

Progetto

EX HOTEL CRISTALLO

Ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso

Luogo

Sestola (MO), Piazza Passerini 34

Committente

San Nicolò S.r.l.

Strada Vignolese n. 1175
Modena

PEC: san-nicolosrl@legalmail.it

Progettazione architettonica:

MARAZZI ARCHITETTI

Vicolo del Carmine 3, 43121 Parma
T. +39.0521.506851
e.mail: info@marazziarchitetti.com

Arch. Davide Marazzi

Consulenza Ambientale:

GEOGROUP S.r.l.

Via C. Costa 182, 41100 Modena
T +39.059.3967169
e-mail: info@geogroupmodena.it

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari



Rev.	Data	Descrizione	Redatto da	Controllato da	Verificato da
01	2021.09.10	Emissione per Accordo Operativo	Marazzi Architetti	Arch. Davide Marazzi	Arch. Davide Marazzi

Fase

ACCORDO OPERATIVO

Titolo dell'elaborato

Relazione economico-finanziaria

Scala

■

Codice dell'elaborato

183-2021.09.10_AO_REF

Tutti i diritti sono riservati

EX HOTEL CRISTALLO – SESTOLA (MO)
SAN NICOLO' S.r.l.

PROPOSTA DI
ACCORDO OPERATIVO

Codice documento
183-2021.09.10_AO_REF

Rev Data
01 10/09/2021

1) Premessa

Si presenta di seguito un quadro economico-finanziario di massima dell'intervento che, in relazione al livello di approfondimento preliminare del progetto, opera su stime parametriche per quanto concerne l'intervento privato e si spinge su base analitica per quanto attiene le opere pubbliche da realizzarsi a carico del privato.

Gli oneri concessori sono stimati mediante calcolatore RER sulla base dei contenuti del progetto preliminare e dei parametri di seguito definiti.

2) Stima opere pubbliche a carico del privato

Per quanto riguarda la valutazione delle opere pubbliche da realizzarsi a carico del privato, si è fatto riferimento ai prezziari informativi delle opere edili della Regione Emilia Romagna e della Camera di Commercio di Modena.

Si riassumono di seguito i valori stimati per tipologia di intervento, rimandando all'allegato elaborato 183-2021.08.31_AO_CME per la lettura analitica delle opere e delle voci considerate.

	INTERVENTO	COSTO STIMATO
1	Realizzazione di nuovo marciapiede su via Circonvallazione nel tratto tra la nuova scala pubblica e la rimessa ambulanze	12.768,61 Euro
2	Realizzazione di nuova scala di collegamento tra Piazza Passerini e via Circonvallazione	34.287,25 Euro
3	Demolizione del blocco servizi igienici pubblici dismessi e relativo ripristino a verde dell'area	4.908,40 Euro
4	Allargamento del giardino pubblico su Piazza Passerini	27.985,83 Euro
	Totale	79.950,08 Euro

3) Stima oneri comunali di costruzione

E' stimato un importo pari a **79.778,82 Euro**, valutato con calcolatore RER applicando i seguenti parametri:

- Intervento di ristrutturazione Edilizia con Aumento di C.U. (nell'Ambito di un Accordo Operativo)
- Oneri U1, U2, QCC / Esonero oneri D, S, CS / Zona OMI : Sestola - B2
- Aumento di C.U. per aumento delle unità immobiliari e mutamento di destinazione d'uso
- Riduzione per Ristrutturazione Edilizia ed Efficientamento energetico elevato.

Per i dettagli si rimanda all'elaborato 183-2021.08.31_AO_ONE.

EX HOTEL CRISTALLO – SESTOLA (MO)
SAN NICOLO' S.r.l.

PROPOSTA DI
ACCORDO OPERATIVO

Codice documento
183-2021.09.10_AO_REF

Rev Data
01 10/09/2021

4) Riepilogo valorizzazioni a favore del Comune di Sestola

L'intervento di rigenerazione urbana come descritto nella proposta di ACCORDO OPERATIVO qui presentata, determina un ritorno economico diretto per la Municipalità pari a:

1	Controvalore opere pubbliche a carico del privato	79.950,08 Euro
2	Contributo di costruzione	79.778,82 Euro
	Totale	159.728,90 Euro

A questo vanno aggiunte le valorizzazioni urbane indirette (non monetizzabili) ampiamente illustrate nella relazione tecnico-illustrativa (cfr. doc.: 183-2021.08.31_AO_RTI)

Il soggetto attuatore si rende altresì disponibile a farsi carico della realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico a scomputo (parziale o totale) del contributo di costruzione previsto.

5) Stima intervento privato

La complessità dell'opera, che comprende lo smantellamento del fabbricato esistente, consistenti opere di scavo e sostegno necessarie per la realizzazione delle autorimesse interrato, nonché fondazioni su pali (in relazione alle risultanze delle analisi geologiche), determina costi di costruzione rilevanti.

I parametri utilizzati per la stima di costo delle opere private, derivanti da valutazioni dedotte da opere confrontabili, sono i seguenti:

1.700 Euro / mq di Superficie Lorda per le unità immobiliari e gli spazi comuni

700 euro / mq di Superficie Lorda per le autorimesse interrato

Tali valori incorporano altresì i costi per le sistemazioni esterne di balconi, terrazze e giardini.

Gli oneri di demolizione e smaltimento sono invece quantificati in aggiunta, sempre su base parametrica.

STIMA COSTI DI REALIZZAZIONE INTERVENTO

	Sup. Lorda unità immobiliari (mq)	Sup. Lorda autorimesse (mq)
P4	196	
P3	318	
P2	318	
P1	318	
P0	322	
P-1	279	542
P-2		1.056
Totale superfici lorde (mq)	1.751	1.598

EX HOTEL CRISTALLO – SESTOLA (MO)
SAN NICOLO' S.r.l.

PROPOSTA DI
ACCORDO OPERATIVO

Codice documento
183-2021.09.10_AO_REF

Rev Data
01 10/09/2021

Parametri di costo / mq	1.700 €	700 €
Costo per tipologia	2.976.700 €	1.118.600 €
Totale costo di costruzione		4.095.300 €
Altri oneri		
Acquisto immobile		550.000 €
Demolizione fabbricato esistente		250.000 €
Spese tecniche		250.000 €
Contributo di Costruzione		80.000 €
Realizzazione opere pubbliche		80.000 €
Altro (diritti di segreteria, oneri vari, ecc)		10.000 €
Costo complessivo dell'intervento		5.315.300 €

RICAVI ATTESI

	Sup. commerciale u.i. (mq)	N° Autorimesse
P4	191	
P3	293	
P2	293	
P1	293	
P0	300	
P-1	255	12
P-2		25
Totale consistenze commerciali	1.625	37
Prezzi unitari medi di vendita	2.750 €	30.000 €
Ricavi per tipologia	4.468.750 €	1.110.000 €
Totale ricavi		5.578.750 €
Marginalità lorda		263.450 €

L'equilibrio economico-finanziario del progetto risulta dunque sensibile e delicato e dovrà necessariamente fare leva su prezzi di vendita superiori alla media locale che in ogni caso si ritengono plausibili in relazione alla centralità ed alla tipologia dell'immobile in progetto.

Tale elemento non è tuttavia da individuarsi come fattore di rischio per il buon esito dell'operazione di rigenerazione urbana, essendo programma della proprietà intervenire direttamente con propri capitali ed eventualmente mantenere in proprietà una quota delle unità immobiliari realizzate.

Ulteriore leva di supporto all'azione commerciale e dunque alla sostenibilità dell'iniziativa sarà rappresentata dagli sgravi fiscali per miglioramento sismico ed energetico che potranno essere considerati a favore degli acquirenti in relazione alla natura dell'intervento.