

R11

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247

tel.0546-28197

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ex art. 4 L.R. 24/2017-DELL'AREA DENOMINATA
"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC

UBICAZIONE: Via S.Orsola

PROPONENTE

NATURLANDIA S.N.C.
di Bucci Stefano e Bentini Giovanni

Relazione Economica Finanziaria

Foglio 145 Mappali 190parte-188parte-169parte-328parte-320parte-40
319parte-202parte-337parte-175-174parte-189parte
Foglio 144 Mappali 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte
Foglio 145 Mappale 114parte
Foglio 145 Mappali 213parte-341parte-177parte-178parte-47parte
Foglio 145 Mappali 187parte-191parte
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

PROGETTISTA

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Tecnico Topografico
Pierluigi Donatini Geometra

GEOLOGIA

-Dott. Geol. Marabini Stefano

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-VALSAT

-Ing. Conti Franca

RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE
E NERE - LAINAZIONI - IDRAULICA

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Baietti Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Baietti Carlo

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

-Energia Studio di
Progettazione Implantistica
P.I. Rambelli Giuliano

STUDIO DEL TRAFFICO

-Ing. Longhi Simona

RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA

Proposta di Accordo Operativo
che assume valenza ed effetti di PUA
ex Art. 4 L.R. 24/2017
relativo all'area di Via S. Orsola Ambito 02 PSC

La Società "Nатурlandia snc di Bucci Stefano e Bentini Giovanni" [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La Società risulta proprietaria dei terreni che si affacciano a valle della Via S. Orsola a Faenza attualmente utilizzati a fini agricoli e a campo da golf, catastalmente censiti al N.C.T. Foglio 145 Mappali 40 – 169 – 174 – 175 – 188 – 189 – 190 – 202 – 319 – 320 – 328 – 337 della superficie catastale complessiva pari a mq. 305.671,00 (vedasi elaborato Tav. R9 Titoli di proprietà – Documentazione catastale). Si precisa che tale terreno risulta libero da finanziamenti o ipoteche da parte di Istituti bancari.

Nell'ambito del proprio business la Società è giunta alla determinazione in prima istanza di aderire all'invito di presentazione di proposte costituenti manifestazione di interesse ai sensi dell'Art. 4 L.R. 24/2017 pubblicata dall'Unione dei Comuni della Romagna Faentina con Deliberazione n. 8/2019, presentando una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC in merito all'Ambito 02 Via S. Orsola – Via Emilia, su parte del terreno di proprietà.

A seguito della selezione ed approvazione di tale proposta con atto C.URF. n. 2 /2020, la stessa Società ha deciso di procedere con la redazione del presente Accordo Operativo che assume valenza ed effetti di PUA cui attribuire valore di Concessione Edilizia ai sensi dell'Art. 31 comma 5 L.R. 20/2000 s.m.i., allo scopo di definire nel dettaglio l'assetto urbanistico dell'intervento proposto per la sua realizzazione.

L'attuazione del presente Accordo Operativo è subordinata alla sottoscrizione di specifica Convenzione Urbanistica che disciplina le tempistiche e gli impegni a carico della Società in ordine alla realizzazione degli interventi pubblici – adeguamento della Via S. Orsola ed opere di urbanizzazione primaria connessa al comparto di intervento ed alla cessione di dette opere ed aree pubbliche meglio individuate nel progetto comprese la parte di terreno pari a mq. 16.875,00 attualmente destinata a campo da golf e la cessione della quota attribuita all'edilizia sociale con la modalità "a distanza" costituita da unità abitative individuate in accordo con l'Amministrazione Comunale aventi uguale o maggior valore rispetto al valore del terreno

pari al 20% della Sf che si sarebbe dovuta cedere all'interno del comparto (valore questo definito da Perizia di Stima allegata al presente Accordo).

Le opere di urbanizzazione primaria pubbliche comprese le opere connesse all'adeguamento della Via S. Orsola previste dal presente Accordo Operativo saranno realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione private (viabilità con sottoservizi) secondo le tempistiche ipotizzate nel cronoprogramma allegato (vedi elaborato Tav. R9 "cronoprogramma interventi").

Per la realizzazione dell'intervento di allargamento della sede stradale di Via S. Orsola come previsto da progetto, la Società Naturlandia snc dovrà acquistare una striscia di terreno a monte della Via S. Orsola pari a circa mq. 4.164,00 dalla "Società Agricola Le Cicogne". L'atto di acquisto sarà formalizzato a seguito di frazionamento finale delle opere realizzate, in questa sede viene allegato compromesso registrato e trascritto stipulato dalle due Società (vedi elaborato Tav. R9 "Titoli di proprietà – Documentazione catastale").

La spesa di acquisto area è riferita ai mq. 4.164,00 individuati dal progetto per un costo complessivo pari a € 27.066,00 escluse spese notarili.

Riepilogo opere previste e costi

Per la realizzazione di tutte le opere previste dal presente Accordo Operativo pubbliche e private, sono previsti i seguenti costi (meglio definiti negli Elaborati Tav. R8 "Computo metrico opere pubbliche – urbanizzazione" – Tav. R8a "Computo metrico opere pubbliche adeguamento Via S. Orsola" – Tav. R8b "Quadro economico riepilogativo opere di urbanizzazione"):

Spese di esecuzione opere pubbliche:

Opere interne al comparto	€ 268.136,69
Opere di adeguamento Via S. Orsola	€ 381.755,93
Importo per sanzioni e/o penali	€ 64.989,26

Spese Generali:

Spese tecniche	€ 129.000,00
Stima costi per attività di bonifica	€ 10.000,00
Stima costi per sondaggi archeologici	€ 3.000,00

Varie (spese notarili, ...)	€ 5.000,00
Collaudi	€ 10.000,00

Spese di acquisizione:

Terreno necessario all'adeguamento della Via S. Orsola	€ 83.000,00
---	-------------

Spese di esecuzione opere private:

Viabilità privata con sottoservizi ed opere accessorie	€ 246.464,16
---	--------------

Il totale complessivo dell'investimento che si dovrà sostenere per la realizzazione dell'intervento risulta pari a € 1.201.346,04, di cui € 714.881,88 riferiti alla realizzazione delle opere pubbliche, garantiti con fidejussioni bancarie da depositarsi presso l'Amministrazione Comunale in sede di stipula della Convenzione urbanistica.

Ai fini della valutazione della sostenibilità economico finanziaria degli interventi sono stati considerati i seguenti elementi:

- costo complessivo delle opere previste da progetto;
- costo relativo alle fidejussioni bancarie da stipulare a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche;
- tempistiche di realizzazione delle opere;
- determinazione del valore medio di mercato del bene dopo la sua trasformazione;
- identificazione delle fonti di finanziamento.

L'analisi di fattibilità economica dell'intervento risulta rappresentata dalla somma generata dall'investimento (vendita dei lotti residenziali) come fosse immediatamente disponibile rispetto ai costi di realizzazione e di finanziamento richiesto. Come fonte di finanziamento la Società, essendo favorevolmente accreditata presso il sistema bancario, ha scelto di accedere a finanziamenti bancari presso la Banca di Risparmio di Cento SpA che ne conferma il finanziamento come da nota _____ del _____ che si allega alla presente relazione.

Alla luce di quanto sopra l'intervento proposto risulta ampiamente sostenibile dalla Società Naturlandia snc.

Per quanto concerne la stima circa il contributo di costruzione relativo all'insieme dell'insediamento residenziale previsto dal presente Accordo che interessa una SUL complessiva pari mq. 5.575,00 si ipotizza un valore pari a € 387.000,00.

Allegati:

- visura camerale
- lettera della Cassa di Risparmio di Cento in merito alla disponibilità del finanziamento