

ACCORDO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. N. 24 DEL 21/12/2017

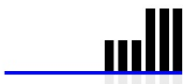
AMBITO RIALE GALVANO NORD - 2

VIA BENINI - ZOLA PREDOSA (BO)

Committenti:	Gini s.r.l. Via Porrettana n.277 40033 Casalecchio di Reno (BO)
Lavoro: 0396	Progettisti: Ing. Roberto Brunelli C.F. BRNRRT66C02A944Q e_mail: brunelli@studiosap.it PEC: roberto.brunelli@ingpec.eu

Aggiornamenti	4				
	3				
	2		Definitivo		
	1		Bozza		
	0	Marzo 2019	Preliminare	Ing. Roberto Brunelli	Emissione
	N	Data	Fase	Redatto	Descrizione

Elaborato:	Codice:	N. Elaborato:
RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA	RE	D

Redatto da:	
	SAPtecnica srl. Società di Ingegneria Via Dante,11 - 40016 - San Giorgio di Piano (BO) Tel. 051893797 - fax. 0516631032 - e_mail info@studiosap.it

Sommario

1. PREMESSE.....	3
1.1 GENESI DELL'OPERAZIONE FINANZIARIA	3
1.2 PREMESSE URBANISTICHE ALL'ACCORDO.....	3
1.3 VALORI ECONOMICI DI PARTENZA	4
2. VALUTAZIONE DEL MVGT	5
2.1. DEFINIZIONE DEL MAGGIOR VALORE GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE,	5
2.2. CALCOLO DEL MVGT.....	5
3. CRONOPROGRAMMA.....	8
3.1. IMPORTANZA DELLA VARIABILE TEMPO,.....	8



1. PREMESSE

1.1 GENESI DELL'OPERAZIONE FINANZIARIA

La possibilità di utilizzare l'accordo Operativo come da LR 24/2017, nasce dalla volontà della società Gini Srl., di mettere in gioco per un utilizzo da parte di aziende del territorio il terreno , inserito in PSC ambito Riale Galvano Nord 2, in area APS.i2.

La prima parte della procedura vede la Gini Srl, proporre all'amministrazione comunale l'accordo senza ancora aver definito le aziende che si sarebbero insediate, nel corso delle procedure necessarie per l'elaborazione dell'atto di indirizzo che accettava la proposta nella fattispecie della lett. a) e b), co, 2, art. 4 LR 24/2017 che comporta la realizzazione/riorganizzazione di un'area produttiva marginale altrimenti suscettibile di abbandono e degrado, ex art. 38 della L.R. n. 24/2017 nell'Ambito denominato Riale Galvano Nord 2 - AREALE n. 27 - di via Benini - via Balzani a Zola Predosa, Bologna, l'Areale 27 è a margine Nord-Est dell'ampia area produttiva di Zola Predosa denominata Galvano.

In questa fase si inseriscono nell'accordo due aziende che individuano in tale ambito la possibilità di un loro trasferimento, essendo loro già insediate in Zola Predosa, ma in edifici non più idonei a sopportare le crescenti esigenze delle aziende stesse.

La prima ditta è la SU-MATIC dedicata alla produzione di componentistica per macchine automatiche e di precisione, la seconda ditta è MESORACA GENNARO, impresa edile.

La prima ditta essendo una ditta con soci anche esteri non ritiene in questa fase di realizzare direttamente l'investimento ma propone un contratto di affitto lungo che giustifichi per l Gini Srl., l'investimento con patto eventuale di acquisizione futura, mentre la seconda ditta ha optato per l'acquisizione diretta del terreno su cui realizzare direttamente l'immobile vista il suo ramo imprenditoriale.

1.2 PREMESSE URBANISTICHE ALL'ACCORDO

L'accordo operativo si basa sulla connessione tra la proprietà dell'area, Gini Srl., e le aziende che intendono insediarsi nell'area e più precisamente SU-MATIC e MESORACA GENNARO.

La ditta SU-MATIC è collocata in via Guido Rossa nn. 25-27 si occupa di realizzazione di pezzi meccanici di alta precisione e per macchine automatizzate, è ad oggi pienamente operativa ma necessitante di spazi più ampi per soddisfare le necessità di ampliamento della propria attività, soprattutto verso l'esterno.

La ditta MESORACA GENNARO è collocata in via Roma n. 57 è una impresa edile e necessita di maggiori spazi per il deposito degli attrezzi, magazzinaggio macchine da cantiere e prodotti edili.

Entrambe le ditte si trovano come detto già localizzate nelle aree produttive di Zola Predosa e distano entrambe meno di 450 dall'area in cui intendono trasferirsi.

L'Areale 27 è stato selezionato ed ammesso fra gli interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell'art. 4 della L.R. n. 24 del 21/12/017, dopo che le Giunte dei Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia e Zola Predosa, con proprie deliberazioni (n. n. 120 del 18/11/2015 per Zola Predosa) hanno approvato gli indirizzi e le procedure di presentazione, da parte di soggetti privati e pubblici, di manifestazioni di interesse ad



interventi da comprendere nel primo POC dei Comuni dell'Associazione Area Bazzanese, composta dagli stessi Comuni.

La proposta, relativa all'inserimento di parte dell'Ambito produttivo APS.i2 posto in via Benini con il possibile utilizzo dell'intero indice massimo territoriale (0,30 mq/mq) per l'insediamento di nuove attività produttive, è stata prima ritirata dal proponente e poi, a seguito di ulteriori incontri effettuati e di approfondimenti, riproposta, giungendo alla condivisione dell'intervento, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione, alla identificazione delle modalità attuative. Il procedimento è stato in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti, con particolare riferimento, anche in questo caso, al beneficio pubblico derivante dall'attuazione dell'intervento in relazione all'incremento occupazionale ottenuto, che è uno dei criteri principali stabiliti nell'Avviso pubblico a suo tempo pubblicato per la valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute e l'inserimento delle stesse fra quelle da porre in attuazione.

L'attuazione dell'intervento concorre, inoltre, alla realizzazione della vasca di laminazione a servizio dell'intera area produttiva "Riale Galvano", già prevista dagli strumenti di programmazione della P.A., la cui esecuzione si rende sempre più necessaria.

L'intesa è stata formalmente condivisa dal proponente con la presentazione di un atto d'obbligo (sostitutivo dell'Accordo procedimentale ex art. 18 L.R. 20/2000), approvato con DGC n. 98 del 28/12/2017.

La proposta riveste la fattispecie della lett. a) e b), co, 2, art. 4 LR 24/2017 ed abbinata alla n. 27 comporta la realizzazione/riorganizzazione di un'area produttiva marginale altrimenti suscettibile di abbandono e degrado. La Scheda d'Ambito 27 è qui di seguito riportata.

1.3 VALORI ECONOMICI DI PARTENZA

Si procederà alle valutazioni economico finanziarie così come definito dal metodo di calcolo analitico indicato dalla Defibera di giunta Regionale n. 1136 del 16/07/2018 per il calcolo del contributo straordinario.

Come valori di partenza dell'area cioè il **Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (V_{m_ante})** si possono valutare due valori:

- 1) Valore a Bilancio dell'area per la Gin Srl. Società proponente: Il valore a bilancio è relativo all'area comprensiva anche della corte colonica a margine dell'areale, tale valore certificato risulta di € 1.548.997,00, per dare un valore ai fabbricati si è proceduto a commissionare una perizia di stima che ha fornito un valore di € 376.500,00 che fa sì di poter indicare un valore a bilancio di € 1.083.657,00
- 2) Valore dell'area iniziale definito dalla scheda n. 27 del documento di indirizzo degli interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell'art. 4 della L..R. 22 dicembre 2017 n. 24 € 126.299,00.

Pertanto come Valore di partenza essendo molto lontani l'uno dall'altro si opta di usare una media tra i due cioè € 604.978,00

2. VALUTAZIONE DEL MVGT

2.1. DEFINIZIONE DEL MAGGIOR VALORE GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE,

Tale valore è definito agli artt. 4.5 e 4.6 dell'Allegato A alla D.G.R. 1136/2018 come: il Maggior Valore Generato dalla Trasformazione, generalmente riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria.

2.2. CALCOLO DEL MVGT

Per tale calcolo si utilizza la seguente formula:

$$MVGT = V_{m_post} - V_{m_ante} - K$$

Dove:

$$V_{m_ante} = \text{€ } 604.978,00$$

Definito nel paragrafo precedente.

K è il costo della trasformazione del terreno, pertanto nel nostro caso concorro a definirlo:

Valore contributo di sostenibilità € 138.214,00

Valore diritti edificatori integrativi assegnati 473.932,00

Costo Opere di Urbanizzazione € 200.000,00

Spese Tecniche Accordo Operativo € 29.000,00

Spese Tecniche Opere di Urbanizzazione € 20.000,00

Altre Spese accessorie (Notaio bolli etc.) € 6.000

$$K = \text{€ } 867.146,00$$

$$V_{m_post}$$

È il valore dell'area edificabile dopo la trasformazione, partendo dal presupposto che i valori di compravendita di immobili di tipo produttivo portano un valore nella zona di € 845,00 a mq. di superficie utile, per ottenere tale valore dovrò definire il costo a mq. di realizzazione.

Definito da:

Costo di costruzione € 650,00/mq

Spese Tecniche € 65,00/mq.

Oneri Comunali € 9, 65 (comprensivi di Oneri di Urbanizzazione secondaria e Contributo D+S)

Totale 724,65 €

Che significa partendo da un valore di vendita di € 845,00 e detraendogli i costi di realizzazione a mq. otteniamo un valore avremmo un valore di € 120,35, che moltiplicato per la massima capacità edificatoria mi da:

$$V_{m_post} = \text{€ } 860.383,00$$



Che porterebbe al seguente calcolo:

$$\text{MVGT} = V_{m_post} - V_{m_ante} - K = -611.741,00 \text{ €}$$

Valore negativo che nessuna proprietà si potrebbe permettere, pertanto si è optato appunto per la formula di cui abbiamo detto in premessa cioè:

Vendita del lotto 2 con prezzo di vendita fissato partendo dalle valorizzazioni comunali e cioè

165,00/ mq. Valore SU definito dall'amministrazione comunale

40,30 €/mq. Compartecipazione del lotto 2 alla valorizzazione dei diritti edificatori aggiuntivi (80% x 165,00 x 2000 / 6550)

60,00 €/mq. Costo Urbanizzazione e accordo Operativo

Valore contributo di sostenibilità € 138.214,00

Costo Opere di Urbanizzazione € 200.000,00

Spese Tecniche Accordo Operativo € 29.000,00

Spese Tecniche Opere di Urbanizzazione € 20.000,00

Altre Spese accessorie (Notaio bolli etc.) € 6.000

$$= 393.214,00 \times 2000 / 6550 = 60,00 \text{ €}$$

Per un valore di vendita del Lotto 2 pari a $2000 \times (165 + 40,30 + 60) = 265,30$ aumentati del profitto del 15 % del soggetto attuatore che porta il tutto a:

$$\text{Valore Lotto 2} = 2000 \times 305,00 = 610.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto 2}} = \text{€ } 610.000,00$$

Affitto con possibile diritto di riscatto a fine dei primi 6 anni del lotto 1 (4550 mq. SU)

Va calcolato il costo di realizzazione del Fabbricato Lotto 1

Indicato in :

Costo di Realizzazione € 724,65 / mq.

A cui debbono essere aggiunti gli stessi 60,00 €/mq per Spese di Costo Urbanizzazione e accordo Operativo

Totale 784,65 €/mq.

Pertanto l'esborso per la realizzazione dell'immobile Lotto 1 ammonta a:

$$784,65 \times 4550 = 3.570.175,00$$

$$CC_{\text{Lotto 1}} = \text{€ } 3.570.175,00$$

Oneri finanziari (lavorando l'attuatore con fondi suoi si calcola un interesse pari al 2% annuo per due anni) cioè

$$I_{\text{Lotto 1}} = \text{€ } 142.800,00$$

A questo punto considerando un affitto pari a € 260.000,00 annui per 12 anni già definito tra le parti porta ad un complessivo valore per i 12 anni di

$$\text{Aff}_{\text{Lotto 1}} = \text{€ } 260.000,00$$



si ritrova che il rientro del capitale investito risulta remunerato con la seguente formula :

$$R_{\text{Lotto 1}} = \text{Aff}_{\text{Lotto 1}} / (\text{CC}_{\text{Lotto 1}} - V_{\text{Lotto 2}} + I_{\text{Lotto 1}}) = 0,0838 = 8,38 \%$$

Considerando che il capitale su lotto 1 rimane in mano all'attuatore dopo i 12 anni di contratto anche considerando un abbattimento del 50 % del valore ci ritroveremmo con:

$$V_{\text{Lotto 1/12}} = \text{CC}_{\text{Lotto 1}} - V_{\text{Lotto 2}} + I_{\text{Lotto 1}} - \text{Aff}_{\text{Lotto 1}} + V_{\text{abb Lotto 1/12}} =$$

$$V_{\text{Lotto 1/12}} = 3.570.175,00 - 610.000,00 + 142.800,00 - 3.120.000,00 + 1.785.090 = 1.768.065 \text{ €}$$

Che significa che l'attuatore si ritrova dopo aver avuto un ritorno pari al 8,38 % del capitale annuo per 12 anni con un capitale residuo pari a 1.768.065 € pari al 57 % del valore iniziale.

Questo può definire che il conto economico dell'intervento possa essere ritenuto adeguatamente remunerativo per il soggetto attuatore.



3. CRONOPROGRAMMA

3.1. IMPORTANZA DELLA VARIABILE TEMPO,

Le considerazioni fatte precedentemente sulla resa economica dell'iniziativa sono però in funzione anche della capacità dell'impresa e dell'amministrazione di mettere a disposizione in tempi ristretti la possibilità di realizzare i fabbricati da cui l'allegato cronoprogramma che rispecchia le esigenze di velocità di attuazione dall'accordo, pur rispettando tendendoli al minimo i tempi burocratici dell'amministrazione. Il cronoprogramma è costruito all'unisono con la bozza di accordo operativo contenuta nella documentazione consegnata.



	<p align="center">ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. N. 24 DEL 21/12/2017 AMBITO RIALE GALVANO NORD – 2</p> <p align="center">VIA BENINI - ZOLA PREDOSA (BO)</p>
--	--

[illegible]