

**VARIANTE 2 PIANO PARTICOLAREGGIATO
COMPARTO "A1" EX-NUOVA SILAN**

RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

integrazione 3



INGEGNERE MARC'AURELIO SANTI

Via C. Cattaneo, 17, 41012 Carpi – tel 059/6229007 fax 059/6220999
Email ingsanti@ingsanticarpi.eu



COMUNE DI CARPI

VARIANTE 2 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

“ SILAN ”

Carpi via Meloni di Quartirolo

PROPRIETA': EFFEMMEs.r.l.

ABITCOOP soc coop

ANDRIA soc coop srl

RELAZIONE TECNICO ECONOMICA

PREMESSA

La presente relazione riguarda il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante su di un comparto, oggetto di trasferimento da parte del Tribunale di Modena per il fallimento della società proprietaria DMR, che a seguito della crisi economica del 2008 non ha avuto la possibilità di realizzazione dell'intervento per il recupero di un'area industriale occupata da un opificio all'interno dell'abitato in Carpi Via Meloni di Quartirolo, via Muratori, Via Cimabue.

Nella Variante generale di Piano Regolatore di Carpi approvata con delibera di Giunta Provinciale del 30.04.2002 l'area in oggetto, individuata nel precedente PRG come area industriale, è stata trasformata in Zona di trasformazione di insediamenti produttivi in via di dismissione (tipo A) Art. 56 N.T.A..

A seguito di passaggi societari e fusioni di società gli immobili sono passati in carico alla soc DMR srl con sede in Bologna.

A seguito del fallimento n. 83/2020 R. F. della società D.M.R. - S.R.L. in liquidazione con sede in Bologna, Via San Donato n. 82, codice fiscale, 00947500377, dichiarato con sentenza del Tribunale di Modena in data 21-23 ottobre 2020; sono stati assegnati con procedura competitiva di vendita conforme al programma di liquidazione, gli immobili acquisiti all'attivo del suindicato fallimento, costituenti il Lotto 1, alla EFFEMME COSTRUZIONI SRL con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via San Martino 12 codice fiscale 02721800353 identificati NCEU foglio 142 mappali 246,247,248,252, Ente urbano 251 con decreto di trasferimento del 4 marzo 2022 Repertorio n.54/22
Immobili identificati NCEU foglio 142 mappali 246,247,248,249,252, Ente urbano 251

Analogamente sono stati assegnati con procedura competitiva di vendita conforme al programma di liquidazione, gli immobili acquisiti all'attivo del suindicato fallimento, gli immobili costituenti il lotto 2

alla soc ANDRIA- COOPERATIVA DI ABITANTI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" abbreviabile in "ANDRIA S.C.R.L." con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via Sante Mussini 9, codice fiscale 00430260356 con quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo)
e

alla soc ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA- SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Modena, Via Nonantolana 520, codice fiscale, 00671780369, con quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo

Identificati NCEU foglio 142 mappali 219,229,231,233,234,235,236,237,238,239,241,242, 244,255, 256,257,258 con decreto di trasferimento del 4 marzo 2022 Repertorio n.153/22

L'intervento in realizzazione, si pone come ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto industriale, oggetto negli anni di vita delle attività di non pochi problemi di carattere ambientale con il vicinato, in particolare con gli alloggi dei piccoli fabbricati industriali-artigianali attestati su via Meloni di Quartirolo.

La presente relazione viene redatta in osservanza a quanto disposto dall'art. 38, comma 3 lett. C della Legge Urbanistica Regione Emilia Romagna n. 24/2017:

"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 la compatibilità dell'intervento e la disponibilità finanziaria in base a quadro economico di seguito descritto.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO NEI SUOI INDIRIZZI GENERALI

Va preliminarmente ricordato che parte delle opere sono già state realizzate come da convenzione da progetti approvati dall'amministrazione comunale, in parte consegnati alla pubblica amministrazione.

La proposta immobiliare riguarda due interventi su due stralci funzionali di proprietà diverse, come sopra anticipato, con interventi sia di natura prettamente urbanistica che di natura edilizia.

Si rileva in termini generali che parte dei lotti sono stati edificati, così come risultano eseguite e consegnate opere di urbanizzazione previste nella convenzione sottoscritta in data 27/04/2005 a firma notaio Aldo Fiori e Atto integrativo alla convenzione per l'attuazione del piano di cui all'atto a firma notaio Aldo Fiori del 14/05/2009

La scadenza del piano alla luce delle norme attualmente in vigore è il 14/05/2027

INDICI URBANISTICI E DATI DEL P.P.I.P. DI VARIANTE 2 - 2022					integr2
1) SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMPARTO St=		St = mq.		39674	
2) INDICE DI EDIFICABILITA'				50%	
3) SUPERFICIE COMPLESSIVA MAX DA P.R.G.: 39674 x 50%=		SC = mq.		19,837	
PREVISIONI DI PROGETTO IN VARIANTE 2022					
LOTTO n.	N. PIANI	SUP. FONDIARIA	SUP. COMPLESSIVA	SUP. RESIDENZIALE	SUP. COMM./TERZ.
1	5	960,00	1.040	1.040	0
2	5	943,00	1.040	1.040	---
3	5	928,00	1.040	1.040	---
4	5	1.056,00	1.226	1.226	---
5	5	1.125,00	1.237	1.237	---
6	5	1.259,00	1.307	1.307	---
8	5	1.220,00	1.307	1.307	---
9	5	985,00	1.137	1.137	---
10	5	983,00	900	900	350
11	edificato	1.225,00	1.200	1.200	---
12	-	---	---	---	---
13		---	---	---	---
14		---	---	---	---
15	edificato	1.330,00	1.200	1.200	---
16	edificato				---
17	3	2.449,00	1.800	1.800	---
18	3				---
19	3				---
20	7	3.806,00	4.703	4.241	462
		18.269,00	19.137,00	18.675,00	812,00
			INDICE DI P.R.G.	PRG	PROGETTO
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA			>0,4		1,05
4) RIPARTIZIONE FUNZIONALE					
AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA SE:		60% di ST=mq		23.804,40	23.111,25
VERDE PUBBLICO		40% di ST = mq		15.869,60	16.562,75
SUPERFICIE FONDIARIA				18.269,00	
AREA IN CESSIONE (in parte già ceduta-PARCO)				21.405,00	
5) INDICE DI PERMEABILITA' SU VP					
MINIMO RICHIESTO: I.P. > 70% di VP = mq. 15.986,88 x 70% =				11.190,82	16.562,75
		SUPERFICIE PERMEABILE		13.969,93	
		INDICE DI PERMEABILITA' DI VP		> 70%	84%
6) DENSITA' ARBOREA					
A > 50 ALBERI / ha = 50 x 3,9674 =		ALBERI		198	226
		ALBERI NEL PARCO		161	
		ALBERI AIUOLE		61	
7) DENSITA' ARBUSTIVA					
		ARBUSTI		397	1749
AR > 100 ARBUSTI / ha = 100 x 3,9674 =		ARBUSTI NEL PARCO		1749	
8) PARCHEGGI PUBBLICI P2					
		indice	mq. park P12	posti auto P2	
RESIDENZIALE:		SC/4	4.668,75	187	
TERZIARIO / COMMERCIALE		SC/2	406	16	
TOTALE POSTI AUTO DA PRG				203	203
9) PARCHEGGI P1					
		indice	mq. park P1	posti auto P2	
RESIDENZIALE:		SC x 10/35	5.335,71	213	
TERZIARIO / COMMERCIALE		SC/30		27	
TOTALE POSTI AUTO DA PRG				240	240

Stralcio 1 Via Vecellio

Lo stralcio 1 assegnato alla soc. EFFEMME COSTRUZIONI SRL risulta essere in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria al netto della modifica inserita nella presente variante iniziata con Permesso di costruire UT 1523/2005 presentato in data 19/9/2005 rilasciato il 11/03/2006 con inizio lavori in data 28/11/2006 e successivo Permesso di costruire in variante a sanatoria per la costruzione di cabina UT 524/2007 presentata in data 03/04/2007 rilasciata il 10/5/2007 con consegna della stessa cabina all'ente gestore ENEL

in data 1/04/2022 è stata presentata SCIA UT 607/2022 NUOVA DENUNCIA PER COMPLETAMENTO E VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.524/2007 E N. 1523/2005 PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA- P.P. Al

Nello stralcio 1 è già stato realizzato uno dei fabbricati prospicienti via Cimabue lotti 15-16.

E' stata inoltre presentata in data 09/05/2022, Prot. Gen. n. 29019, Pratica edilizia n.870/2022, diretta ad ottenere permesso di costruire per: REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE PER 12 ALLOGGI AMBITO DI TRASFORMAZIONE A/I AREA NUOVA SILAN IN VIA VECELLIO TIZIANO.

Le opere sono in esecuzione ed il cantiere al momento è stato realizzato il primo piano.

Gli alloggi previsti per le due palazzine sono 24.

Situati in posizione protetta all'interno del tessuto urbano prettamente residenziale in ottima posizione a sud rispetto al centro della città può contare su richieste di alloggi di persone residenti che intendono migliorare la qualità delle proprie residenze e di quel mercato di affiancamento (figli, famigliari, ...) alle stesse persone residenti.

La presenza di parcheggio e di zona a traffico limitato 30 conferiscono un ulteriore valore all'intervento considerato il posizionamento dei fabbricati rispetto al contorno prettamente residenziale.

Gli alloggi non godono però della valorizzazione dettata dalla presenza del parco presente nello stralcio 2 e della strada di accesso al solo intervento previsto su via Meloni di Quartirolo.

Considerato che parte delle opere di urbanizzazione primaria sono state in parte già realizzate e che quindi le opere da realizzare sono ridotte risulta che il valore di potenziale pareggio risulta più basso per l'intervento su questo stralcio

Le opere di urbanizzazione risultano già appaltate.

Dati relativi allo stralcio 1

COSTO URBANIZZAZIONI AREA	
Costo opere	150.000
estendimenti reti	40.000
Spese tecniche	15.000
Totale	205.000

PIANO ECONOMICO INTERVENTO URBANIZZAZIONI	
Costo complessivo	205.000
di cui Disponibilità proprietà	205.000
finanziamento Bancario	0

CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA	Data presunta	Spesa al 31/12/23	Spesa al 30/06/24
Inizio lavori Opere di urbanizzazione	Già iniziati		
apporto proprietà		60.000	145.000
Finanziamento bancario		0	0
Collaudo opere e CESSIONI AREE	30/06/2024		

INTERVENTO DI NATURA EDILIZIA

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO - verifica piano economico finanziario			
	€	n. mq	€/mq di sup comm
Costo terreno + urbanizzazioni	655.000		
<i>Si ipotizza di realizzare 24 alloggi complessivi (nei lotti dello stralcio) per un totale di 3100mq di superficie commerciale</i>			
Costo costruzione edifici	5.270.000	3.100	1.700,00
Costo Contributo di costruzione	233.000		
Spese tecniche	400000		
oneri finanziari	266.000		
Fidejussioni	40.000		
Imprevisti (4% del costo complessivo)	150.000		
COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	7.014.000		

Ipotesi di vendita delle 24 UI in 5 anni (dal 2025 al 2030)			
Proiezione di vendita (valore al mq si sup commerciale)	8.060.000	3.100	2.600,00
Margine lordo per intero intervento	1.046.000		

PIANO FINANZIARIO	€	Costo costr €	%	€
Costo intervento costruzione	6.359.000,00			
Di cui finanziamento banca su compromessi (fino al 65%)	6.359.000,00		55,00%	3.497.000,00
Di cui anticipi compravendite		8.060.000,00	30,00%	2.418.000,00
Di cui altri finanziamenti / propri				444.000,00
				6.359.000,00

Stralcio 2 Via Meloni di Quartirolo

Nello stralcio sono state eseguite opere di urbanizzazione primaria (e/o secondaria) legate all'obbligo di convenzione con realizzazione anticipata del parco che si attesta su via Meloni di Quartirolo, insieme ad una parte dei parcheggi di urbanizzazione già oggetti di cessione al Comune di Carpi con Atto di Acquisizione di terreno a titolo gratuito per obbligo di convenzione Notaio Fiori in Carpi del 29/11/2012 Repertorio n. 219961 Fascicolo 45489.

E' inoltre già stato realizzato il fabbricato prospiciente via L.A Muratori lotto 11.

Restano da definire le opere di urbanizzazione di completamento del parco e le variazioni richieste dall'amministrazione sulla parte legata alla viabilità, con introduzione di zona 30 e della piattaforma unica prevista dal PUMS.

Le opere di urbanizzazione primaria riguardano quindi solamente alcune opere di completamento del raccordo parco – lotti in edificazione e la parte di viabilità, parcheggi e sistemazione del verde di pertinenza delle zone di viabilità.

Sarà pertanto, immediatamente dopo l'approvazione della Variante di Piano richiesta, presentata la richiesta di PdC delle opere di urbanizzazione, la successiva presentazione dei progetti edilizi e la loro conseguente realizzazione.

Passando ad analizzare il secondo intervento di natura edilizia si fa presente che è interesse delle due proprietà "ANDRIA S.C.R.L." " ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA- SOCIETA' COOPERATIVA ." di intervenire direttamente nella costruzione degli edifici

Si sottolinea che l'area oggetto dell'intervento si trova in buona posizione a sud del centro storico , quindi con maggiore appetibilità del mercato locale.

La presenza del parco, che è stato ceduto nel 2012, ne valorizza la qualità urbanistica e abitativa. Anche la proposta di realizzare la piattaforma stradale con senso unico e la definizione della zona 30 migliorerà la qualità urbana del luogo a maggior tranquillità sicurezza e vantaggio di tutti gli utenti e particolarmente dei residenti.

COSTO URBANIZZAZIONI AREA	
Costo opere	1.100.000
estendimenti reti	160.000
Spese tecniche	140.000
Totale	1.400.000

PIANO ECONOMICO INTERVENTO URBANIZZAZIONI	
Costo complessivo	1.400.000
di cui Disponibilità proprietà	1.400.000
finanziamento Bancario	0

CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA	Data presunta	Spesa al 31/12/24	Spesa al 31/12/25
Inizio lavori Opere di urbanizzazione	10/01/2024		
apporto proprietà		1.120.000	280.000
Finanziamento bancario		0	0
Collaudo opere e CESSIONI AREE	30/06/2025		

INTERVENTO DI NATURA EDILIZIA

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO - verifica piano economico finanziario			
	€	n. mq	€/mq di sup comm
Costo terreno + urbanizzazioni	3.500.000		
<i>Si ipotizza di realizzare 120 alloggi complessivi (nei 10 lotti dello stralcio) per un totale di 18.000 mq di superficie commerciale</i>			
Costo costruzione edifici	29.700.000	18.000	1.650
Costo Contributo di costruzione	2.040.000		
Spese tecniche	2.970.000		
oneri finanziari	1.485.000		
Fidejussioni	200.000		
Imprevisti (4% del costo complessivo)	1.188.000		
COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	41.083.000		

Ipotesi di vendita delle 120 UI in 5 anni (dal 2025 al 2030)			
Proiezione di vendita (valore al mq si sup commerciale)	45.900.000	18.000	2.550
Margine lordo per intero intervento	4.817.000		

VERIFICA CAPACITA' FINANZIARIA dei SOGGETTI ATTUATORI

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che i soggetti attuatori hanno la piena disponibilità di tutte le risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma d'interventi così come indicati negli elaborati allegati alla 2° Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/I

Si precisa, nel merito che gli stessi (soggetti attuatori) risultano ampiamente solvibili ovvero, in grado di far fronte agli impegni finanziari assunti, in quanto, oltre ad essere proprietari del terreno oggetto delle opere di urbanizzazione, dispongono in modo pieno ed esclusivo di altri beni immobili liberi da vincoli..

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 comunque garantiti da fidejussioni bancarie.

Appare quindi chiara la capacità finanziaria e l'adeguatezza della struttura patrimoniale e/o della capacità economica in termini di affidabilità economico-finanziaria dei soggetti attuatori, in rapporto all'intervento che dovrà essere realizzato sull'area oggetto della presente.

Dati forniti dalle proprietà

Carpi 22/08/2023

Marc'Aurelio Santi

