


|      |            |                                |         |              |           |
|------|------------|--------------------------------|---------|--------------|-----------|
|      |            |                                |         |              |           |
| A    | Aprile '21 | Accordo Operativo_Area Ex SFIR |         |              |           |
| REV. | DATA       | DESCRIZIONI                    | GRAFICA | RESPONSABILE | CONTROLLO |

|  |  |   |
|--|--|---|
| Provincia di Forlì Cesena<br><b>ACCORDO OPERATIVO</b><br>ai sensi dell' ATTO DI INDIRIZZO approvato con<br><b>Delibera di consiglio Comunale n° 72</b><br><b>del 28/11/2018</b><br><b>AREA EX - SFIR</b> | Comune di Forlimpopoli<br> | N. ALLEGATO/TAVOLA<br><b>ALL.12</b><br><br><b>RF-01</b> |
|--|--|---|

Committente:

**S.F.I.R. - Società Fondiaria Industriale Romagnola S.r.l. IN LIQUIDAZIONE**

|   |                |
|---|----------------|
| Progettisti:<br><br> <b>ARVALLI<br/>STUDIO<br/>ASSOCIATO</b><br>Ing. Arch. ALBERTO ARVALLI<br>Palazzo Papafava dei Carraresi<br>Via Marsala 59 - 35122 Padova (PD)<br>TEL 049-8774693<br>FAX 049-8219189 | Collaboratori: |
|---|----------------|

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| DATA:<br><b>APRILE 2021</b> | SCALA:<br>- |
|-----------------------------|-------------|

TITOLO: **RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA**

| COMMESSA       | LIVELLO   | TAVOLA   |           |           |           |
|----------------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|                |           | TIPO     | CODICE    | ALL/TAV   | REVISIONE |
| <b>59_09_S</b> | <b>PP</b> | <b>U</b> | <b>RF</b> | <b>01</b> | <b>A</b>  |

Il comparto oggetto della presente proposta di Accordo Operativo corrisponde all'area occupata dall'ex stabilimento SFIR (ad oggi totalmente demolito), situata a ridosso del centro storico di Forlimpopoli e di proprietà della società S.F.I.R. Società Fondiaria Industriale Romagnola S.r.l. – ora in liquidazione.

L'area, inserita in un tessuto urbano consolidato, principalmente di tipo residenziale, è delimitata dalle arterie stradali di Via Amendola sul lato Sud, e da Via Togliatti sul lato Est; il lato Nord confina con lo stabilimento xxxx ancora in funzione e della medesima proprietà, mentre il lato Est confina con un'altra proprietà, anch'essa oggetto di proposta di accordo operativo in fase di approvazione.

L'area Ex SFIR copre una superficie di 122.158 mq, che il Masterplan vede di suddividere in tre comparti (comparto 1, comparto 2 e comparto 3), con una capacità edificatoria totale pari a 46.000 mq di Superficie Lorda.

- Comparto 1 con superficie complessiva di 66.906 mq, prevede la realizzazione di n°7 fabbricati a destinazione direzionale con SLP totale pari a 27000 mq;
- Comparto 2 di 35.837 mq complessivi, dove verrà realizzato un nucleo direzionale per una SPL complessiva di 16.000 mq;
- Comparto 3 di superficie pari a 19.415 mq, prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale con SLP pari a 3.000 mq.

Gli edifici in progetto sono collegati all'interno di un sistema di percorsi anche pedonali e ciclabili, alternati a grandi spazi verdi. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di nuove reti infrastrutturali di sottoservizi (smaltimento acque meteoriche e nere, ENEL, TELECOM, rete gas, rete idrica, rete di illuminazione pubblica).

Sono previste delle opere *extra ambito* quali la realizzazione del tracciato ciclo-pedonale lungo la Via Togliatti, nel tratto in prossimità del sottopassaggio ferroviario e proseguendo verso Nord-Est lungo la linea ferroviaria, al fine di raccordare tale percorso con quanto previsto dall'intervento adiacente (area ditta Bernardi).

L'analisi economico-finanziaria condotta sulla base dei valori economici degli interventi previsti, dimostra la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento oggetto della presente proposta .

L'intervento ed il conseguente investimento economico prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, connesse alla realizzazione dei futuri interventi edilizi, che saranno a beneficio dell'intera collettività, in termini di dotazioni territoriali.

Tali opere consistono, previa pulizia e livellamento dell'area, nella realizzazione della nuova viabilità carrabile di accesso all'area, dei percorsi ciclopedonali, delle aree a parcheggio e verde pubblico e delle reti di sottoservizi necessari; questi interventi sono identificati nel computo metrico estimativo allegato alla presente proposta di *Accordo Operativo* e comportano un impegno di spesa di € 4.274.795,88 (come da CME allegato). La Società SFIR S.r.l.- in liquidazione – dovrà sostenere i costi per la sola realizzazione delle opere, essendo l'area di intervento già di proprietà dal 1960.

Considerando che la proprietà non intende sviluppare direttamente l'intervento, ma procedere alla cessione delle aree, anche in parte, con l'onere della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione in capo all'acquirente, considerando uno sviluppo di SLP di 46.000 mq per uno sviluppo teorico di circa 160.000 mc, su una Superficie territoriale (St) di 122.158 mq, l'incidenza del costo delle Opere di Urbanizzazione risulta pari a circa € 35,00/mq, assolutamente in linea con i valori di mercato. Risulta evidente la sostrenibilità dell'intervento.