

SCHEDA D'AMBITO DP1
Località Contea

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

*Avviso Pubblico di cui alla Deliberazione
di Giunta Comunale n. 55 del 9.04.2020*

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



Progettazione civile, industriale, urbanistica

Il Tecnico
BELLEI GIANCARLO



Via Emilia Ovest n. 21/A – 42048 Rubiera (Reggio Emilia)
Tel. 0522626348 – 0522629909 Telefax 0522626229 mail: choros@studiochoros.it PEC: giancarlo.bellei@geopec.it

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il presente piano economico-finanziario viene redatto ai sensi del punto 5.3.5 dell'Avviso Pubblico del Comune di Rubiera di cui alla Determinazione n. 162 del 6.05.2020 del Responsabile del settore 4, territorio e attività produttive, servizio edilizia, urbanistica e ambiente del Comune di Rubiera arch. Ponz de Leon Pisani Giuseppe e contiene la descrizione e la stima, benché sommaria per la mancanza di un progetto esecutivo e di una seria ricerca di mercato sull'appetibilità del prodotto offerto, dei valori economici, in entrate e uscite, riferiti all'intervento che si intende realizzare sull'area individuata dal PSC con la Scheda d'Ambito DP1 a valenza produttiva in Via per Salvaterra (località Contea).

* * *

I parametri presi in esame per la sommaria stesura del citato piano economico finanziario sinteticamente sono:

- valore del terreno a disposizione per l'attuazione dell'intervento; tale terreno è costituito dall'area per superficie fondiaria, superficie per strade veicolari interne, posti auto e parcheggi pubblici, aiuole e spazi pubblici in genere;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza del soggetto attuatore;
- oneri per allacciamenti alle pubbliche utenze (reti energia elettrica, telefonica, gas-metano, acquedotto, fognature acque bianche e nere);
- oneri comunali e per altri Enti comunque interessati (ENEL, TELECOM, IRETI);
- spese per la costruzione dei fabbricati;
- spese tecniche per: a) predisposizione Manifestazione d'Interesse, b) progetto urbanistico (PUA), c) progetto esecutivo opere di urbanizzazione, d) progetti esecutivi dei fabbricati;
- imprevisti e spese generali;
- introiti derivanti dalla vendita degli immobili sul libero mercato.

Nelle tre tabelle che seguono si riportano i valori economico-finanziari che derivano dall'applicazione di quanto sopra esposto precisando che ci riferisce all'ipotesi 1 di cui all'allegata relazione tecnico descrittiva.

Tabella 1: Costi intervento (arrotondati)

VOCE DI COSTO	QUANTITA' mq	PREZZO UNITARIO €/mq	IMPORTO €
Area DP1	156.000 (ST)	25,00	3.900.000
Esecuzione opere di urbanizzazione e allacciamenti utenze	156.000 (ST)	15,00	2.340.000
Realizzazione fabbricati (oneri non compresi nelle altre voci)	46.800	600	28.000.000
Progetto piano urbanistico (compresa Cassa professionisti)	*	*	70.000
Progetto opere di urbanizzazione e fabbricati (compresa Cassa professionisti)	*	*	300.000
Imprevisti e spese generali 2% dei costi di costruzione	30.340.000	2%	600.000
TOTALE	*	*	35.210.000

Tabella 2: Previsione entrate

ENTRATE	Superficie Commerciale mq	€/mq	IMPORTO €
Valore di mercato dei fabbricati	46.800	800	37.440.000

Tabella 3: Comparazione

OGGETTO	€	IMPORTO
Totale entrate	€	37.440.000
Totale costi e spese	€	35.210.000
Utile di sostenibilità dell'intervento	€	2.230.000

CONSIDERAZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE

Come anticipato il soggetto proponente ritiene di avere le capacità economiche finanziarie per affrontare l'attuazione dell'intervento in esame.

Ai sensi del punto 5.3.6 dell'Avviso Pubblico sopra richiamato, il soggetto attuatore stesso, in caso di accettazione della proposta allegata, presenterà unitamente al progetto urbanistico una relazione di standing economico-finanziario volta ad evidenziare, tramite elementi oggettivi e direttamente riscontrabili, la sua capacità di sostenere finanziariamente ed imprenditorialmente l'attuazione dell'intervento proposto.

Rubiera, 3 agosto 2020

Il Tecnico
Bellei GianCarlo

