

COMUNE DI CATTOLICA

STUDIO DI FATTIBILITÀ PER IL RESTAURO DELLA TORRE CONCA E LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO EX-KARIBA VIA TORCONCA – CATTOLICA



RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DEL PROGETTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI URBANISTICO/EDILIZI SULLA TORRE CONCA E NELL'AREA DI MONTE VICI IN VIA TORCONCA A CATTOLICA

Proprietà KARIBA S.P.a
Via Malpasso 723/725 - 47842 San Giovanni in M. (RN)

MARCO ZAOLI Architetto
con la collaborazione di Edoardo Seconi Architetto

Luglio 2021

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

1. Premessa

La presente relazione riguarda la descrizione e quantificazione economica di massima delle opere necessarie ad attuare il progetto di Rigenerazione Urbana dell'Area Monte Vici sita a Cattolica in Via Torconca.

Nella fase progettuale in oggetto, non si è ritenuto di produrre computi, né dettagli, dovendosi necessariamente rimandare allo sviluppo delle esatte superfici fondiari attraverso i futuri permessi di costruire.

Si individuano sinteticamente tutte le voci di costi e ricavi, utilizzando per la stima di essi il metodo parametrico ed i parametri attualmente di mercato.

2. Previsione di spesa

Come indicato al punto 1, la previsione di spesa è stata elaborata con il metodo parametrico utilizzando parametri di spesa che tengono conto dell'elevato grado di complessità delle opere e dell'attuale e continua tendenza al forte rialzo del costo delle materie prime.

Si evidenzia che gli importi indicati hanno comunque valore indicativo e che le fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi saranno quantificate in relazione all'effettivo costo dei singoli interventi a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e degli eventuali stralci che saranno individuati.

3. Stima dei valori di mercato "ante" e "post" intervento

Come indicato al punto 1, anche la previsione dei valori di mercato ante (Vm_{ante}) e post intervento (Vm_{post}) è stata elaborata con il metodo parametrico e tiene conto dei valori di mercato desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, adeguati ove necessario in base alla media degli effettivi prezzi di mercato della zona.

La stima del **Vm_{ante}** , ossia del Valore di mercato di partenza dell'immobile, tiene conto di tutti gli elementi costitutivi il grande complesso edilizio, composto da:

- Una vastissima area verde (di circa 48.000 mq) posta in posizione panoramica pregiata e di elevato valore naturalistico
- Un'area urbana scoperta (identificata come Ambito Ac.c dal PSC vigente) della superficie di circa 4.100 mq, al netto delle superfici di sedime degli attuali fabbricati
- Un fabbricato in disuso di grandi dimensioni (denominato Ex Kariba) che ingloba al suo interno la "Torre Conca", manufatto storico databile intorno al XV secolo e dal grande valore storico-monumentale (attualmente vincolato da due Decreti del Ministero dei beni Culturali e del Paesaggio)
- Due fabbricati in disuso ad un piano, posti a valle dell'Ex Kariba
- Un fabbricato in disuso in muratura a due piani, porzione della denominata "Casa Giovannini", anch'esso tutelato da un Decreto del Ministero dei beni Culturali

La stima del **Vm_{post}** , ossia del Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, è definita in base alla quota edificatoria e agli usi realizzabili in applicazione della Proposta di Progetto di Rigenerazione Urbana in oggetto.

4. Obiettivi della relazione economico-finanziaria

La relazione economico - finanziaria, illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità.

Al fine di dimostrare nella Relazione economico-finanziaria la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento in

termini costi-benefici saranno considerati tutti i valori economici in gioco, sia per la realizzazione dell'intervento privato sia per l'attuazione delle dotazioni, infrastrutture e servizi, nonché eventuali misure di compensazione territoriale-urbanistica.

5. Calcolo del Contributo Straordinario

Il calcolo del Contributo Straordinario è effettuato in applicazione Delibera di Giunta Regionale n. 1136 del 16/07/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione, come emendata in sede di recepimento dal Comune di Cattolica con la Delibera C.C. N_58 DEL 16-10-2019. Nell'Allegato 2 della citata Delibera C.C. N_58 DEL 16-10-2019. A tal proposito si specifica che il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto, ai sensi del punto 4.4 della suddetta disciplina, nelle more dell'approvazione del PUG, anche all'interno del T.U., come quello in questione, "esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU. L'Amministrazione Comunale di Cattolica ritiene che l'intervento oggetto della presente relazione ricada all'interno di tale fattispecie.

Ai sensi del punto 4.5 della citata disciplina per il calcolo del contributo di costruzione, il contributo straordinario è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

In allegato alla presente relazione si può trovare il calcolo del Contributo di Costruzione.

6. Calcolo del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT)

Per quanto sopra specificato, ai fini della definizione della presente relazione economico-finanziaria di progetto, si ritiene utile prendere a riferimento lo stesso metodo di calcolo analitico presentato dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1136 del 16/07/2018 per il calcolo del contributo straordinario, come emendato in sede di recepimento dal Comune di Cattolica con la Delibera C.C. N_58 DEL 16-10-2019. Nell'Allegato 2 della citata Delibera C.C. N_58 DEL 16-10-2019 infatti, viene illustrata la metodologia di calcolo analitico per determinare il valore della trasformazione nel suo complesso (prendendo quindi in esame le differenti voci che concorrono alla determinazione dei costi di realizzazione dell'intervento privato e delle dotazioni pubbliche necessarie).

Si riporta quindi di seguito la metodologia di calcolo illustrata al comma 4.7 dell'Allegato 2 alla Delibera C.C. N_58 DEL 16-10-2019, che riguarda i casi in cui per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificato assume la prevalente rilevanza economica, e nei quali il Maggior Valore Generato dalla Trasformazione - e di conseguenza il contributo straordinario - è calcolato attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione, come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_{post}) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_{ante}) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = Vm_{post} - Vm_{ante} - K$$

dove:

- **Vm_{post} , Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione** è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- **Vm_{ante} , Valore di mercato di partenza dell'immobile** è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

- **K, costi della trasformazione** è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

1. costo tecnico di costruzione dei nuovi fabbricati
2. spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali
3. contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC
4. eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica e non posti a scomputo degli oneri;
5. opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1)
6. costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali
7. spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2)
8. oneri finanziari
9. oneri per la commercializzazione
10. profitto del soggetto attuatore

In allegato alla presente relazione si trova il calcolo del **Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT)** e del **Contributo Straordinario (50% MVGT)**.

SCHEDA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza

1) Calcolare gli incrementi i1 e i2 seguendo le Tabelle1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95	20	1.955,00	1,000	0	0,000
> 95 ≤ 110			0,000	5	0,000
> 110 ≤ 130			0,000	15	0,000
> 130 ≤ 160			0,000	30	0,000
> 160			0,000	50	0,000
Totale SU		1.955,00			Somma incrementi i1 = 0,00

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU	1.955,00	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente
Tot. SA	2.170,00			
Tot. SC = SU + 60% SA =	3.257,00			
R = (SA: SU) * 100 =	111,00	≤ 50	0	0
		> 50 ≤ 75	0	10
		> 75 ≤ 100	0	20
		> 100	1	30
				30

2) Calcolare l'incremento i e la maggiorazione M

Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO i E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2 =	30,00	Classe edificio =	VI	Maggiorazione M =	25
---------------	-------	-------------------	----	-------------------	----

Intervalli %	Classe/maggiorazione	Intervalli %	Classe/maggiorazione
% di i fino a 5 inclusa:	Classe I - M= 0	% di i da 30 a 35 inclusa:	Classe VII - M=30
% di i da 5 a 10 inclusa:	Classe II - M= 5	% di i da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII - M=35
% di i da 10 a 15 inclusa:	Classe III - M=10	% di i da 40 a 45 inclusa:	Classe IX - M=40
% di i da 15 a 20 inclusa:	Classe IV - M=15	% di i da 45 a 50 inclusa:	Classe X - M=45
% di i da 20 a 25 inclusa:	Classe V - M=20	% di i oltre 50%:	Classe XI - M=50
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M=25		

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = 2.100,00 €/mq

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato B

B = A * (1 + M/100) = 2625,00 €/mq

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

M è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = (B * P) * SC * % riduzione = 427.481,25 €

Se B*P è minore di 25 €/mq allora B*P è da considerarsi pari a 25 €/mq →

P*B è > 25€/mq, pertanto:

B * P = 262,50

dove:

B è il costo di costruzione unitario maggiorato

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (Tab. 4 della Scheda A)

(In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%)

abitazioni di lusso (SI/NO) = no → P = 10 %

SC è la superficie complessiva

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato.

relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (par. 5.3.12). Per interventi di ristrutturazione edilizia eseguita mediante demolizione e ricostruzione la % riduzione è pari al:

50 %

Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%	Ipotesi che ricorre
< 500	5	0
501 - 1.000	6	0
1.001 - 1.500	7	0
1.501 - 2.000	8	0
2.001 - 2.500	9	0
2.501 - 3.000	10	1
3.001 - 3.500	11	0
3.501 - 4.000	12	0
4.001 - 4.500	13	0
> 4.501	14	0

CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO

DATI E PARAMETRI BASE AMBITO MONTE VICI (mq)													
SUP. TERR. COLL U.c. (par)	S.f. Ambito AC.c	Volume totale (VT) in mc delle costruzioni in ambito AC.c	SC Ambito AC.c	ST AC.c	ST (stimata) Residenze	ST (stimata) Accessoria	STIMA Superficie Commerciale vendibile (al lordo dei muri)	ST Torre Conca	Sf area rispetto Torre Conca da cedere	ST ex casa Giovannini	Strada da cedere	U1 - Parcheggio da cedere (P1)	U2 - Parcheggio (P2) e Verde da cedere (V)
48.000,00	4.933,00	8500	3.257,32	4.745,00	2.248,00	2.497,00	3.496,50	337,00	1.264,85	385,00	603	651,47	1.954,40

VALORI PER DEFINIZIONE Vm_ante (Valore di mercato di partenza)							
Valorea area AC.c al mq	Valore area AC.c	Valore edifici esistenti al mc	Valore edifici esistenti in ambito AC.c (esclusa Torre Conca)	Valore Torre Conca	Valore ex casa Giovannini	Valore aree in COLL.U.c (par)	Valore Vm_ante
€ 120,00	€ 591.960,00	€ 166,67	€ 1.416.666,67	€ 168.500,00	€ 192.500,00	€ 123.304,53	€ 2.492.931,20

VALORI E COSTI PER DEFINIZIONE Vm_post		
Valore commerciale vendita al mq residenziale	STIMA della Superficie Commerciale vendibile (al lordo dei muri)	Valore Vm_post
€ 3.500,00	3.496,50	€ 12.237.750,00

COSTI DELLA TRASFORMAZIONE K																	
Costo parametrico edifici esistenti (da prezzario E-R) €/mc	Costo parametrico di costruzione degli edifici residenziali €/mq	Costo parametrico restauro scientifico Torre Conca €/mq	Costo parametrico ristrutturazione al grezzo casa Giovannini €/mq	Demolizione edifici esistenti	Costi totale di costruzione degli edifici AC.c	Costi Restauro Torre Conca	Valore U1 realizzate e cedute	Valore U2 realizzate e cedute	Calcolo QCC	Stima contributo di costruzione	Costo opere di canterierizzazion e allacciamenti, idoneizzazione area (3,5%)	Oneri finanziari	Spese tecniche di progettazione (10%)	Oneri per la commercializzazione (2,5%)	Profitto 15% del soggetto attuatore	Totale K = Costi della trasformazione	
23,70	1.600,00	1.898,00	1.200,00	€ 201.450,00	€ 5.594.400,00	€ 639.626,00	€ 45.225,00	€ 92.130,48	€ 427.481,25	€ 564.836,73	€ 218.190,91	€ 247.500,00	€ 623.402,60	€ 305.943,75	€ 1.835.662,50	€ 10.231.012,49	

SUPERFICI CATASTALI AREE PARCO DA CEDERE					
Foglio	part	Qualità	superficie Ha	valore Ha	valore
2	30	seminativo	0,5759	€ 50.000,00	€ 28.795,00
2	38	semin arbor	0,2716	€ 65.000,00	€ 17.654,00
2	39	semin arbor	0,4266	€ 65.000,00	€ 27.729,00
2	762	pascolo	1,4359	€ 2.700,00	€ 3.876,93
2	764	pascolo	1,3728	€ 2.700,00	€ 3.706,56
2	765 (parte)	semin arbor	0,6369	€ 65.000,00	€ 41.398,50
2	767	canneto	0,0803	€ 1.800,00	€ 144,54
4,8000				€ 123.304,53	

VALORE BENI CEDUTI AL COMUNE				
Valore area rispetto Torre Conca	Valore Torre Conca ristrutturata	Valore ex Casa Giovannini stato di fatto	Valore aree in COLL.U.c (par)	TOTALE valore beni ceduti al Comune
€ 151.782,00	€ 808.126,00	€ 192.500,00	€ 123.304,53	€ 1.275.712,53

ERS (Edilizia Sociale Residenziale)			
Quantificazione superficie destinata ad ERS (20% SC) mq	Calcolo monetizzazione (stabilita con le procedure art. 18 del POC) 651,46mq x 2.800 €/mq (valore in aree di pregio) x 0,2 x 0,5	Valore ex Casa Giovannini stato di fatto	Differenza Valore ERS e Beni Ceduti al Comune
651,46	€ 182.409,92	€ 192.500,00	-€ 10.090,08

CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO = (MVGT) = (V post - V ante - K) x 50%				
Vm_post	Vm_ante	K	MVGT	Contributo Straordinario
€ 12.237.750,00	€ 2.492.931,20	€ 10.231.012,49	-€ 486.193,69	-€ 243.096,84