

COMUNE DI MEDOLLA

UBICAZIONE INTERVENTO:	FOGLIO:	MAPPALE:	SUBALTERNO:
Via Bologna Nord	04	56 - 145 - 744	

COMMESSA:

ACCORDO OPERATIVO AMBITO AN3

Intervento residenziale via Bologna

Comparto "Scacco Matto"

PROGETTISTA

Ing. Alessandro Venturelli
Iscritto all' Ordine degli Ingegneri
Provincia di Modena al n. 1968

Geom. Andrea Berselli
Iscritto al Collegio dei Geometri
Provincia di Reggio Emilia al n. 2401

Componente Geologica, Ambientale e Idraulica

GeoGroup Geologia e Ambiente

Geol. Pier Luigi Dallari
Via C. Costa 182 - 41123 Modena
email: info@geogroupmodena.com
tel. +39 059 3967169



COMMITTENTE:

LIBRA S.R.L
via Strada Statale 12 - 106/15 Medolla (MO)
CF 02027170360

REVISIONE:

NOME FILE:

ELABORATO:

Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle OOUU

PROGETTISTA

SCALA:

DATA:

Dicembre 2023

ELABORATO N.

08

Comune di Medolla
Comune di Medolla
E
COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0013607/2023 del 27/12/2023
Firmatario: alessandro venturelli

Sommario

PREMESSA.....2

RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA CON STIMA COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE4

STIMA SOMMARIA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E VALUTAZIONE DEI COSTI DEL PROGRAMMA EDILIZIO5

ALLEGATI ATTI A DIMOSTRARE L’IDONEITÀ DEI PROPONENTI DELL’ACCORDO OPERATIVO PER IL COMPIMENTO DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI6

PREMESSA

La società LIBRA srl PI, 02027170360, capitale sociale € 100.000, nata a Medolla oltre 30 anni fa, è ad oggi tuttora attiva, con criterio di continuità. È stata capace di affrontare, con successo, i momenti difficili del mercato immobiliare. Quindi una storia di vanto e orgoglio.

Dovendo dimostrare a codesto Comune la propria solvibilità e forza, riguardo alla attuazione del PUA in oggetto, riteniamo che il miglior modo sia quello di mettere in luce i risultati dei Bilanci degli ultimi anni. Il seguente schema riepilogativo, evidenzia l'andamento dal 2014 al 2022.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Valore della produzione	243.677	706.217	272.079	230.815	539.887	801.221	1.444.519	663.593	248.820
Utile / perdita dell'esercizio	40.961	4.293	22.986	-25.099	-66.696	50.649	158.428	210.959	141.512

LIBRA non si è mai occupata di ricostruzione post sisma 2012. Il periodo della ricostruzione, per le immobiliari, è stato un banco di prova, essendosi azzerate le richieste di nuove abitazioni a fronte di contributi pubblici per favorivano il recupero del patrimonio perso con il sisma.

Di conseguenza, nel periodo 2013-2018 molte immobiliari non hanno saputo resistere, avendo peraltro subito già dal 2018 un crollo del settore immobiliare.

Tornando a LIBRA, che invece ha saputo traghettare i momenti difficili, possiamo vedere nella suddetta tabella riepilogativa dei Bilanci, che con CRITERIO PROGRESSIVO, dal 2019 ad oggi ha continuamente migliorato i risultati di bilancio.

LIBRA non ha indebitamenti a medio lungo termine e non ha "nessuna ipoteca" sugli immobili del proprio patrimonio. Questo dato è reperibile nell'allegato depositato bilancio 2022, che si allega integralmente. Gli immobili della società, siano essi residenziali-produttivi o direzionali, sono tutti locati. Nel patrimonio di LIBRA vi sono anche tante aree, che per causa di forza maggiore non si sono potute utilizzare negli anni pregressi, per le ragioni sopra esposte.

Siamo nel 2023, la ricostruzione post Sisma è avvenuta ed il mondo dei Bonus 110 pare

essere al tramonto. Da questo scenario vogliamo ripartire, credendo che entro qualche anno il mercato immobiliare esprimerà richieste anche nel nostro territorio, tanto torturato dagli eventi sismici.

Questa nuova scommessa, voluta dai soci di LIBRA, Acerbi Sergio e Rebecchi Marco (che detengono quote del 50% cadauno) ha stimolato il recente acquisto di un immobile a Medolla, nel quale collocare la propria nuova sede operativa (indipendente dalle altre società che i soci hanno saputo creare in 30 di storia e lavoro).

Il PUA denominato SCACCO MATTO, in Via Bologna, è da noi volutamente ideato ora, per farci trovare pronti. Occorrerà prudenza nei tempi attuativi, vista la forte volubilità del settore. Tutti i terreni in questione appartengono a LIBRA, senza finanziamenti delle banche.

Nell'allegato business plan è stato studiato, dal punto di vista economico-finanziario, il progetto di realizzare 4 palazzine, costituite da 4 alloggi ciascuna. L'analisi ha riguardato le varie fasi dell'intervento che si svilupperà in un arco temporale di 5 anni. Ogni annualità è cronologicamente suddivisa in trimestri nell'ambito dei quali sono stati calcolati gli oneri economici e i flussi finanziari attesi. Prudenzialmente si è ipotizzato che le vendite (e quindi gli acconti ricevuti dagli acquirenti in corso d'opera) si concentrino nell'ultimo anno e mezzo, conseguentemente si è considerato di finanziare la realizzazione delle palazzine anche mediante prestiti bancari, con un'esposizione massima stimata in € 1 mln, pari ad appena un terzo del capitale proprio della società che, qualora necessario, potrà essere incrementato mediante nuovi apporti da parte della compagine sociale.

RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA CON STIMA COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai contenuti dell'articolo 38 comma 3 punto c, l'Accordo Operativo deve contenere una relazione idonea ad illustrare i costi degli interventi previsti dal Progetto urbano per quanto riguarda la realizzazione delle opere pubbliche e per gli interventi di carattere privato, inoltre, è necessario dimostrare l'idoneità degli operatori privati (Libra srl) dal punto di vista finanziario, per la realizzazione di tutto il programma degli interventi.

La presente relazione ha pertanto il compito di individuare i valori dell'operazione di trasformazione urbana pubblica e privata al fine di verificare la sostenibilità economico/finanziaria dell'intera operazione di attuazione dell'ambito dell'area interessata dall'Accordo Operativo.

A tal fine la presente relazione contiene:

- STIMA DEL COSTO DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E VALUTAZIONE DEI COSTI DEL PROGRAMMA EDILIZO
- BREVE NOTA ATTA A DIMOSTRARE LA DISPONIBILITA' FINANZIARIA DEL PROPONENTI DELL'ACCORDO PER IL COMPIMENTO DEL PROGRAMMA E DEGLI INTERVENTI

STIMA SOMMARIA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E VALUTAZIONE DEI COSTI DEL PROGRAMMA EDILIZIO

Importo stimato dell'investimento con la stima dei valori economici degli interventi pubblici e privati proposti, funzionale ad attestarne la fattibilità e la sostenibilità economica della proposta di AO.

Tipologia opera	Valori parametrici	Descrizione	MQ	Euro
Interventi pubblici				
Viabilità di comparto e parcheggi pubblici	125 euro /mq	Realizzazione della strada comprensiva di sotto-servizi, aree di manovra, illuminazione e segnaletica stradale	838	104.750 €
Pista Ciclabile	a corpo	Percorsi ai margini della viabilità e nelle aree verdi	924	50.000 €
Verde	Vedasi CME allegato al progetto del verde	Aree verdi e boscate	5.829	40.157 €
Stima totale delle opere da realizzare – Interventi pubblici				194.907 €
Interventi privati				
Residenza	1.000 euro /mq	Realizzazione di edifici comprensivi di area cortiliva	1.743	1.743.000 €
Stima totale delle opere da realizzare – Interventi privati				1.743.000 €

ALLEGATI ATTI A DIMOSTRARE L'IDONEITÀ DEI PROPONENTI DELL'ACCORDO OPERATIVO PER IL COMPIMENTO DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI

Al fine di attestare la capacità di intervento dal punto di vista finanziario ed organizzativo di LIBRA S.R.L, oltre a rimarcare quanto descritto in premessa, si provvede ad allegare alla presente relazione la Visura ordinaria della società.

Si allega quindi alla presente relazione:

- Business Plan
- Visura ordinaria società di capitale – LIBRA S.R.L (aggiornata al 30/10/2023)