



## Zone residenziali di completamento in Piani urbanistici attuativi

### RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA

Committente:

**CAMIA COSTRUZIONI SRL**  
Via A. Volta n.7  
Pontenure (PC)

Progetto:

**Dott. Ing. RICCARDO CAMIA**

**CAMIA COSTRUZIONI S.R.L.**  
Via Volta, 7  
29010 PONTENURE (PC)  
P.IVA e C.F.: 01780980338  
R.E.A. PC 190869 - SDI: W7YVJK9



## RELAZIONE ECONOMICA-FINANZIARIA

L'intervento edilizio riguarda la realizzazione di un ambito residenziale posto in Comune di Pontenure frazione Valconasso, adiacente ad un'altra area residenziale di recente realizzazione.

Il progetto prevede:

- la realizzazione di un comparto edificabile per la costruzione di ville abbinate/singole e/o di edifici plurifamiliari residenziali;
- la realizzazione della viabilità di collegamento alla via pubblica esistente (via Genova) e per l'accesso al lotto;
- la realizzazione di reti e infrastrutture, percorsi pedonali, parcheggi e zone a verde pubblico a servizio del comparto residenziale.

Si procede di seguito ad una analisi economico-finanziaria che illustri analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità. Si specifica che sull'area oggetto di intervento sono state verificate le condizioni di fattibilità e di sostenibilità economiche con l'attuazione delle opere sia pubbliche sia private inserite nell'attuazione dell'ambito stesso.

L'intervento ed il conseguente investimento economico che appartengono all'attuazione del Piano, prevede la realizzazione di opere che sono connesse alla realizzazione del futuro ambito residenziale privato e altre opere che, invece, saranno a beneficio dell'intera collettività, in termini di dotazioni territoriali.

Il Soggetto Attuatore con la stipula della convenzione assume a proprio carico l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quantificate in complessivi € 219.830,93, così come indicate nell'elaborato "Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione" allegato al Piano Urbanistico Attuativo. I costi relativi alle opere di urbanizzazione ed alle dotazioni territoriali saranno interamente scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previa rendicontazione finale delle spese sostenute, in attuazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 24.09.2019 avente ad oggetto: "Recepimento della D.A.L. n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione.

Resta convenuto che al ritiro dei Permessi di Costruire verranno calcolati e corrisposti dal richiedente anche gli importi relativi al contributo commisurato al costo di costruzione.

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede la trasformazione urbanistica dell'area con presenza di funzioni residenziali, tramite un carico urbanistico pari a complessivi mq 4.231,00. La quantificazione degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) stabilita in attuazione alla soprarichiamata delibera consigliere, in funzione della superficie utile abitabile (assunta ai fini del calcolo degli oneri in misura pari a 80% del totale), è così di seguito determinata:

- Oneri di urbanizzazione primaria (U1)  
 $(mq\ 4.231,00 \times 80\%) \times (\text{€}/mq\ 31,79 \times 70\%) = \text{€}\ 75.321,95$
- Oneri di urbanizzazione secondaria (U2)  
 $(mq\ 4.231,00 \times 80\%) \times (\text{€}/mq\ 41,14 \times 70\%) = \text{€}\ 97.475,47$
- Totale oneri a scomputo indifferenziato = € 172.797,42

Il soggetto attuatore oltre ai costi per la realizzazione delle opere, si è impegnata economicamente nell'acquisto del terreno oggetto di intervento. A completamento dell'analisi, si evidenziano una serie di economie che la società ha sostenuto per l'elaborazione del piano urbanistico con le prestazioni tecniche che l'attuazione del Piano richiede. Le analisi economiche finanziarie che la

società ha già elaborato hanno avuto un riscontro positivo in termini di fattibilità e sostenibilità per il presente ambito.

Considerando che con l'attuazione del Piano si viene a creare un unico comparto privato suddiviso in lotti edificabili per edifici singoli o abbinati, il soggetto attuatore attraverso una valutazione di mercato riferita al contesto territoriale della zona ed alla tipologia edilizia che il piano ha individuato, ritiene di poter determinare un valore economico complessivo che le consente di sostenere, nel rapporto costi benefici relativi all'attuazione del comparto residenziale, un margine di guadagno tale da considerare l'intervento fattibile e sostenibile.

Si evidenzia, ad ulteriore riscontro dell'attuazione completa del programma e della sostenibilità e fattibilità degli interventi elencati, l'operazione in termini di convenienza economica è verificata perché interamente coperta e finanziata con mezzi propri dei soci; inoltre il soggetto attuatore presenterà, al momento della stipula della convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale, fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere pubbliche e del trasferimento al Comune della proprietà delle aree di cessione descritte nel progetto urbanistico.

## QUADRO ECONOMICO

### 1) TRASFORMAZIONE DELL'AREA

<b>1.1 Acquisto terreno</b>	€ 70.000,00
- Costi Tecnici e Notarili	€ 10.000,00
- Totali costi	€ 80.000,00

### 1.2 Opere di urbanizzazione e sistemazioni esterne

- Opere di urbanizzazione del comparto (arr € 220.909,71)	€ 221.000,00
- Costi tecnici (IVA ed oneri prev. compresi)	€ 25.000,00
- Totali costi	€ 246.000,00

### 2) COSTRUZIONE AREE PRIVATE

#### 2.1 Opere in ambito privato

- Opere di costruzione	€ 5.200.000,00
- Oneri comunali (contributo commisurato al costo di costruzione)	€ 165.000,00
- Costi tecnici, legali, studi, perizie	€ 200.000,00
- Oneri finanziari	€ 132.500,00
- Totali costi	€ 5.697.500,00

### 3) INVESTIMENTO COMPLESSIVO

3.1 (1 + 2)	€ 6.023.500,00
-------------	----------------

### 4) RICAVI

4.1 Edificazione privata residenziale	€ 6.875.375,00
(TABELLE OMI Fascia Extraurbana stato Ottimo €/mq 1.625,00)	

### 5) DIFFERENZA

5.1 Edificazione privata residenziale (4.1 - 3)	€ 851.875,00
---	--------------