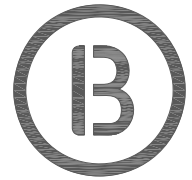


# STUDIO ASSOCIATO BARBIERI

ARCH. RICCARDO BARBIERI  
ARCH. ING. FILIPPO BARBIERI  
ARCH. LORENZO TAPPI  
info@studioassociatobarbieri.it  
studioassociatobarbieri@pec.it

VIALE OSSERVANZA 145  
47521 CESENA (FC)  
T/F +39 0547.611227



## COMUNE DI CERVIA

MAGGIO 2020

### Progetto

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 DELLA L.R. 24/2017, FINALIZZATO  
ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DI COMUNITA' A PINARELLA IN VIA  
PLATONE

in relazione alla delibera di giunta n.110 del 14 maggio 2019 ed alla comunicazione di pubblico  
interesse p.g.n. 31344/2019

### Committente

COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI - SOC. COOP.

via Dei Mercanti 3  
47122 Forlì (FC)

Timbro e firma committente

### Progetto Architettonico

Arch. Ing. Filippo Barbieri  
CF: BRBFPP76L27C573L

Timbro e firma progettista

RELAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA FINANZIARIA

RB-07



Studio Associato Barbieri

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. 24/2017 FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CENTRO DI COMUNITA' A PINARELLA IN VIA PLATONE

RELAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA FINANZIARIA

**Soggetto proponente:** Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop.

Via dei Mercanti n.3  
47122, Forlì (FC)

**Progettista:** Arch. Ing. Filippo Barbieri

Studio Tecnico Associato Barbieri  
Viale Osservanza n.145  
47521, Cesena (FC)

Da una lettura critica della SQUEA si evince in maniera precisa la volontà dell'Amministrazione in termini di programmazione e sviluppo sostenibile del territorio, ergendo a paradigma dello stesso un concetto di resilienza di ampio spettro che, a partire dalla resilienza alle mutazioni climatiche, ne amplia notevolmente il significato, approdando ad un più performante concetto di Cervia come "centralità urbana resiliente". Occorre pertanto approcciare la progettazione di qualsiasi intervento assumendo la posizione del pianificatore che individua nell'urbanistica socialmente utile, pertanto non fine a se stessa, l'unica possibilità di trasformazione del territorio in grado di evidenziare una significativa ricaduta positiva sulla comunità locale. Alla luce di quanto sopra enunciato, l'intervento di cui alla presente proposta di accordo prevede una importante valenza in termine di utilità pubblica in quanto si propone la "rigenerazione molecolare" e cessione di fabbricato dell'ex-Conad City per un futuro uso a "centro di comunità" per la località di Pinarella di Cervia, finalizzato alla creazione di un luogo di aggregazione pubblica con spazi polifunzionali da adibire a mediateca, Internet Point, sala conferenze e centro di esposizione temporanee. Al fine di attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale e per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento previsto dal presente accordo sarà prevista una quota di Edificazione Residenziale all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato in prossimità di Via Teseo.

Tale interesse pubblico può essere quantificato attraverso le opere da realizzare ed il valore dell'immobile che si intende cedere; in particolare la presente relazione è finalizzata alla determinazione analitica dell'ammontare dei costi a carico del Soggetto privato proponente e delle cessioni pubbliche derivanti dall'attuazione dell'accordo.

Al fine di una definizione puntuale dei costi e dei benefici in termini di pubblica utilità in riferimento alle opere da realizzare si potrà procedere attraverso la suddivisione in base alla fruizione dell'intervento come di seguito elencato:

- A) Intervento a Carico del Privato Proponente – Insieme di tutte le opere e cessioni identificabili quale contributo di sostenibilità e quale quota di Altre Dotazioni (AD). Con riferimento alle quantità minime previste dal PUG, saranno altresì allestite tutte le dotazioni territoriali in riferimento al dimensionamento minimo contemplato dall'attuale legge urbanistica regionale a carico della



## Studio Associato Barbieri

parte attuatrice privata ed in cessione alla pubblica amministrazione in adiacenza all'area oggetto di trasformazione urbanistica;

- B) Onere a Carico della Pubblica Amministrazione – Insieme di tutte le cessioni da Pubblico a Privato, ivi compreso il conferimento di potenzialità edificatoria pari a 1860 mq. di S.T. necessario al fine di consentire la sostenibilità economica dell'intervento.

### A) Intervento a Carico del Privato Proponente

L'intervento Pubblico previsto dalla presente proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24 del 2017 si articola essenzialmente su due livelli:

- Primo Livello – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' – Cessione e "rigenerazione molecolare" attraverso opere di efficientamento energetico, adeguamento impiantistico, ed interventi locali strutturali, nonché restyling delle facciate del fabbricato EX-CONAD City di via Platone con nuova destinazione a centro ricreativo e di aggregazione di quartiere finalizzato alla realizzazione di un centro di comunità;
- Secondo Livello – DOTAZIONI TERRITORIALI – Realizzazione di standard urbanistici consistenti in parcheggio pubblico in corrispondenza di Via Pinarella all'altezza di Via Teseo per un aliquota pari ad almeno a 0.25xS.T. prevista in edificazione e la realizzazione dello standard di Verde Pubblico pari a 0.20x S.T. prevista in edificazione nonché la sistemazione del Verde esistente in corrispondenza di Via Teseo attraverso la Piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

### ANALISI DEI COSTI E DEL VALORE DELLE OPERE DA REALIZZARE E DELLE CESSIONI IN RELAZIONE ALLE OPERE IDENTIFICABILI QUALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' – Primo Livello –

- 1) Determinazione del valore Centro Commerciale Conad City Esistente su Via Platone n.1

Al fine della determinazione del più probabile valore di Mercato del Conad City esistente su Via Platone si può fare riferimento ai Valori OMI per l'anno 2019 primo semestre come riportati nel sito dell'agenzia delle entrate per Negozi siti in Zona Pinarella Tagliata, Fascia periferica retro balneare in normale stato di conservazione.

Come detto su tale area i valori OMI oscillano tra 1.350,00 e 2.100,00 Euro/mq., preso come riferimento un valore di 1350 Euro/mq., tenuto conto dello stato di vetustà dell'immobile, e considerando altresì la superficie totale dell'organismo edilizio coincidente in buona sostanza con la superficie commerciale dello stesso fabbricato se ne può determinare il valore commerciale come di seguito illustrato:

**Valore Commerciale Immobile in cessione = 1.350,00 Euro/mq x 1140,79 mq. = 1.540.066,50 Euro  
(Valore medio OMI) x (S.Totale)**

Si è proceduto per l'appunto a considerare il limite inferiore, quale valore a mq. di riferimento, in quanto trattasi di fabbricato risalente a metà degli anni 1980, in cui nel corso degli anni sono stati fatti solo





## Studio Associato Barbieri

interventi di ampliamento delle pensiline esterne e di adeguamenti impiantistici ai fini di una miglior fruibilità degli spazi interni.

Verranno comunque identificate analiticamente tutte le opere atte alla ri-funzionalizzazione in centro di comunità che si renderanno necessarie al fine di rendere l'involucro edilizio atto ad ospitare i servizi di quartiere come descritti nella relazione tecnica Urbanistico-Descrittiva allegata alla presente proposta di accordo operativo.

6/12/2019 Geopoi

  **Ministero delle Finanze**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre I**  
**Provincia:** RAVENNA  
**Comune:** CERVIA  
**Fascia/zona:** Penferica/PINARELLA-TAGLIATA ZONA PERIFERICA RETROBALNEARE  
**Codice zona:** D3  
**Microzona:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1350	2100	L	5,7	8,9	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Oltre al Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, bisognerà tenere in considerazione anche delle opere che intendono realizzare al fine della sua "rigenerazione molecolare" in centro o spazio di aggregazione di quartiere.

Tali opere come possono essere computate in via analitica, come di seguito elencate, al fine di avere una definizione univoca degli interventi che si intendono realizzare a carico del soggetto proponente al fine di conseguire un adeguato livello di fruibilità degli spazi pubblici



## Studio Associato Barbieri

Costi Immobiliari legati alle opere di rifunzionalizzazione, Restyling esterno, efficientamento energetico e volti all'eliminazione di criticità locali strutturali in riferimento a CONAD City sito in via Platone a Pinarella di Cervia.

Opere Previste ed Indicate nell'elaborato tecnico denominato RB-19 COMPARTO DI VIA PLATONE - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO TRASFORMAZIONE EX STRUTTURA COMMERCIALE per un totale complessivo escluso oneri connessi di cui al quadro economico pari a **510.320,00 €.**

Oneri derivanti da quadro economico di cui all'elaborato RB-23 Q.E. TRASFORMAZIONE EX STRUTTURA COMMERCIALE comprensivo di Iva e Imprevisti e spese collegate **595.000,00 €.**

**ONERE COMPLESSIVO LEGATO ALLE OPERE IDENTIFICABILI QUALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' DI PRIMO LIVELLO IN RIFERIMENTO ALLA CESSIONE E REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO DI COMUNITA' = 2.050.386,50 €.**

ONERE COMPRENSIVO IMPOSTE, SPESE TECNICHE E COSTI CORRELATI AL Q.E. DI PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE **2.135.066,50 €.**

### ANALISI DEI COSTI E DEL VALORE DELLE OPERE DA REALIZZARE E DELLE CESSIONI IN RELAZIONE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI – Secondo Livello –

L'area su cui è prevista la nuova potenzialità edificatoria pari a 1860,00 mq. è sita in Pinarella di Cervia Via Teseo in prossimità di Via Pinarella e con accesso da Via Vulcano censita al N.C.E.U. di Ravenna al Foglio 58 e mappali 994 e 995, mentre sul mappale n.1247 sono previste solo opere di sistemazione del verde esistente.

A partire da una consistenza Catastale reale di circa 4090,39 mq e nominale di 3989,00 mq, il Comune cede al soggetto attuatore parte del mappale 995 e parte del 994, per una superficie fondiaria reale pari a circa 3037,13 mq, coincidente con la Superficie Fondiaria in ragione della cessione di parte della sponda della vasca di laminazione esistente e delle dotazioni territoriali derivante della S.t. prevista in edificazione.

L'edificabilità su tale aree sarà determinata in relazione a quanto previsto dall'art.5 comma 3 della Legge Urbanistica Regionale 24 del 2017 in cui viene stabilito che ai fini di garantire la sostenibilità economico finanziaria di interventi mirati ad attivare il riuso e la rigenerazione urbana di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, così come alla presente di proposta di accordo operativo, è consentito addivenire ad una densificazione in riferimento a nuova edificazione residenziale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato pari a 1860,00 mq. di Superficie Totale

Tale Edificabilità, come precedentemente detto, comporta la realizzazione di uno standard minimo di Parcheggio Pubblico (P2) di circa 465,00 mq. pari a 0.25 mq/mq x S.T. edificabile e per la quale si è soddisfatto lo standard con la realizzazione di 474,43 mq. di (P2).

Per quanto concerne la realizzazione della dotazione minima di Verde Pubblico (V), pari a 0.20mq/mq x S.T. edificabile e coincidente a 372,00 mq., questa è stata ampiamente soddisfatta con i 443,74 mq. di Verde previsti di progetto, ivi compreso il percorso di collegamento tra il parcheggio pubblico esistente e la Pista Ciclabile di collegamento tra Via Pinarella e Viale Titano.

La quota di AD si intende assolta mediante le opere di riqualificazione del fabbricato dell'ex-Conad City, di entità nettamente superiore al minimo previsto dalle norme di PUG.



## Studio Associato Barbieri

I costi necessari alla realizzazione di tali dotazioni territoriali sono indicati in via analitica nel computo metrico di cui all'Elaborato RB-18 COMPARTO DI VIA PLATONE - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE per un totale complessivo escluso oneri connessi di cui al quadro economico pari a **88.350,00 €.**

Oneri derivanti da quadro economico di cui all'elaborato RB-22 Q.E. OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE IN CESSIONE comprensivo di Iva e Imprevisti 115.000,00 €

### Costo dell'Intervento Pubblico a Carico del Soggetto Proponente.

L'intervento Pubblico (Considerate le opere effettivamente realizzate e non i costi connessi quali Imposte, Imprevisti e spese collegate così come descritto e quantificato si compone di :

- Opere identificabili quali contributo di sostenibilità ed Altre Dotazioni (AD) pari a 2.050.386,50 Euro (Cessione e Ri-funzionalizzazione CONAD City)
- Opere per la realizzazione di Dotazioni Territoriali pari a 88.350,00 Euro

L'ammontare complessivo di tutto quanto precedentemente indicato si attesta ad un onere a carico del soggetto proponente di **2.138.736,50 Euro.** (Ammontare complessivo del contributo di sostenibilità derivante da quadro economico comprensivo di spese correlate 2.250.066,50 Euro.)

L'incidenza sulla superficie totale edificata (ST), pari a 1.860,00 mq., risulta:

1) Opere pubbliche ordinarie: €/mq 47,50 (61,82 €/mq)

2) Opere pubbliche straordinarie: €/mq 1.102,35 (1147,88 €/mq)

Totale incidenza delle opere pubbliche: €/mq 1.149,85 (Esclusa Iva e costi defalcabili)

Totale incidenza delle opere pubbliche da Q.E.: €/mq 1.209,70 (Iva e costi Compresi)

### Calcolo del contributo di costruzione

Sono stati considerati i nuovi parametri definiti con delibera del Cons. Reg. n. 186/2018, che prevede per la prima classe di comuni, per le "aree permeabili ricomprese all'interno del territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione", i seguenti parametri:

NC – Nuova costruzione:

U1 = €. 85

U2 = €. 110

Per stimare della superficie utile netta, si calcola una superficie lorda (SL) pari a mq. 1.240 (2/3 della ST, escludendo tutte le superfici accessorie, eventuali logge e balconi > 1,50 e i corpi scale), ed una superficie utile netta (SU) pari a 990 mq. (80%) della SL.

Risulta:

U1 = 85 x 990 = €. 84.150

U2 = 110 x 990 = €. 148.500

TOTALE U1 + U2 = €. **232.650**

Cumulativamente il valore delle opere di urbanizzazione realizzate quali Dotazioni Territoriali e delle opere previste in cessione quale Contributo di Sostenibilità e quota di AD è quindi nettamente superiore al minimo previsto dalle norme di PUG. Si procede quindi allo scomputo degli oneri di urbanizzazione



## Studio Associato Barbieri

primaria e secondaria dovuti, in considerazione dell'entità e della valenza pubblica che riveste la cessione del fabbricato riconvertito a centro di comunità.

### Contributo straordinario CS

La delibera ER n. 186/2018 prevede al punto 4.1 che il contributo straordinario (CS) *"è dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dal PUG"*.

Non è dunque dovuto per l'area in oggetto.

### B) Aree della Pubblica Amministrazione previste in Cessione

A carico della Pubblica amministrazione, a fronte del perseguimento della presente proposta di accordo, vi è la cessione di aree site in Pinarella di Cervia Via Teseo in prossimità di Via Pinarella e con accesso da Via Vulcano censite al N.C.E.U. di Ravenna al Foglio 58 e mappali 995 (Parte) e 994 (Parte) ed aventi superficie fondiaria di circa 3037,13 mq. A tale aree verrà assegnata un potenzialità edificatoria di 1860,00 mq. di Superficie Totale così come definita dalla DGR 922 del 28/06/2017, al fine di garantire la sostenibilità economico finanziaria della presente proposta di accordo operativo in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 5, comma 3 della LR 24/2017.

Per calcolare il valore dell'area oggetto di scambio tra la pubblica amministrazione ed il soggetto privato proponente si è assunto come riferimento la Delibera di Giunta Comunale di Cervia n. 32 del 12/02/2019 in cui all'allegato "e" vengono definiti i valori delle aree in relazione ai mq di Superficie totale costruita, in particolar modo facendo riferimento alle Aree di qualificazione urbana zona 14a e nello specifico alla scheda di assetto n.47 che si presenta in posizione limitrofa all'area proposta in permuta e con caratteristiche simili all'area oggetto d'intervento ne deriva un valore a mq. di 827,00 Euro/mq.

Ne consegue per tanto che il valore dell'area concessa in permuta dall'amministrazione comunale di Cervia al soggetto Privato Proponente sia pari a 1860,00 mq. x 827,00 Euro/mq. = 1.538.220,00 Euro. Dovrà inoltre essere considerata a carico della pubblica amministrazione la mancata quota di introiti derivanti dal contributo derivante dagli oneri d'urbanizzazione Primaria e Secondaria per complessivi 232.650,00 Euro a cui però dovrà essere detratta la spesa per la realizzazione dello standard di Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico così come definito dalla presente Proposta e come precedentemente indicato pari a 115.000,00 (vedi quadro economico RB-22) pertanto ne deriverà un onere residuo di 117.650,00 Euro

**Per quanto è stato possibile ad oggi verificare, e consapevoli del fatto che nell'ipotesi di valutazione positiva dell'interesse pubblico occorrerà probabilmente meglio precisare i valori in gioco non avendo ad oggi sviluppato per ovvi motivi un progetto esecutivo, l'ammontare complessivo di tutto quanto precedentemente indicato si attesta ad un onere a carico della pubblica amministrazione di 1.655.870,00 Euro. contro un introito di complessivo pari a 2.250.066,50 Euro.**

Conseguentemente, i Benefici a carico della Pubblica Amministrazione di Cervia a seguito del perfezionamento e dell'esecuzione di detto accordo Operativo sono riferiti all'acquisizione di un nuovo centro di comunità finalizzato a ospitare le attività sociali e di quartiere avente funzione di punto di aggregazione ed incontro.

**Proiezione Piano Economico Immobiliare a Carico dei Soggetti Privati in attuazione a Suddetto Accordo:**



## Studio Associato Barbieri

Si precisa che le spese indicate per le sole opere a carico del soggetto attuatore e cessione fabbricato pari a 2.138.736,50 non contemplano costi correlati e imposte per tanto dovrà essere contabilizzato l'importo derivante dai quadri economici di spesa RB-22 e RB-23 e defalcati delle relative imposte per Relativa Voce di Spesa che per il soggetto attuatore non sono un costo ma per la pubblica amministrazione si per tanto si riportano i quadri economici con i relativi costi al netto delle imposte a carico del soggetto attuatore:

### **RB-22) COMPARTO DI VIA PLATONE - QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE – ONERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE AL NETTO D'IMPOSTE DETRAIBILI -**

#### **A) Ammontare dei lavori in appalto**

##### **A.1) Importo dei Lavori**

Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni dell'opera:

Importo opere in Appalto= 88.350,00€.

##### **A.2) Pianificazione della Sicurezza non soggetta a ribasso d'asta**

Oneri per l'attuazione di piani di sicurezza e coordinamento ai sensi del D.lgs81/08 non soggetti a ribasso d'asta:

Importo attuazione di Piani di Sicurezza pari al 2 % sull'importo delle opere appalto = 1.767,00€.

**TOTALE LAVORI IN APPALTO = 90.117,00€.**

#### **B) Somme a disposizione della stazione appaltante**

##### **B.1) Spese Tecniche e Oneri per Rilievi**

Spese tecniche relative alla progettazione, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alla direzione dei lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, alla verifica e contabilità dei lavori, alle progettazioni specialistiche, studi ambientali, valutazioni di sito e quant'altro connesso comprensivo di rilievi accertamenti ed indagini a corpo:

Totale Spese Tecniche esclusa Iva 22% e = 4.508,20€.

##### **B.2) Interferenze sottoservizi esistenti**

Importo per Interferenze con reti tecnologiche esistenti a corpo - Iva 10% escl. = 1.363,64€.

##### **B.3) Allacciamenti**

Importo relativo a Somme a disposizione per allacc. pubblici a corpo - Iva 22% inclusa = 1.639,34€.

##### **B.4) Indagini Archeologiche e Verifiche Ordigni Bellici**

Importo relativo a Somme a disposizione per indagini archeologiche e verifiche ordigni bellici a corpo - Iva 22% inclusa = 1.229,51€.

##### **B.5) Collaudi**

Verifiche e Validazione Progetti, Collaudi e prove sui materiali a Corpo - Iva 22% esclusa= 1.593,20€.

##### **B.6) Opere in Economia e Imprevisti**

Somme a disposizione per opere in economia a corpo - Iva 10% esclusa = 3.116,00€.

**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE STAZIONE APPALTANTE = 13.449,89€.**

**TOTALE IMPORTO PROGETTO = 103.566,89€.**





Studio Associato Barbieri

**RB-23) COMPARTO DI VIA PLATONE - QUADRO ECONOMICO TRASFORMAZIONE EX STRUTTURA COMMERCIALE – ONERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE AL NETTO D'IMPOSTE DETRAIBILI-**

**A) Ammontare dei lavori in appalto**

**A.1) Importo dei Lavori**

Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni dell'opera:

Importo opere in Appalto= 510.320,00€.

**A.2) Pianificazione della Sicurezza non soggetta a ribasso d'asta**

Oneri per l'attuazione di piani di sicurezza e coordinamento ai sensi del D.lgs81/08 non soggetti a ribasso d'asta:

Importo attuazione di Piani di Sicurezza pari al 2 % sull'importo delle opere appalto = 10.206,40€.

**TOTALE LAVORI IN APPALTO = 520.526,40€.**

**B) Somme a disposizione della stazione appaltante**

**B.1) Spese Tecniche e Oneri per Rilievi**

Spese tecniche relative alla progettazione, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alla direzione dei lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, alla verifica e contabilità dei lavori, alle progettazioni specialistiche, studi ambientali, valutazioni di sito e quant'altro connesso comprensivo di Importo per Oneri per rilievi accertamenti ed indagini a corpo =

Totale Spese Tecniche esclusa Iva 22% e = 12.295,08€.

**B.2) Collaudi**

Verifiche e Validazione Progetti, Collaudi e prove a Corpo - Iva 22% esclusa = 2.300,62€.

**B.4) Opere in Economia e Imprevisti**

Somme a disposizione per opere in economia a corpo - Iva 10% esclusa = 4.194,73€.

**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE STAZIONE APPALTANTE = 18.790,43€.**

**TOTALE IMPORTO PROGETTO = 539.316,68€.**

COMPLESSIVAMENTE IL COSTO DELLE OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE SULLA BASE DEI QUADRI ECONOMICI DI PROGETTO ED ESCLUSE IMPOSTE E COSTI DETRAIBILI SI ATTESTA 642.883,57 Euro A CUI DEVE ESSERE AGGIUNTO L'ONERE RELATIVO IL VALORE COMMERCIALE DELL'EX STRUTTURA DI VENDITA PARI A 1.540.066,50 PER COMPLESSIVI 2.182.950,07 Euro

**COSTI A CARICO SOGGETTO ATTUATORE PROPONENTE**

- Costo di Costruzione in relazione alla Superficie Totale Realizzate  
1860,00 mq x 1600,00 Euro/mq. = 2.976.000,00 Euro
- Costo Relativo alla Realizzazione di Posti Auto Pertinenziali  
1000,00 mq. x 80,00 Euro/mq. = 80.000,00 Euro
- Costo Relativo al Contributo di Sostenibilità Proposto  
= 2.182.950,07 Euro



## Studio Associato Barbieri

- Costo relativo al Contributo sul costo di costruzione parametrizzato a circa 50,00 Euro/mq. x Superficie Complessiva pari a circa 1300,00 mq. x 50,00 Euro/mq. = 65.000,00 Euro
- Progetti e Collaudi computati a corpo = 200.266,43 Euro
- Oneri di Commercializzazione pari al 2% sui Ricavi = 141.360,00 Euro
- Oneri Finanziari sul 50% dell'investimento in su un arco di 3 anni (3%) = 45.840,00 Euro
- Oneri Finanziari su Fidejussioni acconti Clienti calcolata su 2.000.000 Euro = 30.000,00 Euro
- Oneri Finanziari sugli stati di Avanzamento Lavori calcolati 3% su 12 Mesi = 91.680,00 Euro
- Oneri Fidejussione Verde 5% di 18.600,00 Euro per due anni pari al 5% = 930,00 Euro
- Imprevisti 5% sull'importo dei costi a qui sommati 290.701,32 Euro

**TOTALE COSTI A CARICO DEL SOGGETTO PROPONENTE = 6.104.727,82 Euro**

### RICAVI SOGGETTO ATTUATORE PROPONENTE

- Superficie Lorda Vendibile degli appartamenti approssimata alla Superficie Totale pari a 1860,00 mq, x 3.550,00 €/mq. (Valore Medio OMI Fascia Pinarella Tagliata Zona Centrale e Balneare Codice Zona D1, Microzona 0 Abitazioni Civili) 6.603.000,00 Euro
- 
- Posti Auto Scoperti n.40 Posti auto da 12.50 mq Cadauno = 500,00 mq. x 930,00 €/mq. (Valore Inferiore OMI Fascia Pinarella Tagliata Zona Centrale e Balneare Codice Zona D1, Microzona 0 Posti Auto Scoperti) si consideri posto auto su Parcheggio Comune = 465.000,00 Euro

**TOTALE RICAVI SOGGETTO PROPONENTE = 7.068.000,00 Euro**

**UTILE DA OPERAZIONE DERIVANTE DALL'ACCORDO 15.8% di cui 9,8 % Spese fisse d'impresa ne deriva un Utile Netto 6%**

Come detto il contributo di sostenibilità, che all'amministrazione pubblica produrrà un benefit di opere realizzate comprensive d'imposte pari a 2.250.066,50 Euro. con conseguente costo a carico del soggetto attuatore al netto d'imposte di 2.182.950,07 Euro, ai sensi dell'art 5 comma 3 L.R.24/2017, produrrà un'edificabilità pari a 1860,00 mq di Superficie Totale, su circa 3037,13 mq di Superficie Fondiaria

Ai fini della determinazione dell'Utile Netto, già ricavato e pari al 6%, l'esplicitazione del valore di spese fisse d'impresa al 9,8% è ricavabile con una serie di considerazioni ed analisi sul bilancio aziendale:

- L'intervento oggetto del presente accordo operativo è una operazione di natura "immobiliare" che prevede:



## Studio Associato Barbieri

- o La cessione da parte del Soggetto Proponente al Comune di un immobile di proprietà, previa ristrutturazione;
  - o La cessione da parte del Comune al Soggetto Proponente di un lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale;
  - o L'edificazione e la vendita, a cura del Soggetto Proponente, di un compendio residenziale a fronte della cessione, una volta ristrutturato, di un fabbricato di proprietà dello stesso Soggetto Proponente.
- La misurazione del successo di tale iniziativa per il Soggetto Proponente risiede nell'utile che il medesimo produce in relazione ad eventuali diverse operazioni/modalità di impiego del capitale. Nel caso specifico infatti: l'immobile di proprietà del Soggetto Proponente potrebbe essere destinato a produrre reddito locativo e il capitale necessario per la ristrutturazione del medesimo nonché per l'edificazione del compendio residenziale potrebbe essere investito in strumenti di risparmio;
- La determinazione dell'utile di un operazione di questo tipo, in estrema sintesi, deve tenere conto dei seguenti fattori così schematizzati:

***RICAVI TOTALI DA VENDITA*** da cui sottrarre:

*COSTI DI COSTRUZIONE FABBRICATI RESIDENZIALI*

*COSTI DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO DA CEDERE*

*VALORE DEL FABBRICATO OGGETTO DI CESSIONE*, ottenendo:

***1° MARGINE*** da cui sottrarre:

*COSTI GENERALI*, ottenendo:

### **UTILE DELL'OPERAZIONE**

- Ai fini della determinazione dei costi generali, per rispondere quindi al quesito posto, si fa riferimento ai dati analitici di Bilancio della Scrivente: Bilancio di esercizio relativo all'anno 2018. Dal punto B. COSTI DELLA PRODUZIONE, della seguente Tabella, vengono prese in considerazione le sole voci 7, 8, 9, 10, 11, 14; si escludono, in quanto costi variabili, il costo di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (voce 6) specifica dell'attività di impresa della scrivente ed altresì, tutta la gestione finanziaria nonché la determinazione delle imposte. Pertanto più che di UTILE DERIVANTE DALL'OPERAZIONE si intende ***EBIT*** (Earning Before Interest and Taxes).



## Studio Associato Barbieri

### CONTO ECONOMICO

al 31 dicembre 2018 (in Euro)

	<b>31.12.2018</b>
<b>A. VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.124.400.318
a) ricavi da soci	1.124.400.318
5) Altri ricavi e proventi	121.463.190
a) contributi in conto esercizio	243.678
b) altri	121.219.512
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>1.245.863.508</b>
<b>B. COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.083.085.093
7) Per servizi	67.965.693
8) Per godimento di beni di terzi	5.103.184
9) Per il personale	
a) salari e stipendi	12.204.546
b) oneri sociali	3.415.986
c) trattamento di fine rapporto	868.609
e) altri costi del personale	22.740
10) Ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.516.861
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	22.770.097
c) svalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali	4.160
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	296.800
11) Variazione nelle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	1.403.161
14) Oneri diversi di gestione	5.698.876
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>1.205.355.806</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>40.507.702</b>
<b>C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	
15) Proventi da partecipazioni	
b) dividendi ed altri proventi da imprese collegate	75.000
d) dividendi ed altri proventi da altre imprese;	9.353
16) Altri proventi finanziari	
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	
- da imprese controllate	490.439
- da imprese collegate	6.402
- da altri	2.450
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	6.767
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	937.903
d) Proventi diversi dai precedenti	
- interessi e commissioni da altri e proventi vari	1.831.414
17) Interessi ed altri oneri finanziari	
d) altri	(466.829)
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)</b>	<b>2.892.899</b>
<b>D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	
19) Svalutazioni	
a) di partecipazioni	(2.353.663)
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	(1.088.143)
d) di strumenti finanziari derivati	7
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)</b>	<b>(3.441.806)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +- C +- D)</b>	<b>39.958.795</b>
20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	
a) imposte sul reddito d'esercizio	(6.084.788)
b) imposte anticipate	161.313
c) imposte differite	7
<b>21) UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>34.035.320</b>



**COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI**  
SOCIETA' COOPERATIVA



## Studio Associato Barbieri

- In seguito alle conclusioni di quanto sopra preso in analisi, la tabella che segue raccoglie solo le suddette voci con i relativi importi: ciò che è necessario identificare ai nostri fini è l'incidenza delle voci di costo "pertinenti" sul totale ricavi dell'impresa che rappresenta l'ammontare % dei costi generali attribuibili all'intervento (vedi tabella seguente).

BILANCIO DI ESERCIZIO 2018 – CONTO ECONOMICO	
B. COSTI DELLA PRODUZIONE	
7) PER SERVIZI	67.965.693 €
8) PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	5.103.184 €
9) PER IL PERSONALE	16.511.811 €
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	25.587.918 €
11) VARIAZIONI NELLE RIMANENZE	1.403.161 €
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	5.698.876 €
TOTALE COSTI "GENERALI"	122.270.710 €
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.245.863.710 €
INCIDENZA % COSTI GENERALI	9,8%

### PROPOSTA DI ACCORDO

In sintesi la proposta di accordo prevede:

- a) a carico del proponente i seguenti oneri:
  - Cessione Fabbricato EX CONAD City in Via Platone a Pinarella di Cervia;
  - Opere di Efficientamento Energetico, Restyling e miglioramento criticità puntuali strutturali nonché sistemazione degli spazi interni al Piano Terra;
  - Opere e dotazioni territoriali pari a 0.25 mq/mq. S.T. di Parcheggio Pubblico su via Pinarella in corrispondenza di Via TESEO, 0.20 mq/mq. S.T. di Verde Pubblico compresa l'impianto di N.9 Essenze Arboree su verde pubblico esistente;
- b) a carico dell'A.C. i seguenti oneri:
  - Cessione Mappali N. 995 (parte) e 994 (parte) Foglio n.58 in Pinarella di Cervia in prossimità di Via Teseo con potenzialità edificatoria pari a 1860,00 mq. di Superficie Totale e dimensionamento degli standard urbanistici pari a 0.25 mq/mq. di S.T. per quanto concerne il Parcheggio Pubblico e 0.20 mq/mq. di S.T. per quanto concerne il Verde Pubblico.

### CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

L'intervento sarà articolato in due fasi:



## Studio Associato Barbieri

Fase 1) – Sistemazione della struttura Conad City di Via Platone secondo le modalità e i termini previsti dalla convenzione;

Fase 2) – Rilascio dei Titoli abilitativi per l'edificazione dei mappali 995 (Parte) e 994(Parte) secondo le modalità e i termini previsti dalla convenzione

Cesena 25/05/2020

Arch. Ing. Filippo Barbieri

