

COMUNE DI CASINA

ING. FABIO FILIPPI – STUDIO TECNICO

Via Don Pasquino Borghi n. 2 – CASINA

Tel. E fax: 0522609766

E-mail: fabiofilippi@libero.it

C.F. FLPFBA57B05B967G – p. iva:01083900355

Collaboratore: Geom. CREMASCHI PATRICK.

PROGETTISTA E D.L.

Ing. Fabio Filippi

COMMITTENTI:

Guidetti Daniela

Giuseppe Stano

DATA

06-12-2021

AGGIORNAMENTO

PROGETTO: Proposta Accordo Operativo DR4 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

Via Aldo Moro – Fg. 39 – Comune di Casina (RE)

21R

TITOLO: RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA. GARANZIE FINANZIARIE. COSTO DI COSTRUZIONE



CONSIDERAZIONI GENERALI

Dall'analisi del computo metrico estimativo Tav. 19R, le principali voci di spesa per realizzare le opere di urbanizzazione del comparto DR4, divise per macro-voci sono:

- Strade, spazi e i percorsi pedonali, parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento; € 62.533,08**
- Impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua e gas; € 12.886,20**
- Rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; € 24793,04**
- Spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; € 1.000**
- Pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica; € 25.672,43**
- Impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: €. 3.693,50**
- Infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale €. 2.846,24**

A tale importo dei lavori arrotondato ad 133.000€ si deve sommare il costo effettivo dell'area sostento dai proprietari pari a 350.000€, le spese per le varie progettazioni, le relazioni specialistiche, i frazionamenti, i rogiti... € 27.000#

Sommando in totale € 410.000 più 15% per utili di impresa= €.61.500# si arriva ad un costo complessivo dell'aera completamente pari ad **€. 471.500,00.**

Il costo al mq della superficie fondiaria urbanizzata è quindi pari a €: 471.500 / 2.826,03mq = **€ 166,84 mq.**

Il prezzo è in linea con gli attuali parametri di mercato.

CONSIDERAZIONI COSTI/BENEFICI

I committenti non intendono fabbricare, ma solamente preparare l'area come prevederà l'approvazione del progetto del piano; essi sono intenzionati a cedere i lotti alle aziende ed ai privati interessati a portarvi la propria residenza.

Il DR4 offre le caratteristiche geomorfologiche necessarie per la crescita di costruzioni medio piccole ed allo stesso tempo si inserisce bene nel contesto paesaggistico contribuendo a dare un tocco di classe e di freschezza all'ingresso del paese segnato dal tempo e dalla presenza di abitazioni tipiche degli anni Settanta e ottanta.

È quindi auspicabile lo sviluppo del DR4.

A fianco del DR4, sulla sinistra restano oltre 3.000 mq di area verde di proprietà dei committenti che servono come polmone verde.

È certamente l'area che meglio si presta in tutto il nostro comune di Casina alla realizzazione di nuove costruzioni, non ha bisogno di strade di accesso utilizzando quello già esistente e presenta un andamento del terreno abbastanza pianeggiante.

Nella zona, in adiacenza ed in continuità con il DR4 la presenza di immobili datati favorisce l'inserimento di qualche nuovo immobile classe A per dare anche a Casina l'immagine di un paese giovane e al passo con i tempi.

Orami da un quarto di secolo nel comune di Casina non ci sono nuove costruzioni in vendita da parte di imprese ed i vecchi immobili grazie anche agli incentivi sulle costruzioni sono stati in gran parte sistemati. L'intenzione dei proprietari di preparare l'area e di mantenerla pronta ed a disposizione per lo sviluppo del paese qualora ci fosse la richiesta di nuova edificazione per un aumento della popolazione è quindi auspicabile per il comune.

L'area è nella disponibilità della sig.ra Daniela Guidetti da almeno 25 anni, ha sempre pagato regolarmente l'IMU al comune e non ha mai presentato progetti di costruzione.

La ditta STANO proprietaria della sua porzione di DR4 (acquistata direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso un bando pubblico), da circa 20 anni paga regolarmente l'IMU per un prezzo sicuramente molto maggiore rispetto al valore odierno di mercato.

In questi ultimi anni la tendenza della gente è quella di tornare a privilegiare la vita in campagna piuttosto che rimanere in città.

La vicinanza geografica di Casina alla città di Reggio anche grazie alla variante alla S.S. 63, non esclude nel prossimo decennio uno sviluppo del settore abitativo anche nel nostro paese, considerando il fatto che negli ultimi anni molti preferiscono il pendolarismo piuttosto che la vita nella monotonia della città.

La richiesta di immobili in affitto è notevolmente aumentata sia in paese che nelle frazioni, si presume che presto occorreranno nuove unità immobiliari per soddisfare le crescenti esigenze della popolazione.

L'area in questione è sicuramente la più centrale del paese ancora libera e che meglio di tutte si presta per eventuali nuove costruzioni senza edificare grosse infrastrutture e fare urbanizzazioni di rilievo.

La comodità a Via Aldo Moro e la sua geomorfologia posta a circa 3 metri sotto la quota della stessa strada comunale, la rendono anche da un punto di vista dell'impatto ambientale sicuramente la più idonea per uno sviluppo equilibrato del paese con l'inserimento di nuove abitazioni.

Il DR4 si inserisce perfettamente nel contesto abitativo grazie alla sua centralità ed alla sua vicinanza a tutti i servizi presenti in paese senza bisogno di dover prendere l'autovettura per far spesa

L'area DR4 è posta a cavallo tra lo svincolo della nuova SS. 63 e la strada comunale Via Aldo Moro, ubicata ad Ovest dell'abitato di Casina in continuità con l'abitato del paese, dista poche decine di metri dal supermercato ECU, un centinaio di metri dall'ufficio postale e dai negozi del PPEP e duecento metri del CONAD CITY.

L'area che costituisce l'ambito DR4 è facilmente raggiungibile da Via Aldo Moro con qualunque tipo di automezzo anche pesante. L'attuale accesso pubblico ubicato sul mappale 832 ha dimensioni tali da permettere il transito anche agli autoarticolati.

Come illustrato nello specchietto successivo, il costo / beneficio esiste anche qualora un ipotetico acquirente decidesse di procedere alla costruzione di unità immobiliari per porle in vendita.

Ambito Urbano DR4 - Schema Quadro economico

		Importo €	
OPERE INTERVENTO			
1	Costi di urbanizzazione (parcheggi, marciapiedi, strada, verde)	133.029,29	
CONTRIBUTO COSTRUZIONE			
2	Contributo di costruzione (QCC, U1 non dovuto, U2, CS)	128.378,24	
COSTO AREA EDIFICABILE			
3	Costo Area	350.000,00	
COSTO DI COSTRUZIONE			
4	Costo costruzione fabbricati Tot. 1700 mq x €/mq 1.200	2.040.000,00	
TOTALE COSTI E SPESE		2,651,407,53	
RICAVI			
5	Costi di vendita fabbricati. Totale 1,700 mq x €/mq 1.950#	3,315,000	

IMPEGNO A PRESTARE LE GARANZIE FINANZIARIE PER ASSICURARE LA REALIZZAZIONE E LA CESSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO URBANO.

Con la firma in digitale della presente dichiarazione, il sottoscritto Fabio Filippi dichiara di aver informato i propri clienti dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il sig. Stano Giuseppe e la sig.ra Guidetti Daniela si sono dichiarati pronti a prestare tutte le garanzie finanziarie utili e necessarie per assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazioni sullo schema dei progetti depositati e la conseguente cessione delle opere pubbliche previste nella presente proposta di Accordo operativo.

Casina 06/12/2021

In fede: Il tecnico

Ing. Fabio Filippi

In calce alla presente relazione finanziaria viene allegata la tabella del Calcolo del Contributo di Costruzione.



PROSPETTO CONTRIBUTO COSTRUZIONE AMBITO URBANO "DR4" VIA ALDO MORO CASINA

Risultato Calcolo CdC: **€ 152.178,24**

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 23.800,00
U2	€ 30.800,00
D	€ 0,00
S	€ 0,00
QCC	€ 47.578,24
CS	€ 50.000,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
Costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00

	TOTALE
	€ 152.178,24

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Casina (RE) - B967

Data di riferimento: 28/11/2021

CONVENZIONE

Non si è in presenza di convenzione urbanistica o di accordo operativo.

ESENZIONI

Esonero D e S per i seguenti motivi:

interventi aventi una o più delle seguenti destinazioni d'uso: residenziale, turistico-ricettiva, direzionale, commerciale

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area esterna al T.U.

Zona OMI: Casina - B1 - CENTRO CAPOLUOGO

INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC



Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto

Categoria funzionale: Residenziale

Tipologia edilizia OMI: Abitazioni civili

Superficie in aumento: 1000,00 mq.

Scheda QCC di tipo A - FINALE

Classi di superfici:

>95 ≤110: Alloggi = 10, SU: 1000,00 mq.

SU totale per il calcolo dell'incremento i1: 1000,00 mq.

SA per il calcolo dell'incremento i2: 700,00 mq.

SU per il calcolo di SC: 1000,00 mq.

SA per il calcolo di SC: 700,00 mq.

Riduzioni

Più elevati standard di qualità edilizia: 3. Interventi edilizi di nuova costruzione che consentano di ottenere la certificazione di classe A4 secondo l'APE

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Metodo sintetico:

Valore fondiario (ante): 150000,00

Valore fondiario (post): 250000,00

Note

INTERVENTO 1

ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

$O[NC] \times S_{aum}$

dove:

S_{aum} = superficie in aumento = 1000,00

e:

Comune di IV Classe - Localizzazione urbanistica Area esterna al T.U.

U1

Valore unitario di NC per la funzione Residenziale:

$O[NC(progetto)] = 34,00$ (onere RER)

$O[NC] \times S_{aum} = 34000,00$

Applicazione riduzione comunale del 30,00% di U1 per 3. Interventi edilizi di nuova costruzione che consentano



di ottenere la certificazione di classe A4 secondo l'APE = 10200,00

Totale delle riduzioni U1 non relative al tipo di Intervento - rif. 1.4.9 DAL 186/2018 = 10200,00

U1 finale = 23800,00

U2

Valore unitario di NC per la funzione Residenziale:

O[NC(progetto)] = 44,00 (onere RER)

O[NC] x S_aum = 44000,00

Applicazione riduzione comunale del 30,00% di U2 per 3. Interventi edilizi di nuova costruzione che consentano di ottenere la certificazione di classe A4 secondo l'APE = 13200,00

Totale delle riduzioni U2 non relative al tipo di Intervento - rif. 1.4.9 DAL 186/2018 = 13200,00

U2 finale = 30800,00

QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

Formula per il calcolo della QCC nel caso di NC (residenziale):

Scheda A[SC_finale; A_prog]

dove:

A_prog = Costo convenzionale A calcolato con la tipologia edilizia di progetto

SC_finale = SC calcolata sulla nuova superficie

QCC

Calcolo del costo convenzionale A della situazione di progetto

Calcolo della media dei valori OMI nella zona B1, con la tipologia edilizia: Abitazioni civili

Media Valori OMI dello stato conservativo 'OTTIMO', ottenuto applicando la conversione dallo stato conservativo 'NORMALE' (855,00 x 1,25) = 1068,75

A di progetto (Media Valori OMI di zona x 0,475) = 507,66

A_prog = 507,66

Calcolo di Scheda A[SC_finale; A_prog]

SU totale per il calcolo dell'incremento i1 = 1000,00

i1 = 5,00

SA per il calcolo dell'incremento i2= 700,00

i2 = 10,00

i = i1 + i2 = 15,00

Maggiorazione % di i da 10 a 15 inclusa: Classe III - M=10

B = A * (1 + M/100) = 558,43

P = 6,00%

SU per il calcolo di SC = 1000,00

SA per il calcolo di SC = 700,00



SC = 1420,00

(B * P/100) = 33,5058

Scheda A[SC_finale; A_prog] = 47578,24

QCC finale = 47578,24

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

VM ante = 150000,00

VM post = 250000,00

Metodo sintetico: CS = 50% di MVGT = (Valore fondiario (post) - Valore fondiario (ante)) * 0,5 = 50000,00