sviluppato sul comparto POC.5 evidenzia costi diretti e indiretti compatibili con i ricavi derivanti dalla produzione edilizia della frazione di S.Biagio. Le valutazioni sintetiche-comparative sopra esposte evidenziano che l'attività di trasformazione del comparto POC.1_5 garantisce un rendimento lordo sui capitali investiti in linea con quello verificato negli altri comparti (15%). La quota obbligatoria di alloggi ERS (10%) non impedisce il raggiungimento di un positivo utile di gestione complessivo.

ST = mq 16.796

SC residenziale = mq 3.309 pari a mq 4.798 di superficie commerciale (+45%)

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE POC.1_6

| Descrizione | Costi | Ricavi |
|---|-------------|--------------------------|
| <u>Valore del terreno:</u> POC.1_6 = mq 16.796 x € 20,00/mq | € 335.920 | |
| <u>Stima dei costi di urbanizzazione (ordinari):</u> POC.1_6 = mq 16.796 x € 46,00/mq | € 772.616 | |
| <u>Contributo di sostenibilità:</u> | € 79.416 | |
| <u>Stima dei costi di produzione edilizia (ordinari):</u> → RESIDENZA: POC.1_6 = mq 4.798 residenza (dei quali 10% di alloggi ERS) - costo costruzione = € 1.100,00/mq (classe B) - spese tecniche 4% Cc = € 44,00/mq - oneri comunali = € 99,00/mq - oneri finanziari 5% per tre anni = € 62,15/mq - costi intermediazione 1% = € 18,75/mq | | |
| Sommano € 1.323,90/mq mq 4.798,00 x € 1.323,90/mq | € 6.352.072 | |
| <u>Stima dei ricavi derivanti dalla produzione edilizia (ordinari):</u> Residenziale a libero mercato = mq 4.318 x € 1.850,00/mq Residenziale ERS = mq 480 x € 1.450,00/mq | | € 7.988.300 € 696.000 |
| Sommano | € 7.540.024 | € 8.684.300 |
| CONTO ECONOMICO PREVISIONALE: UTILE | | € 1.144.276 |

Lo studio di fattibilità economico-finanziaria sviluppato sul comparto POC.6 mette in evidenza costi diretti e indiretti più che proporzionati con i ricavi derivanti dalla produzione edilizia della frazione di S. Biagio, e comunque del tutto simili al confinante comparto (ARS) POC.1_5. Le valutazioni sintetico-comparative sopra esposte evidenziano che l'attività di trasformazione del comparto (ARS) POC.1_6 garantisce un rendimento lordo sui capitali investiti compatibile con la tipologia d'investimento (15%). La quota obbligatoria di alloggi ERS (10%) non impedisce il raggiungimento di un positivo utile di gestione complessivo.

3. AGENDA DI ATTUAZIONE DEL POC.1

L'Agenda di attuazione del POC.1 prevede:

| INTERVENTI | AGENDA DEGLI INTERVENTI |
|--|--|
| Acquisizione di un'area di superficie pari a 32.000 mq per la realizzazione del nuovo polo scolastico (DOT.S) | L'acquisizione dell'area destinata alla realizzazione del bosco è prevista entro sei mesi dalla data di adozione del POC.1 e comunque prima dell'approvazione del POC stesso. |
| Acquisizione di un'area di superficie pari a 10.000 mq, posta a sud e ovest dell'area destinata alla realizzazione del nuovo polo scolastico, protezione dello stesso, come anticipazione della cessione dell'area da destinare a verde pubblico attrezzato, nell'ambito del PUA del sub-comparto POC.1_1b | L'acquisizione dell'area destinata alla realizzazione del verde pubblico attrezzato dell'adiacente sub-comparto POC.1_1b è prevista entro sei mesi dalla data di adozione del POC.1 e comunque prima dell'approvazione del POC stesso. La realizzazione del verde pubblico attrezzato è posta a carico dell'attuatore del sub-comparto POC.1_1b che attiverà gli interventi in base al programma di attuazione del PUA. |
| Acquisizione di un'area per la realizzazione di un'area boscata con funzioni ecologiche, di protezione dell'abitato dalla viabilità e di inserimento paesaggistico | L'acquisizione dell'area destinata alla realizzazione del bosco è prevista entro sei mesi dalla data di adozione del POC.1 e comunque prima dell'approvazione del POC stesso. La realizzazione del bosco è posta a carico dell'Amministrazione Comunale che attiverà gli interventi in base alle risorse finanziarie all'uopo disponibili. La realizzazione dell'area boscata non è quindi compresa nel programma di intervento del presente POC.1 |
| Assunzione di un contributo di sostenibilità per complessivi 729.354,00 euro, finalizzati alla realizzazione del polo scolastico, definito con gli Accordi ex art. 18 LR 20/2000 del POC.1 | Il contributo di sostenibilità potrà essere utilizzato per le spese tecniche relative alla redazione del progetto (progetto preliminare, definitivo ed esecutivo) e per la realizzazione di un primo stralcio funzionale del polo scolastico. L'Agenda prevede di attivare la fase di progettazione (progetto preliminare) subito dopo l'adozione del POC, in modo da programmare la ricerca delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dell'opera, per la parte residua rispetto al contributo di sostenibilità definito con gli Accordi ex art. 18 LR 20/2000 del POC.1 |
| Attuazione dei comparti di attuazione del POC.1: POC.1_1b (capoluogo) POC.1_2b (capoluogo) POC.1_3 (capoluogo) POC.1_4 (S. Pellegrino) POC.1_5 (S. Biagio) POC.1_6 (S. Biagio) | <ul style="list-style-type: none"> - cessione di aree (ove previsto): <ul style="list-style-type: none"> - entro sei mesi dalla data di adozione del POC.1 e comunque prima dell'approvazione del POC stesso - liquidazione del contributo di sostenibilità (ove previsto): <ul style="list-style-type: none"> - 1/3 del contributo proposto da versare entro tre mesi dall'approvazione del POC.1; - 2/3 del contributo proposto da versare entro due anni dall'approvazione del POC.1. - presentazione del PUA entro cinque anni dall'approvazione del POC.1 - dieci anni per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edificatori - realizzazione della quota di ERS prevista in ciascun comparto, pari al 10% degli alloggi realizzabili, dopo la realizzazione di una quota di SC privata pari al 40% della SC residenziale totale |

Il cronoprogramma dell'intervento di urbanizzazione del comparto e dell'edificazione e vendita degli immobili residenziali e commerciali è così ipotizzato:

