

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA
CITTA METROPOLITANA DI BOLOGNA**

PSC – Unione dei comuni della Valle del Reno, Lavino e Samoggia
Atto di indirizzo art.4 LR 24/2017

**ACCORDO OPERATIVO ART.38 LR 24/2014 SCHEDA NORMATIVA 12 RIALE
SUD IUC.11**

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

Bologna 18/03/2019

arch.Gabriele Riguzzi

Sommario

1.	OGGETTO	3
2.	PARAMETRI UTILIZZATI.....	3
3.	CALCOLO MVGT	4

1. OGGETTO

La presente relazione economico finanziaria è finalizzata a dimostrare la fattibilità dell'intervento previsto nell'accordo operativo ex art.38 L.R. 24/2014 scheda n.12 Riale Sud I.U.C. 11.

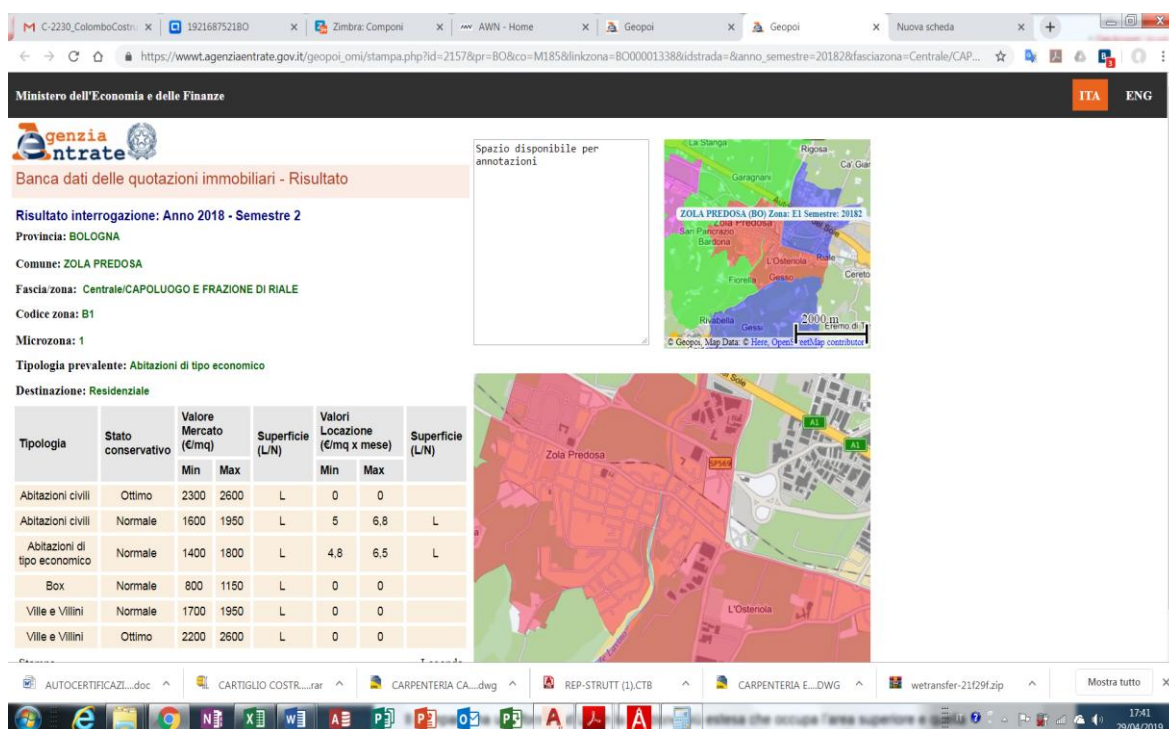
Il metodo di calcolo adottato prende a riferimento dalla Delibera di Giunta Regionale n.1136 del 16/07/2018 per il calcolo del contributo straordinario, allegato A e definisce il **Maggior Valore Generato dalla Trasformazione MVGT**, dato dalla differenza del Valore di mercato del prodotto ottenibile dalla trasformazione (**VM_post**) ed il Valore di mercato di partenza dell'immobile o terreno da valorizzare (**VM_ante**), meno i costi di trasformazione (**K**) definiti nella **Relazione Metodologica per l'elaborazione di accordi operativi** dove:

- **VM_post** è definito in base alla quota edificatoria e degli usi realizzabili in funzione della nuova strumentazione urbanistica;
- **VM_ante** è definito in base allo stato di fatto e di diritto al momento dell'avvio del procedimento.

2. PARAMETRI UTILIZZATI

I parametri che compongono il **VM_post** sono costituiti da:

- Valore degli edifici realizzati determinato in base alla quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate che stima in €/mq. 2.600 per l'anno 2018 secondo semestre il valore del nuovo edificato nel comune di Zola Predosa per la tipologia di ville e villini
- Valore assegnato alla trasformazione del verde agricolo in parco pubblico pari a 40,00 €/mq riportato nell'allegato 3 dei Criteri e parametri



I parametri che compongono il **VM_ante** sono costituiti da:

- Valore del COL.C terreno agricolo da acquisire secondo l'allegato B dello stesso documento e pari a 12,80 €/mq

I parametri che compongono **K** Costi della trasformazione sono costituiti da:

1. Costo tecnico economico del fabbricato definito in base ai parametri dell'osservatorio immobiliare comune di Bologna e pari a 815,40 €/mq
2. Oneri concessori nella misura stimata di 91.120,64 €
3. Costo opere regimentazione idraulica versante prevista in progetto: € 70.000,00
4. Cantierizzazione pari al 3,5 % di 1
5. Spese tecniche progettazione pari al 10 % di 1+2
6. Oneri commercializzazione pari al 2,5% di 1
7. Profitto soggetto attuatore pari al 15% di 1

Non sono state prese in considerazione le voci riportate nella Relazione metodologica le voci:

6. costo delle bonifiche e suoli inquinati perché non necessarie
8. oneri finanziari in quanto l'intervento per la parte privata è autofinanziato

3. CALCOLO MGVGT

Nella seguente tabella è esplicitato il calcolo del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione:

CALCOLO MGVGT			
PARAMETRI V _ post			
valore edifici realizzati	€ 2.600,00	560	€ 1.456.000,00
TOTALE A			€ 1.456.000,00
PARAMETRI V _ ante			
Valore verde pubblico	€ 12,80	12061,00	€ 154.380,80
TOTALE B			€ 154.380,00
PARAMETRI K			
1. costo di costruzione	€ 815,00	560,00	€ 456.400,00
2. oneri concessori			€. 91.120,64
3. opere di regimentazione idraulica versante	€ 5,80	12061,00	€ 70.000,00
4. Valore verde pubblico	€ 40,00	12061,00	€ 482.440,00
5. cantierizzazione	€ 456.624,00	0,035	€ 15.981,84
6. spese tecniche progettazione	€ 545.720,64	0,100	€ 54.572,06
7. oneri pubblicizzazione	€ 456.624,00	0,025	€ 11.415,60
10. profitto soggetto attuatore	€ 456.624,00	0,150	€ 68.493,60
TOTALE C			€ 1.250.423,74
MGVGT			
	A.€ 1.456.000,00 - B.€. 154.380 - C.€. 1.250.423,74 =		€ 51.195,46

Dai risultati del calcolo si evince che l'intervento è economicamente sostenibile.