

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

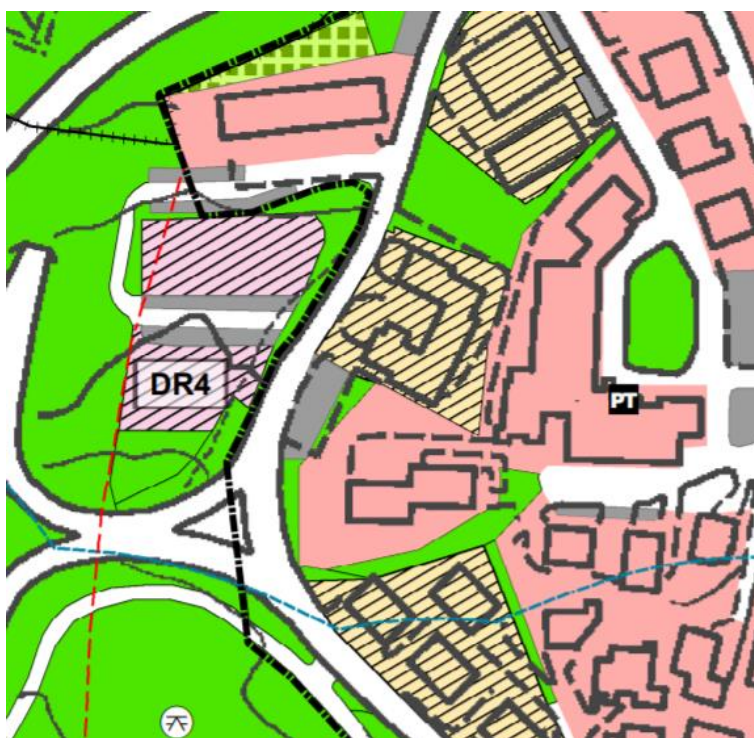
AGG. 19/12/2023

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 sostenuto dai proprietari pari a 350.000€.

Di cui circa 150000 per la parte di Stano acquistata intorno al 2007 in un'asta pubblica indetta dal comune di Casina ed € 200.000 per la parte della sig.ra Guidetti Daniela.

In particolare, la sig.ra Guidetti Daniela in data 18/09/2017 con atto del notaio Cecilia Casasole rep. 35042, acquistava tutte le quote de "IL CARROBBIO S.R.L."

La società IL CARROBBIO SRL alla fine dell'anno 2017, veniva estinta con documenti preparati dal commercialista Alessandro Busani.

Il 21/10/2003 con atto Rep. 13667, Raccolta 2677 stipulato dal Notaio Cecilia Casasole, veniva costituita dalla sig.ra Guidetti Daniela e dai fratelli Dugoni la società **IL CARROBBIO S.R.L.**

In data 28/02/2006 con atto Rep 12125, Racc. 7103 stipulato dal dott. Chiantera Giuseppe notaio, IL CARROBBIO SRL acquistava dalle sig.re Bazzani e Gregori i mappali edificabili:

723, 724, 725, 726, 727, 728, 554 e 556 del foglio 39 del comune di Casina per il prezzo di € 152.115,00.

Nel 2007 l'Agenzia dell'Entrate di Reggio Emilia con una "forzatura" valutava tale area oltre il doppio del suo valore effettivo, elevandola a 347.500€. Su tale importo chiedeva la nuova tassazione.

In data 15/06/2007 con prot. 52851/2007 si stabiliva un verbale di contraddittorio finalizzato all'accertamento con adesione e con il pagamento di una sanzione. In tal modo si concludeva il contenzioso tra IL CARROBBIO SRL e l'agenzia dell'Entrate di Reggio E. Il valore dell'area veniva fissato **ad € 208.000,00**.

Agli importi di cui sopra si sommano le spese per le varie progettazioni, le relazioni specialistiche, i frazionamenti, i rogiti... € 77.000#

Sommano in totale: €. (133.000 + 350.000 + 77.000) = € 560.000

Il costo effettivo al mq della superficie fondiaria urbanizzata è quindi pari a €: 560.000 / 2.826,03mq = **€ 198,16 mq**.

Se l'area venisse venduta ad € 200,00 al mq si ottiene: €200X2826,06 = 565.206€

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

La proprietà non intende speculare sull'area, sarebbe già un successo portare a casa quanto speso in questi anni.

CONSIDERAZIONI COSTI/BENEFICI

I committenti non intendono fabbricare, ma solamente preparare l'area come prevederà l'approvazione del progetto definitivo del piano predisposto al momento per la situazione più complessa con cinque lotti.

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.

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 con qualunque tipo di automezzo anche pesante.

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			
OPERE INTERVENTO		Importo €	
1	Costi di urbanizzazione (parcheggi, marciapiedi, strada, verde)	133.029,29	
CONTRIBUTO COSTRUZIONE			
2	Contributo di costruzione (QCC, U1 non dovuto, U2, CS)	77.407,00	
COSTO AREA EDIFICABILE			
3	Costi progetti, frazionamenti, rogiti, relazioni specialistiche	77.000,00	
4	Costo speso per l'acquisto dell'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		2.679.729,0	
RICAVI			
5	Costo medio di vendita fabbricati. Totale 1700 mq x €/mq 1.580,0#	2.686.000,0	

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 19/12/2023

In fede: Il tecnico

Ing. Fabio Filippi

In calce alla presente relazione finanziaria viene allegata la tabella del Calcolo automatico messo a disposizione dalla RER per il Contributo di Costruzione.

Sono stati ipotizzati n. 8 alloggi da mq 95,0, più un alloggio di mq 110 e un alloggio di mq 130 per un totale di mq. 1000 di SU.



ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DR4

Risultato Calcolo CdC: € 76.271,52

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 67.258,80
U2	€ 87.040,80
D	€ 2.720,00
S	€ 3.060,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 133.000,00
QCC	€ 49.191,92
CS	€ 0,00
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00

TOTALE	€ 76.271,52

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Casina (RE) - B967

Data di riferimento: 19/12/2023

CONVENZIONE

Importi da scomputare:

OU1: 70500,00

OU2: 62500,00

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area esterna al T.U.

Zona OMI: 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: 2826,00 mq.

Scheda QCC di tipo A - FINALE



Classi di superfici:

≤95: Alloggi = 8, SU: 760,00 mq.

>95 ≤110: Alloggi = 1, SU: 110,00 mq.

>110 ≤130: Alloggi = 1, SU: 130,00 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.

Contributi D ed S

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale): 1700,00 mq.

Contributo D

Coefficiente KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

Contributo S

Coefficiente KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

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): 2782905,00

Valore fondiario (post): 2737000,00

Note

INTERVENTO 1

ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

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

onere per la nuova costruzione, ovvero:

$VU_NC \times S_aum$

dove:

S_aum = superficie in aumento

VU_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC



e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:

Comune di IV Classe

Localizzazione urbanistica Area esterna al T.U.

Funzione di progetto Residenziale

U1

$S_{aum} = 2826,00$

$VU_{NC} = 34,00$ (onere RER)

$VU_{NC} \times S_{aum} = 96084,00$

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

Totale delle riduzioni U1 non relative al tipo di Intervento (rif. 1.4.9 DAL 186/2018) = 30,00% = 28825,20

U1 finale = 67258,80

U2

$S_{aum} = 2826,00$

$VU_{NC} = 44,00$ (onere RER)

$VU_{NC} \times S_{aum} = 124344,00$

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

Totale delle riduzioni U2 non relative al tipo di Intervento (rif. 1.4.9 DAL 186/2018) = 30,00% = 37303,20

U2 finale = 87040,80

CONTRIBUTO D

Formula per il calcolo del contributo D:

$D = (Td \times SL) \times KD$

dove:

Tariffa base $Td = 4,00$ (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (IV Classe) = 40,00%

Tariffa base ricalcolata $Td = 1,60$

SL ($VU/6$, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 1700,00

Contributo base ($Td \times SL$) = 2720,00



Coefficiente RER KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

KD = 1,00

D finale = 2720,00

CONTRIBUTO S

Formula per il calcolo del contributo S:

$$S = (Ts \times SL) \times KS$$

dove:

Tariffa base Ts = 3,00 (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (IV Classe) = 40,00%

Tariffa base ricalcolata Ts = 1,20

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 1700,00

Contributo base (Ts x SL) = 2040,00

Coefficiente RER KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

KS = 1,50

S finale = 3060,00

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 - CENTRO CAPOLUOGO, con la tipologia edilizia: Abitazioni civili

Media Valori OMI dello stato conservativo 'OTTIMO', ottenuto applicando la conversione dallo stato conservativo 'NORMALE' (850,00 x 1,30) = 1105,00

A di progetto (Media Valori OMI di zona x 0,475) = 524,88

A_prog = 524,88



Calcolo di Scheda A[SC_finale; A_prog]

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

$i1 = 2,50$

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

$i2 = 10,00$

$i = i1 + i2 = 12,50$

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

$B = A * (1 + M/100) = 577,37$

$P = 6,00\%$

SU per il calcolo di SC = 1000,00

SA per il calcolo di SC = 700,00

SC = 1420,00

$(B * P/100) = 34,6422$

$QCC = (B * P/100) * SC$

Scheda A[SC_finale; A_prog] = 49191,92

QCC finale = 49191,92

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Formula per il calcolo sintetico del contributo straordinario CS:

$CS = 50\% \text{ di MVGT} = (\text{Valore fondiario post} - \text{Valore fondiario ante}) \times 0,5$

dove:

MVGT = Maggior valore generato dalla trasformazione

Valore fondiario ante = 2782905,00

Valore fondiario post = 2737000,00

Il Contributo Straordinario è considerato nullo in quanto il calcolo ha prodotto un risultato negativo

$CS = (2737000,00 - 2782905,00) \times 0,5$

CS finale = 0,00

CONVENZIONE

Scomputo oneri:

OU1 = 70500,00

OU2 = 62500,00