



COMUNE di FORLIMPOPOLI

Provincia di Forlì-Cesena

Proprietà: *Negosanti Emiliano* C.f. NGSMLN69A31C573U
Fabbi Veruska C.f. FBBVSK73R62C573V
residenti a Forlimpopoli in via della Rosa 3/A.

Vento Felici

ACCORDO OPERATIVO per la realizzazione di garage,
piscina privata e relativi locali tecnici nel lotto di via della
Viola 3/A a Forlimpopoli individuato al C. t. F. 18, m.le 2685

T07 Relazione Economica Finanziaria



DATA : Febbraio 2019

Sommario

1	RELAZIONE DESCRITTIVA PER LA FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DELLA PROPOSTA IDEATIVA.....	3
1.1	STIMA SOMMARIA DEI COSTI	3

1 RELAZIONE DESCRITTIVA PER LA FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DELLA PROPOSTA IDEATIVA

La presente relazione economico finanziaria contiene sinteticamente le valutazioni che giustificano la fattibilità economica dell'intervento in oggetto, partendo da una stima sommaria dei costi per la realizzazione delle nuove opere previste dal progetto architettonico, connesse alla valutazione del lotto in cessione gratuita al Comune per la realizzazione del proseguimento di via della Rosa.

L'intento è dimostrare la sostenibilità economica dell'intervento da parte dell'Amministrazione comunale e da parte del proponente Sig. Emiliano Negosanti.

1.1 STIMA SOMMARIA DEI COSTI

La stima dei costi relativi alle opere necessarie per rendere il lotto e il comparto viario perfettamente funzionanti tiene conto degli attuali prezzi di mercato e di altre stime relative ad edifici di servizi e sistemazione viarie di tipologia simile.

Nella stima sono tenute in conto tutte le lavorazioni di tipo civile, impiantistico e contestualmente gli oneri per le attrezzature e gli impianti atti a garantire lo svolgimento di tutte le attività previste in progetto.

Si intendono pertanto comprese nella stima oltre alle opere edilizie necessarie per la realizzazione degli immobili e degli spazi aperti anche le attrezzature e gli arredi di finitura.

Gli interventi che saranno realizzati dalla proprietà con il presente accordo ammontano pertanto a:

- costruzione piscina	€ 35.000,00
- costruzione nuovi servizi relativi alla piscina	€ 65.000,00
- pavimentazioni e alberature varie	€ 15.000,00

A queste si aggiungono la valorizzazione del lotto e alcune monetizzazioni che con il contributo unitario portano ad un importo stimabile in circa € 16.500,00.

Relativamente alla parte di interesse dell'Amministrazione, poiché l'accordo prevede la cessione di una parte del lotto al Comune sulla cui parte verrà realizzata una connessione stradale, ne consegue che l'area interessata dall'intervento subirà una maggiore valorizzazione economica con l'inserimento nel POC, anche attraverso l'assegnazione di nuovi diritti edificatori.

Per questo la previsione dell'assegnazione di un "contributo di sostenibilità", riesce a garantire il raggiungimento dei requisiti di sostenibilità degli insediamenti quale contributo aggiuntivo rispetto alle dotazioni territoriali definite minime di Legge.

Nello specifico il caso in questione rientra nella categoria "Proposte dentro gli ambiti di PSC", con destinazione d'uso residenziale. Per questa tipologia è previsto un contributo unitario di sostenibilità pari a 60 €/mq. di SUL assegnata dal POC.

Poiché la SUL ceduta per il nuovo tratto stradale di via della Rosa è pari a mq. 160,00 il contributo unitario sarà pari a:

$$\text{€/mq } 60,00 \times \text{mq } 160,00 = \text{€ } 9.600,00$$

Il valore del terreno allo stato attuale viene valutato pari a €/mq. 24,53 per cui:

$$\text{mq. } 256,00 \times \text{€/mq. } 24,53 = \text{€ } 6.279,68$$

Le suddette somme se da un lato risultano pienamente sostenibili da parte della proprietà che possiede già da tempo la proprietà, dall'altro, insieme alle somme connesse alle varie monetizzazioni previste in proposta, garantiscono la copertura dei futuri impegni a carico dell'amministrazione per le spese notarili per la presa in carico della nuova particella derivante dal frazionamento e di tutte le altre

conseguenti spese per opere di sottofondo, asfaltatura e urbanizzazione necessarie alla realizzazione del nuovo tratto di carreggiata stradale in prolungamento di via della Rosa ed in conformità alle norme tecniche vigenti e coerentemente con tutte le prescrizioni espresse dai competenti Servizi comunali.