

COMUNE DI CARPI

Provincia di Modena

Oggetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO B_bis 5 POSTO IN CARPI, VIA DUE PONTI

Relazione

REL.11 - RELAZIONE FINANZIARIA

Progettisti

Geom. Nicola Mistrorigo
Viale Trento e Trieste, 26 - 41124 Modena (Mo)

Arch. Federica Gozzi
Viale della Cittadella, 41/1 - 41123 Modena (Mo)

TIMBRO E FIRMA

Proprietà

Martinelli Costantino
Martinelli Anna Maria
Martinelli Carolina
Arca Immobiliare S.R.L.
Barbieri Olivo
Barbieri Emilia

FIRMA

Collaboratori

SPAZIO RISERVATO
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Scala

Data Settembre 2023

Relazione Economico-Finanziaria

COMPARTO BBIS 5

VIA DUE PONTI

PREMESSA

La presente relazione economico-finanziaria viene redatta in osservanza a quanto disposto dall'art. 38, comma 3 lett. C della Legge Regionale n. 24/2017 che disciplina la tutela e l'uso del territorio:

"c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola".

Si propone di dimostrare nella relazione l'adeguatezza della disponibilità finanziaria in base al quadro economico di seguito descritto.

BREVE DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto della proposta di Piano Particolareggiato d'iniziativa privata si trova a Est dell'area urbana di Carpi fra le vie Due Ponti e Caliumi. A Nord confina con un'area agricola mentre a Ovest il piccolo scalo merci ferroviario in disuso ne chiude il perimetro.

L'area è stata convertita da zona PRU a Bbis "Aree localizzate in zone con scarse dotazioni di parcheggi", approvata con la variante n. 43 in via definitiva con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 167 del 14/12/2017.

Il Piano Particolareggiato prevede la trasformazione dell'area in diversi interventi con lo scopo di riqualificare una zona in parte abbandonata e di rivitalizzare l'intero quartiere Due Ponti, fornendo servizi oggi pressoché assenti, motivo per cui gli abitanti del quartiere sono obbligati a spostamenti verso altre aree della città.

Gli interventi, da attuare in più fasi, sono volti a ridefinire le funzioni dell'area e a ricucirla con il tessuto urbano esistente e in via di sviluppo. Tali interventi si possono raggruppare in macro-aree di intervento:

- la ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area;
- la riqualificazione e rifunzionalizzazione dei fabbricati con valenza testimoniale;
- la realizzazione di nuova struttura commerciale;
- la realizzazione di edifici residenziali su lotti liberi.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Riguardo al primo intervento, di natura urbanistica, ovvero opere di urbanizzazione primaria comprensiva di opere per realizzazione dell'area destinata a verde pubblico, che inizieranno entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione, è prevista una spesa di € 1.650.024,27 che sarà finanziata in parte da liquidità e in parte da finanziamenti bancari erogati su garanzia della stessa area.

L'acquisto del terreno parte da un prezzo medio di vendita pari a 90 €/mq come da valori di trattativa in corso tra attuali proprietari e società interessate all'acquisizione. Il valore unitario non risulta elevato, risentendo ancora della crisi immobiliare innescata dall'anno 2008, dell'incertezza del mercato immobiliare dovuta al terremoto 2012 (case ristrutturate in vendita a prezzi più bassi) e della concorrenza dei bonus fiscali messi in campo dal Governo statale per il recupero del patrimonio abitativo esistente.

Le spese inerenti all'urbanizzazione dell'area sono state computate attraverso la realizzazione di tutti i sottoservizi (fognature, illuminazione pubblica, rete gas, rete elettrica, rete idrica e rete telefonica), la realizzazione delle infrastrutture stradali, ciclabili e pedonali, la realizzazione del verde (piantumazione e arredo), nonché la rimozione dei piazzali e della viabilità in asfalto presenti oggi nell'area e la demolizione dei fabbricati insistenti sulle superfici da cedere come opere di Urbanizzazione Primaria. Inoltre, sono state computate opere extra-comparto per il collegamento in rete dei sottoservizi e per garantire l'invarianza idraulica della nuova area. Per le opere extra-comparto è prevista l'acquisizione delle aree agricole necessarie a completare le opere.

VALORE AREA URBANIZZATA	€
Costo del terreno	3.124.530,90 €
Acquisto terreni e servitù per realizzazione sottoservizi funzionali al comparto	35.000,00 €
Opere di urbanizzazione, verde pubblico, demolizione edifici esistenti	1.725.286,02 €
Progettazione	288.000,00 €
Costi per la sicurezza	32.000,00 €
Fidejussione	36.321,84 €
Imprevisti	34.257,84 €
TOTALE VALORE	5.275.395,70 €

L'incidenza del valore del terreno sulla superficie territoriale calcolata al mq ammonta quindi a 151,95 €/mq, pari al costo del terreno sommato al costo dell'urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione saranno assunti nelle seguenti proporzioni:

- lotti residenziali in ristrutturazione Edilizia (1-2): 27,40% del valore delle opere di U1;
- lotti residenziali di nuova costruzione (3-10): 40,42% del valore delle opere di U1;
- lotto commerciale in ristrutturazione Edilizia (11): 4,56% del valore delle opere di U1;
- lotto commerciale di nuova costruzione (12): 27,62% del valore delle opere di U1.

INTERVENTO DI NATURA URBANISTICA

COSTO URBANIZZAZIONE AREA	€
Computo metrico opere di urbanizzazione	1.725.286,02 €
Spese, oneri e burocrazia	320.000,00 €
TOTALE	2.045.286,02 €

PIANO ECONOMICO INTERVENTO DI URBANIZZAZIONE	€	PRE- AMMORTAMENTO (2 ANNI, 3 MESI)	INTERESSI FINANZIARI (MUTUO)	RATA TRIMESTRALE	AMMORTAMENTO COSTO FINANZIAMENTO
COSTO DI URBANIZZAZIONE	2.045.286,02 €				
Di cui finanziamento bancario	1.665.286,02 €	66.611,44 €	366.362,92 €	64.946,15 €	-1.731.897,46 €
Di cui disponibilità liquide proprietà	380.000,00 €				
Valore terreno in proprietà	3.124.530,00 €				
Vendita: ipotesi vendita lotto commerciale libero (12) e 4 lotti residenziali liberi					2.147.590,39 €
TOTALE COSTI	5.169.816,02 €	66.611,44 €	366.362,92 €		
			5.602.790,39 €		415.692,93 €

CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA	DATA	SPESA AL 01/01/2025	SPESA AL 01/07/2025	SPESA AL 01/01/2026	SPESA AL 01/07/2026	SPESA AL 30/09/2026	TOTALE
INIZIO LAVORI OPERE DI URBANIZZAZIONE	01/01/2025						
Apporto proprietà		380.000,00 €					380.000,00 €
Finanziamento bancario		399.298,58 €	399.298,58 €	399.298,58 €	399.298,58 €	199.649,29 €	1.796.843,62 €
COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE AREE	30/09/2026						

INTERVENTO DI NATURA EDILIZIA: NUOVA COSTRUZIONE DI LOTTO COMMERCIALE (12)

COSTO INTERVENTO URBANIZZATO COMPRESI FABBRICATI - riverifica piano economico-finanziario

PIANO ECONOMICO INTERVENTO DI URBANIZZAZIONE	€	Superficie (mq)	€/unit
COSTO COSTRUZIONE TERRENO URBANIZZATO	1.811.250,00 €	5.175	350,00 € (*)
COSTO COSTRUZIONE EDIFICI	2.340.000,00 €	1.800	1.300,00 €
ONERI DI COSTRUZIONE	238.000,00 €	1.700	140,00 €
SPESE TECNICHE: PROGETTO ARCH, STR, IMPIANTI, GEOLOGO, D.L. COLLAUDO, SICUREZZA, CATASTO	234.000,00 €		
INTERESSI FINANZIARI	28.980,00 €		
FIDEJUSSIONI	36.225,00 €		
IMPREVISTI DI CANTIERE	56.240,00 €		
COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	4.744.695,00 €		
PROIEZIONE DI VENDITA	5.600.000,00 €	2.000	2.800,00 €
UTILE	855.305,00 €		

Valore di vendita come da trattative in corso con operatori commerciali interessati all'area. Si allega bozza di preliminare di vendita.

PIANO FINANZIARIO - REALIZZAZIONE COMMERCIALE	€	costo acquisto (€)	%	€
COSTO INTERVENTO COSTRUZIONE	2.933.445,00 €			
Di cui finanziamento banca su compromessi	2.800.000,00 €		50%	1.400.000,00 €
Di cui anticipi compravendite		5.600.000,00 €	25%	1.400.000,00 €
di cui altri finanziamenti				133.445,00 €
				2.933.445,00 €

RIEPILOGO SOSTENIBILITA' REALIZZAZIONE COMMERCIALE	€	Sup. lorda (mq)	incidenza (€/mq)
VALORE TERRENO URBANIZZATO	855.305,00 €	2.000	427,65 €
IPOSTESI VENDITA TERRENO URBANIZZATO LOTTO 12	1.811.250,00 €	2.000	905,63 €
UTILE			477,97 €

* Valore del terreno urbanizzato riferito alla SF maggiorata dell'utile dell'operatore.

INTERVENTO DI NATURA EDILIZIA: RISTRUTTURAZIONE DI LOTTO COMMERCIALE (11)

COSTO INTERVENTO URBANIZZATO COMPRESI FABBRICATI - riverifica piano economico-finanziario			
PIANO ECONOMICO INTERVENTO DI URBANIZZAZIONE	€	Superficie (mq)	€/unit
COSTO COSTRUZIONE TERRENO URBANIZZATO	298.900,00 €	854	350,00 € (*)
COSTO COSTRUZIONE EDIFICI	910.000,00 €	650	1.400,00 €
ONERI DI COSTRUZIONE	31.270,00 €	530	59,00 €
SPESE TECNICHE: PROGETTO ARCH, STR, IMPIANTI, GEOLOGO, D.L. COLLAUDO, SICUREZZA, CATASTO	109.200,00 €		
INTERESSI FINANZIARI	4.782,40 €		
IMPREVISTI DI CANTIERE	56.240,00 €		
COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	1.410.392,40 €		
PROIEZIONE DI VENDITA	1 495 000,00 €	650	2 300,00 €
UTILE	84 607,60 €		

Costo di vendita stimato sulla base dei prezzi medi di mercato per strutture simili.

PIANO FINANZIARIO - RISTRUTTURAZIONE COMMERCIALE	€	costo acquisto (€)	%	€
COSTO INTERVENTO COSTRUZIONE	1.111.492,40 €			
Di cui finanziamento banca su compromessi	1.111.492,40 €		50%	555.746,20 €
Di cui anticipi compravendite		1.495.000,00 €	30%	448.500,00 €
di cui altri finanziamenti				107.246,20 €
				1.111.492,40 €

RIEPILOGO SOSTENIBILITA' RISTRUTTURAZIONE COMMERCIALE	€	Sup. lorda (mq)	incidenza (€/mq)
VALORE TERRENO URBANIZZATO	84.607,60 €	530	159,64 €
IPOSTESI VENDITA TERRENO URBANIZZATO LOTTO 11	298.900,00 €	530	563,96 €
UTILE			404,33 €

* Valore del terreno urbanizzato riferito alla SF maggiorata dell'utile dell'operatore.

INTERVENTO DI NATURA EDILIZIA: NUOVA COSTRUZIONE DI LOTTI RESIDENZIALI (3 – 10)

COSTO INTERVENTO URBANIZZATO COMPRESI FABBRICATI - riverifica piano economico-finanziario			
PIANO ECONOMICO INTERVENTO DI URBANIZZAZIONE	€	Superficie (mq)	€/unit
COSTO COSTRUZIONE TERRENO URBANIZZATO	3.029.200,00 €	7.573	400,00 € (*)
COSTO COSTRUZIONE EDIFICI	9.450.000,00 €	6.300	1.500,00 €
ONERI DI COSTRUZIONE	664.224,00 €	5.032	132,00 €
SPESE TECNICHE: PROGETTO ARCH, STR, IMPIANTI, GEOLOGO, D.L. COLLAUDO, SICUREZZA, CATASTO	1.134.000,00 €		
INTERESSI FINANZIARI	48.467,20 €		
FIDEJUSSIONI	60.584,00 €		
IMPREVISTI DI CANTIERE	224.964,48 €		
COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	14.611.439,68 €		
INCIDENZA COSTO VENDITA	14.611.439,68 €		
PROIEZIONE DI VENDITA	15.120.000,00 €	6.300	2.400,00 €
UTILE	508.560,32 €		

Il costo di vendita è stimato sulla base dei prezzi medi di mercato per strutture simili. La prossimità al centro storico e in particolare al nuovo polo universitario lascia prevedere un aumento della richiesta di alloggi di ultima generazione, ovvero particolarmente efficienti dal punto di vista energetico e abitativo, nonché resistenti agli eventi sismici. Si ipotizza quindi un valore costante degli immobili se non un aumento dei prezzi di mercato nell'area. Per approfondimenti si veda la breve indagine di mercato che segue.

PIANO FINANZIARIO - REALIZZAZIONE RESIDENZIALE	€	costo acquisto (€)	%	€
COSTO INTERVENTO COSTRUZIONE	11.582.239,68 €			
Di cui finanziamento banca su compromessi	11.582.239,68 €		50%	5.791.119,84 €
Di cui anticipi compravendite		15.120.000,00 €	30%	4.536.000,00 €
di cui altri finanziamenti				1.255.119,84 €
				11.582.239,68 €

RIEPILOGO SOSTENIBILITA' REALIZZAZIONE RESIDENZIALE	€	SC (mq)	incidenza €/mq
VALORE TERRENO URBANIZZATO	2.130.094,68 €	5.032	423,31 €
IPOSTESI VENDITA TERRENO URBANIZZATO LOTTI 3 - 10	3.029.200,00 €	5.032	601,99 €
UTILE			178,68 €

* Valore del terreno urbanizzato riferito alla SF maggiorata dell'utile dell'operatore.

INTERVENTO DI NATURA EDILIZIA: RISTRUTTURAZIONE DI LOTTI RESIDENZIALI (1 – 2)

COSTO INTERVENTO URBANIZZATO COMPRESI FABBRICATI - riverifica piano economico-finanziario			
PIANO ECONOMICO INTERVENTO DI URBANIZZAZIONE	€	Superficie (mq)	€/unit
COSTO COSTRUZIONE TERRENO URBANIZZATO	1.796.550,00 €	5.133	350,00 € (*)
COSTO COSTRUZIONE EDIFICI	7.350.400,00 €	4.594	1 600,00 €
ONERI DI COSTRUZIONE	242.781,00 €	3.153	77,00 €
SPESE TECNICHE: PROGETTO ARCH, STR, IMPIANTI, GEOLOGO, D.L. COLLAUDO, SICUREZZA, CATASTO	882.048,00 €		
INTERESSI FINANZIARI	28.744,80 €		
FIDEJUSSIONI	35.931,00 €		
IMPREVISTI DI CANTIERE	169.504,58 €		
COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	10.505.959,38 €		
PROIEZIONE DI VENDITA	11.485.000,00 €	4.594	2.500,00 €
UTILE	979.040,62 €		

Il costo di vendita è stimato sulla base dei prezzi medi di mercato per strutture simili. Anche per gli immobili in ristrutturazione, che si prestano specificamente alla trasformazione in appartamenti di dimensioni medio-piccole, si prevede un aumento della richiesta generato dalla prossimità al nuovo polo universitario. Si ipotizza quindi un valore costante degli immobili se non un aumento dei prezzi di mercato nell'area. Per approfondimenti si veda la breve indagine di mercato che segue.

PIANO FINANZIARIO - RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE	€	costo acquisto (€)	%	€
COSTO INTERVENTO COSTRUZIONE	9.146.950,00 €			
Di cui finanziamento banca su compromessi	9.146.950,00 €		50%	4.573.475,00 €
Di cui anticipi compravendite		11.485.000,00 €	30%	3.445.500,00 €
di cui altri finanziamenti				1.127.975,00 €
				9.146.950,00 €

RIEPILOGO SOSTENIBILITA' RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE	€	SC (mq)	incidenza €/mq
VALORE TERRENO URBANIZZATO	979.040,62 €	3.153	310,51 €
IPOSTESI VENDITA TERRENO URBANIZZATO LOTTI 1 - 2	1.796.550,00 €	3.153	569,79 €
UTILE			259,28 €

* Valore del terreno urbanizzato riferito alla SF maggiorata dell'utile dell'operatore.

BREVE INDAGINE DI MERCATO SUGLI IMMOBILI RESIDENZIALI

La proiezione di vendita di immobili residenziali di nuova costruzione a 2.400,00 €/mq è prudente. L'andamento del mercato immobiliare a Carpi è in crescita per le nuove costruzioni. A fronte della nuova sensibilità riguardo al risparmio energetico, alle sempre più onerose spese per l'energia, alla richiesta di maggiori servizi vicino alla propria abitazione e con lo sviluppo del fenomeno *smart working* è aumentata la domanda di alloggi di nuova costruzione che abbiano caratteristiche di risparmio energetico elevato, di antisismica d'avanguardia e che ridisegnino un nuovo modo di abitare con spazi dedicati anche al lavoro o a servizi di tipo collettivo.

A Carpi l'offerta di immobili è ben più bassa rispetto alla domanda. La fascia di età tra i 30 e i 55 anni è quella che maggiormente sente il bisogno di cambiare: giovani coppie che si creano, famiglie che si allargano, persone di mezza età alla ricerca di una casa in cui invecchiare serenamente. Il mercato del nuovo tiene, non c'è un invenduto importante: le persone, anche in vista delle direttive europee che ci costringeranno nel medio e lungo periodo a mettere a norma gli immobili dal punto di vista energetico, preferiscono acquistare case costruite secondo gli standard più elevati, piuttosto che scegliere immobili in buono stato ma non di recente realizzazione.¹

Gli interventi di nuova costruzione registrano un "tutto esaurito", segnale di una richiesta costante e di una progettazione che risponde alle esigenze del cliente. Le zone di maggiore interesse sono quelle vicino ai servizi di quartiere, in particolare scuole, aree sportive, trasporti e strutture sanitarie. La richiesta di alloggi è più forte per villette mono e bi-familiari, villette a schiera e appartamenti trilocali.

Nei prossimi anni si prevede un aumento del prezzo del nuovo, causato sia dalla forte domanda, che dall'aumento dei costi di costruzione. Nelle aree di semi-periferia il prezzo del venduto si attesterà tra i 2.400 e i 2.500 €/mq.

Oltre a chi acquista la prima casa, va tenuto in considerazione il target di chi decide di comprare immobili da mettere a reddito: il mattone resta infatti un investimento più sicuro rispetto a quelli finanziari.

A sostenere gli investimenti immobiliari è la crescita degli affitti. Il territorio di Carpi è estremamente attrattivo grazie a un tessuto produttivo fiorente che attira numerosi lavoratori che scelgono di trasferirsi anche solo per brevi periodi di tempo. Persone che, sempre più spesso, decidono di prendere in affitto semplicemente una stanza per tentare di contenere i costi. Una tendenza che sta contribuendo a cambiare il mercato dell'affitto tradizionalmente inteso. A causa della scarsità di alloggi adibiti alla locazione, oggi un bilocale a Carpi è passato mediamente da 450 euro al mese a quasi 600, mentre una stanza può costare dai 300 ai 400 euro.² Questo andamento dei prezzi non potrà che essere confermato dagli studenti universitari che frequenteranno il nuovo polo universitario di recentissima attivazione a poche centinaia di metri dalle abitazioni di nuova costruzione. Il numero degli studenti aumenterà gradualmente e con essi anche la richiesta di alloggi in affitto.

¹ Tratto da Jessica Bianchi "Mercato immobiliare, a Carpi l'offerta di immobili è più bassa rispetto alla domanda", articolo pubblicato il 10/06/2023.

² Si veda Eurocasa Imm alla pagina: <https://eurocasaimm.info/quotazioni-immobiliari/carpi/localita+due+ponti/>

RISORSE ECONOMICO-FINANZIARIE DEGLI OPERATORI PROPONENTI

L'attuale proprietà, quale operatore proponente della manifestazione di interesse per il comparto Bbis_5 di via due Ponti a Carpi è per il 95% formata da persone fisiche, nella fattispecie dai seguenti soggetti:

- Martinelli Costantino
- Martinelli Anna Maria
- Barbieri Olivo
- Barbieri Emilia
- Martinelli Carolina

Le proprietà immobiliari esclusive dei soggetti sopraesposti nella sola provincia di Modena ammontano al seguente patrimonio:

- oltre 102 ettari di terreno agricolo tra seminativi, vigneti e frutteti che in stima prudenziale si può valutare, dato il valore ettaro per seminativi pari a 35.000 €/ha, in € 3.570.000,00.
- più di venti unità abitative, tra appartamenti posti in centro storico di Carpi e in altri quartieri della città, oltre a case indipendenti poste nelle campagne di Carpi e frazioni;
- quindici fabbricati produttivi agricoli posti nelle campagne di Carpi.

Il restante 5% di terreno del comparto Bbis_5 è di proprietà Arca Immobiliare S.R.L. di cui sono amministratori Umberto Martinelli, figlio di Martinelli Costantino e Simona Gennari, moglie di Martinelli Costantino.

Si ritiene che la solidità del patrimonio immobiliare detenuto dai proponenti sia la maggior garanzia per portare a termine gli interventi e si dichiara che i soggetti attuatori hanno la piena disponibilità di tutte le risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del piano così come da elaborati di progetto.

Poter disporre in modo pieno ed esclusivo di beni immobili liberi da vincoli e/o ipoteche in gran quantità è garanzia di ampia solvibilità dei soggetti proponenti. Tali beni immobili permetterebbero, in caso di mancato ottenimento di finanziamenti diretti, di sopperire ai costi delle urbanizzazioni in oggetto, mettendoli a disposizione e a garanzia dell'assolvimento degli impegni assunti.

A dimostrazione della solidità finanziaria dei proponenti si allegano le visure per soggetto risultanti a catasto e la visura camerale della società Arca Immobiliare.

Modena, settembre 2023

Dott. Angelo Maretti