



# STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica  
BOLOGNA - Via Fioravanti 57  
tel. 051.355772  
mail str@studiorimondi.it  
www.studiotecnicorimondi.com

COMUNE

**SALA BOLOGNESE**

OGGETTO

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN  
NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE  
( Ambito ARS.SB\_VIII) NELLA FRAZIONE SALA,  
A FREGIO DELLA VIA DON G. BOTTI**

**VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA**

PROPRIETA'

FUTURA COSTRUZIONI SRL

COMMITTENTE

FUTURA COSTRUZIONI SRL

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

RIMONDI ARCH. MARCO

DIR. LAVORI

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

OGGETTO

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

ALLEGATO

**AR.V.P.REF**

DATA

01/04/2021

PROTOCOLLO

A TERMINI DI LEGGE SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO

# I. STUDIO TECNICO RIMONDI

Arch. Giacomo RIMONDI

Bologna, 22.12.2020

## **RELAZIONE ECONOMICA – VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA INERENTE ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPARTO RESIDENZIALE IN AMBITO ARS.SB \_ VIII SITO IN SALA BOLOGNESE A FREGIO DELLA VIA G. BOTTI**

### **1. PREMESSA**

La Società Futura Costruzioni S.r.l. con sede in Bologna, Via P. Fontana n. 5 avente per oggetto la costruzione, la ristrutturazione, l'acquisto, la vendita, la gestione e l'amministrazione di beni immobili.

Impresa di costruzioni di primaria importanza operante da oltre 30 anni in tutto il territorio.

Attualmente è operativa con la costruzione di importanti complessi residenziali nei Comuni di Granarolo dell'Emilia, Castenaso, San Lazzaro di Savena e Ozzano dell'Emilia, è partner in iniziative immobiliari all'estero.

Nell'ambito del proprio core business la Società è giunta nella determinazione di procedere con l'edificazione di un complesso residenziale su terreni già in proprietà, ubicati in Comune di Sala Bolognese, terreni identificati al N.C.T. al F. 37 con i Mappali 409-412-415-416-418 per una superficie territoriale complessiva pari a Mq. 16.227.00

### **2. INTERVENTO**

L'intervento prevede l'edificazione di n. 4 fabbricati di cui tre plurifamiliari con n. 7 alloggi cadauno con autorimesse e cantine al piano terra ed una villetta monofamiliare.

Oltre alla costruzione degli edifici è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto, come da Variante al POC riferita all'ambito in oggetto.

### 3. INFRASTRUTTURE VARIE

Le urbanizzazioni di cui sopra, consistono nella realizzazione del collegamento viario della strada Don G. Botti al servizio degli edifici con relativo raccordo alla strada Paolo Borsellino. Saranno garantite le caratteristiche geometriche di strada di Categoria F e tutte le relative utenze (fognature, rete elettrica, telefonia, illuminazione pubblica, vasca di laminazione, ecc).

### 4. PREVISIONE DI SPESA

Al fine di dimostrare nella presente Relazione Tecnica Finanziaria la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento in costi/benefici, dobbiamo considerare tutti i valori economici, sia per la realizzazione dell'intervento privato, sia per l'attuazione delle dotazioni, infrastrutture e servizi.

Il plusvalore generato (MVGT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio 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:

**$Vm_{post}$  di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione**, è definito in base alla quota edificatoria e degli usi realizzabili in applicazione alla 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 (terreno);

**K, costi della trasformazione**, costituiti dalla somma di tutti i costi che si devono sostenere per la trasformazione medesima.

# I. STUDIO TECNICO RIMONDI

Arch. Giacomo RIMONDI

Bologna, 22.12.2020

## RELAZIONE DI SOSTENIBILITA'

In riferimento a quanto riportato nel paragrafo precedente si determinano i valori necessari per l'ottenimento del plusvalore generato dall'intervento.

### 1) **Vm\_post (Valore di mercato ottenibile)**

SLV= su Mq 1.495,00+50% = Mq 2.242,50

Prezzo di vendita medio €/Mq. 2.300,00

Totale Ricavo (Vm\_post) Mq. 2.242,50 X €/Mq. 2.300,00 = **€ 5.157.750,00**

### 2) **Vm\_ante TERRENO (valore di partenza dell'immobile)**

Mq. 16.227,00 x €/Mq

**€ 324.540,00**

### 3) **K (costo di trasformazione)** è costituito dai seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

#### a) **Costo tecnico di costruzione** dei fabbricati come da Computo

Metrico estimativo allegato

**€ 3.239.463,13**

#### b) **Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali** come da

Computo metrico estimativo allegato

**€ 195.212,71**

#### c) **Contributo di costruzione se dovuti (U1-U2-D-S e QLC)** in base

ai valori stabiliti dal Consiglio Comunale

**€ 148.710,02**

#### d) **Spese tecniche di progettazione** (10% delle voci a e b)

**€ 343.467,00**

#### e) **Oneri per la commercializzazione** (2,5% del valore di mercato

del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post)

**€ 128.943,75**

#### f) **Oneri finanziari**, compreso garanzie fideiussorie per i clienti

**€ 150.00,00**

### **TOTALE COSTI**

**€ 4.205.796,61**

# I. STUDIO TECNICO RIMONDI

Arch. Giacomo RIMONDI

Bologna, 22.12.2020

## 4) MVGT (Plusvalore generato)

$Vm\_Post - Vm\_ante - K = MVGT$

$5.157.750,00 - 324.540 - 4.205.796,61 = \mathbf{\text{€ } 627.413,39 \text{ PARI AL } 13,80 \% \text{ SUI COSTI}}$

**N.B: Si precisa che il presente documento è stato elaborato unicamente ai fini previsionali di fattibilità e sostenibilità, conseguentemente gli importi e le percentuali hanno un valore indicativo e parametrico e potranno pertanto variare in aumento o in diminuzione.**

Distinti Saluti.

Il Progettista  
Arch. Giacomo Rimondi