

PUG

Piano Urbanistico Generale
Città di Riccione



COMUNE DI RICCIONE

Provincia di Rimini

STRUMENTI

LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE ECONOMICO- FINANZIARIA DELLE PROPOSTE

a cura di Nomisma

Sindaco: Daniela Angelini
Assessore all'Urbanistica: Christian Andruccioli
Segretario comunale: Giuseppina Massara
Dirigente Settore 5: Tecla Mambelli

Assunzione	Adozione	Approvazione
Del. C.C. n. x del xx/xx/xxxx	Del. C.C. n. x del xx/xx/xxxx	Del. C.C. n. x del xx/xx/xxxx

Nomisma

COMUNE DI RICCIONE

Supporto alla redazione del
Piano Urbanistico Generale (PUG)

**LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE
ECONOMICO- FINANZIARIA DELLE
PROPOSTE**

Ottobre 2025

Nomisma

Comune di Riccione
Supporto alla redazione del piano urbanistico generale (PUG)

Commissionato da:

Comune di Riccione
COMUNE DI
RICCIONE



Elaborazione di:

Valutazioni economico-finanziarie

Nomisma

Gruppo di lavoro Nomisma

Elisabetta TARRONI

Agnese CIRINNÀ

Gian Filippo GALLETTI

Salvatore GIORDANO

Redazione a cura di

NOMISMA - SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI S.p.A.

Strada Maggiore, 44

40125 Bologna, Italia

tel. +39 (051) 6483301

fax +39 (051) 223441

nomosmi@nomisma.it

www.nomisma.it

INDICE

0. PREMESSA.....	3
1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA	6
2. DATI PRINCIPALI DI INTERVENTO	7
2.1 Tipologia e prime specifiche di intervento	7
2.2 Soggetti proponenti	7
3. INQUADRAMENTO DELLE AREE OGGETTO DI ANALISI	7
3.1 Localizzazione.....	7
3.2 Situazione urbanistica vigente.....	8
4. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA.....	8
4.1 Proposta di trasformazione.....	8
4.2 Consistenze di progetto.....	8
4.3 Assunzioni.....	8
4.4 Determinazione dei costi di produzione.....	9
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE.....	9
5.1 Inflazione.....	10
5.2 Tasso di attualizzazione (WACC) dei flussi di cassa.....	11
5.3 Tempistiche di sviluppo.....	11
5.4 Tempistiche di vendita.....	11
5.5 Valori di vendita frazionata stimati	11
6. LIMITAZIONI DELL'ANALISI	11
7. ASPETTI CONCLUSIVI	13
7.1 Analisi di sensitività.....	13
7.2 Elementi conclusivi.....	15
ALLEGATO 1 – SCHEDA DATI PROPONENTE	16
A1. ASPETTI GENERALI	17
A2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO	17
A3. SEZIONE SOSTENIBILITÀ ECONOMICO - FINANZIARIO	18
A4. VALUTAZIONE PRELIMINARE PER IL VALORE DEL PROGETTO.....	20
A5. SEZIONE SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE - AMBIENTALE.....	21
ALLEGATO 2	22

0. PREMESSA

L'obiettivo della presente relazione è quella di predisporre la fase 1 dell'attività di supporto di Nomisma prevista per l'AC. In particolare, la fase 1 prevede:

- **COSTRUZIONE DI LINEE GUIDA per la verifica della sostenibilità di progetto, con particolare riferimento agli aspetti economico-finanziari.**

Il modello di valutazione è stato tarato attraverso l'applicazione a casi pilota, che non fanno parte del presente documento.

Obiettivi di lavoro

Per dare risposta agli obiettivi appena descritti si è proceduto con l'espletazione delle seguenti attività:

- **Redazione di valutazione economica - finanziaria** degli interventi predisposti da proponenti;
- **elaborazione un documento (linee guida)** che contenga le indicazioni e le informazioni utili all'AC per poter applicare il metodo di valutazione in ulteriori proposte.

Contenuti del lavoro

Lo studio ha previsto l'analisi e la valutazione secondo la seguente articolazione:

1. **Analisi della proposta** presentata dal Soggetto Proponente e verifica delle informazioni e dei dati in essa contenuti;
2. **Elaborazione** e eventuale rettifica delle **informazioni**, sviluppo delle **ipotesi valutative** e predisposizione della **stima**.
3. **ALLEGATO 1:** Scheda dati proponente
4. **ALLEGATO 2:** Modello valutativo (DCF)

Articolazione dello studio

Naturalmente, trattandosi di un **modello di supporto per l'AC (linee guida)**, il presente studio ha voluto rappresentare una **traccia di lavoro per costruire una sensibilità efficace per gli operatori** degli uffici preposti, nel definire le **informazioni da richiedere ai proponenti** (evidenziando quelle necessarie) e nel trasferire **consapevolezza dei parametri di valutazione** utilizzati per la valutazione stessa (descrivendo in fase conclusiva i parametri maggiormente suscettibili di variabilità e quindi maggiormente incidenti nella valorizzazione finale della trasformazione).

Valutazione come modello di lavoro per l'AC

In estrema sintesi, per dare maggiore rilevanza e codice di priorità alle informazioni da ricevere da parte dei proponenti, si è infine, elaborata una **specificata “analisi di sensitività”** che permettesse agli uffici comunali di acquisire le informazioni con la consapevolezza della loro specifica importanza ai fini della formulazione del valore economico-finanziario legato all'intervento proposto, quanto più possibile stabile.

Le linee guida così formulate, risultano quindi fondamentali e propedeutiche per accompagnare gli uffici tecnici nelle pratiche di valutazioni economiche – finanziarie legate agli interventi che verranno proposti.

Analisi di sensitività per lo sviluppo

LINEE GUIDA PER LA VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DEL PROGETTO

1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Per poter procedere nelle valutazioni il documento che dovrà essere fornito dai proponenti dovrà essere articolato dalle seguenti parti:

- **DATI PRINCIPALI DI INTERVENTO:** tipologia del progetto presentato e indicazione dei soggetti proponenti l'iniziativa di sviluppo immobiliare;
- **INQUADRAMENTO DELLE AREE OGGETTO DI ANALISI:** descrizione delle aree oggetto della proposta di intervento relativamente a localizzazione, dati catastali e delimitazione dell'ambito di intervento;
- **SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE:** individuazione dell'attuale destinazione urbanistica delle aree oggetto di intervento;
- **DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA:** indicazione delle caratteristiche salienti della proposta oggetto di analisi e calcolo delle consistenze di progetto;
- **DETERMINAZIONE DEI COSTI DI PRODUZIONE:** individuazione dei costi necessari per la realizzazione dell'intervento dalla progettazione alla vendita delle unità realizzate;
- **RICAVI DI VENDITA:** descrizione dell'analisi di mercato effettuata al fine della determinazione dei valori di vendita delle unità immobiliari che saranno realizzate;
- **LIMITAZIONI DELL'ANALISI:** descrizione delle limitazioni che riducono l'affidabilità dei risultati dell'analisi e l'indicazione di quali informazioni sarebbe opportuno definire in maniera più puntuale al fine di realizzare una stima del valore dei terreni accurata e non soggetta a variazioni rilevanti
- **DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE E CONCLUSIONI:** descrizione del procedimento di stima utilizzato per la determinazione del valore delle aree oggetto di trasformazione; analisi di sensitività rispetto al risultato ottenuto.
- **ALLEGATO:** Modello valutativo.

Contenuti e articolazione delle attività di lavoro

Nel seguito del documento si andranno ad approfondire le singole voci elencate sopra.

2. DATI PRINCIPALI DI INTERVENTO

2.1 Tipologia e prime specifiche di intervento

La descrizione sintetica della realizzazione di un intervento di nuova costruzione include l'indicazione della destinazione d'uso e eventuali segnalazioni di aree di particolare rilevanza ambientale per le quali si prevedono destinazioni particolari.

Descrizione dell'intervento proposto

Le aree vengono identificate catastalmente e vengono segnalate eventuali anomalie riscontrate in fase di perimetrazione dell'area.

Specifiche su perimetrazioni catastali di intervento

2.2 Soggetti proponenti

I soggetti proponenti vengono identificati attraverso l'indicazione dell'anagrafica, sede legale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale.

Soggetti proponenti

3. INQUADRAMENTO DELLE AREE OGGETTO DI ANALISI

3.1 Localizzazione

I lotti oggetto dell'intervento vengono localizzati, ne viene descritto il contesto, la distanza rispetto a punti di particolare interesse, i confini. La localizzazione delle aree viene rappresentata da immagine satellitare con indicazione dell'area di intervento.

Viene riportato il censimento presso l'Agenzia delle Entrate degli ambiti in oggetto dell'intervento con la specifica indicazione relativa alla presenza dei cespiti al catasto terreno o al catasto Fabbricati.

Con una tabella si rappresenta l'intero perimetro specificando foglio, particella, classe, qualità, consistenza (espressa con adeguata unità di misura, il reddito (dominicale e agrario) o la rendita.

La rappresentazione in tabella viene ripetuta per ciascuna tipologia di terreno, ad esempio: terreni oggetto dell'intervento di trasformazione e terreni da cedere.

Gli stessi terreni vengono identificati su mappa satellitare sovrapposta a estratto di mappa catastale per una più compiuta rappresentazione grafica.

Posizione e Dati catastali

3.2 Situazione urbanistica vigente

Sulla base dello strumento urbanistico vigente (PSC in vigore dal 23/05/2007) le aree oggetto di intervento vengono identificate e qualificate.

Riferimenti allo strumento urbanistico vigente

4. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

4.1 Proposta di trasformazione

La **proposta prospettata dai proponenti** viene descritta nel dettaglio con quantificazione delle superfici, destinazioni d'uso, cessioni e proposte di compensazione.

Proposta proponente

A seguito della descrizione della proposta, si riportano le **considerazioni dell'Amministrazione Comunale e eventuali ipotesi di variazione** rispetto alla proposta originaria, eventualmente modificando l'indice di edificabilità.

Controvalutazione AC

4.2 Consistenze di progetto

Questo capitolo riporta le superfici di progetto già definite, nel caso che non sia disponibile questo dato le consistenze vengono stimate a partire dalla SC ipotizzata a cui vengono applicati dei coefficienti per quantificare la superficie lorda costruita (SLC) e la superficie vendibile (SV).

Coefficienti correttivi

4.3 Assunzioni

Talvolta trovandosi in una fase progettuale **non ancora dettagliata**, per l'elaborazione della valutazione devono essere effettuate alcune specifiche e alcune necessarie **assunzioni**, che possono riguardare a titolo esemplificativo:

- indice di edificabilità
- determinazione delle consistenze di progetto
- costi di produzione
- ricavi di vendita
- cronoprogramma dell'operazione

Assunzioni utilizzate per lo sviluppo del modello

4.4 Determinazione dei costi di produzione

Per la determinazione del valore delle aree vengono considerate le seguenti voci di costo:

- *Costi diretti di costruzione*
- *Costi indiretti di costruzione*
- *Opere/Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*
- *Contributo sul costo di costruzione*
- *Cessioni*
- *IMU*
- *Costi di commercializzazione*
- *Altri costi.*

Costi di produzione

La ricerca viene effettuata nel territorio comunale di Riccione, con riferimento in particolare ai prezzi di vendita di edifici ad analoga destinazione d'uso.

La ricerca viene eseguita mediante la consultazione ed il reperimento di diversi canali informativi:

Fonti primarie (dirette). Rientrano in questa categoria gli annunci riguardanti immobili offerti sul mercato, da privati e da agenzie immobiliari, per la vendita presenti sui principali portali immobiliari. Fonti secondarie (indirette). Fanno parte di questa categoria i rilevamenti effettuati dalle principali Fonti Istituzionali, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) redatto dall'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio immobiliare di Nomisma.

Si riportiamo in tabella i dati che emergono dalla lettura delle fonti dirette e indirette per la specifica area di interesse, con riferimento al mercato della vendita.

Dinamica del litorale di Riccione

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili viene utilizzata la **metodologia di trasformazione con criterio finanziario** ritenuta la più idonea, tenendo conto eventualmente dello stato di urbanizzazione delle aree per poter poi realizzare gli edifici previsti dal progetto di sviluppo.

Approccio per la scelta della Metodologia di trasformazione con criterio finanziario

Il criterio di trasformazione (o estrazione) solitamente si utilizza per valutare le aree o gli immobili da riqualificare, cioè beni non utilizzabili allo stato attuale, e consiste nell'identificare il "miglior" utilizzo possibile tenendo conto delle vigenti norme di pianificazione territoriale, cioè **nell'identificare la riconversione dell'immobile che permette di generare i canoni di locazione o i prezzi di vendita più elevati.**

Applicazione del criterio di trasformazione (o estrazione)

Tale metodologia richiede le seguenti operazioni:

- **individuazione della destinazione d'uso e dell'indice di occupazione del suolo** consentiti che permettono di raggiungere l'obiettivo;
- **stima del prezzo** al quale il bene potrebbe essere venduto sul mercato (mediante le metodologie di comparazione e/o economica), da cui si detrae il costo di costruzione dell'edificio, ottenendo così l'importo massimo che si potrà pagare per il terreno.

Procedura per l'applicazione del criterio utilizzato

Il metodo può essere applicato con una **semplice sommatoria dei ricavi e dei costi** (inclusendo in tal caso un margine per la remunerazione del capitale proprio dello sviluppatore e per gli oneri finanziari sul debito), oppure mediante **l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi previsti, in maniera simile al criterio finanziario**, uno dei due criteri in cui si esplica la Metodologia economica. **Nell'applicazione del criterio valutativo prescelto, potrebbero essere necessarie alcune assunzioni di carattere generale**, quali a titolo esemplificativo quelle di seguito analizzate.

Approccio della sommatoria dei ricavi e dei costi o attualizzazione dei flussi di cassa operativi previsti

5.1 Inflazione

Nei progetti di investimento che si sviluppano nel corso di un numero di anni elevato ed il cui valore è analizzato attraverso il procedimento della DCFA, si rende necessario considerare il parametro inflattivo al fine di trasformare i flussi di cassa dalla versione a prezzi costanti alla versione a prezzi correnti. Al riguardo la manualistica ammette due modalità per effettuare le elaborazioni a valori correnti: la prima è quella di incrementare del tasso di inflazione stimato sia i costi che i ricavi, la seconda consiste nel deflazionare il saggio di attualizzazione.

Procedimento della DCFA

5.2 Tasso di attualizzazione (WACC) dei flussi di cassa

Il **tasso di attualizzazione** è il tasso utilizzato per riportare a valore presente flussi di cassa futuri.

Una volta determinata la struttura finanziaria, il costo del debito (k_d) ed il costo del capitale proprio (k_e), si procede nel calcolo del WACC utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi:

WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) = $k_e * E / (D+E) + k_d * D / (D+E)$

Tasso di attualizzazione

5.3 Tempistiche di sviluppo

Nel modello viene considerato un anno per la definizione dell'Accordo e il rilascio dei permessi di costruire. La tipologia di progetto porta alle successive considerazioni sui tempi necessari allo sviluppo.

Stima degli anni necessari alla realizzazione

5.4 Tempistiche di vendita

Per quanto riguarda l'assorbimento delle unità immobiliari che verranno realizzate si costruiscono delle ipotesi basate sui dati di mercato.

Stima dei tempi di vendita

5.5 Valori di vendita frazionata stimati

Tenendo conto delle informazioni acquisite con la ricerca di mercato e delle caratteristiche del compendio che verrà realizzato viene adottato un valore medio di vendita per tipologia e destinazione d'uso.

Stima del valore medio di rendita

6. LIMITAZIONI DELL'ANALISI

Il risultato valutativo discende, oltre che dalla metodologia utilizzata, anche dalle assunzioni effettuate, eventualmente, in situazioni di assenza di un progetto definitivo relativamente allo sviluppo previsto.

A tale proposito potrebbe essere necessario analizzare alcuni fattori che potrebbero ridurre l'affidabilità dei risultati dell'analisi.

1. **Parzialità dei dati** forniti dal proponente
2. **Costi di realizzazione dell'intervento** stimati alla data e in specifiche condizioni di mercato
3. **Ricavi di vendita e parametri economico finanziari basate sulle** indicazioni fornite dalle indagini di mercato senza poter escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività da esaminare

Limiti dell'analisi

4. Inflazione

5. **Tasso di attualizzazione:** i parametri che vengono utilizzati per la costruzione del tasso di attualizzazione sono riferiti al momento dell'analisi e non si riferiscono alla struttura finanziaria del soggetto proponente ma a valori correntemente richiesti dal mercato per lo specifico bene.

Al fine di fornire un quadro di valutazione univoco che possa consentire un confronto fattivo tra Amministrazione e proponente, vengono quindi di seguito specificate le informazioni che sarebbe opportuno definire puntualmente:

- indice di edificabilità,
- consistenze di progetto e tipologia di abitazioni,
- costi di produzione,
- cronoprogramma dell'operazione.

Dati di implementazione e affinamento valore

7. ASPETTI CONCLUSIVI

A seguito delle analisi e delle elaborazioni eseguite, delle ipotesi adottate nel processo di stima e della metodologia di valutazione adottata, è possibile definire il più probabile valore di mercato delle aree in oggetto alla data di osservazione.

Stima del valore di mercato

In conclusione, e a supporto scientifico delle elaborazioni condotte, si conclude l'analisi con il Modello valutativo (Discounted cash flow model - DCF).

ALLEGATO: Metodo valutativo - Discounted cash flow model - DCF

7.1 Analisi di sensitività

È tuttavia bene precisare che il risultato che si ottiene dall'analisi rappresenta una stima che evidentemente risente delle assunzioni fatte (sul punto si veda il precedente paragrafo 4.3) nonché dei limiti sopra esposti (sul punto si veda il precedente paragrafo 6).

Nel contesto del presente processo valutativo, alcune delle variabili utilizzate risultano soggette a continue oscillazioni – si pensi, ad esempio, al tasso risk-free utilizzato per la determinazione del tasso di attualizzazione dei flussi di cassa prospettici – mentre altre, come i costi di costruzione e i prezzi di vendita, pur essendo soggette a variazioni nel tempo, presentano un grado di volatilità tendenzialmente inferiore e meno frequente.

Alla luce di ciò si ritiene possa essere utile compiere un'analisi di sensitività per verificare come varia il VAN (Valore Attuale Netto) al variare di alcuni input utilizzati nel processo valutativo.

Le variabili sulle quali si è compiuta l'analisi di sensitività del VAN sono:

- Costo di costruzione al metro quadrato
- Prezzo di vendita al metro quadrato
- WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

**Analisi di sensitività in
rispetto ad alcune variabili**

In particolare, considerata la forte correlazione esistente tra il costo di costruzione e il prezzo di vendita, si ritiene opportuno trattare congiuntamente le due variabili.

Nella tabella che segue viene rappresentato come potrebbe variare il valore di mercato stimato (VAN) nelle diverse combinazioni di costo di costruzione e prezzo di vendita.

Posto il VAN stimato pari a 100 vengono ipotizzati 4 diversi scenari per il costo di costruzione e il prezzo di vendita in cui tali variabili aumentano/diminuiscono di 5 e 10 punti percentuali.

Dalla tabella che segue è possibile apprezzare il range di oscillazione entro cui si può collocare il valore.

Analisi di sensitività in rispetto ad alcune variabili

Sensitivity VAN (Prezzo e Costo)						
		Prezzo di vendita (+/- 5%)				
		3.780	3.990	4.200	4.410	4.620
Costo di costruzione al mq (+/- 5%)	1.800	88	114	139	165	191
	1.900	68	94	120	145	171
	2.000	49	74	100	126	151
	2.100	29	55	80	106	132
	2.200	9	35	61	86	112

La seconda analisi di sensitività è volta invece ad analizzare gli effetti che le variazioni del WACC hanno sul VAN; in particolare si è ipotizzata una variazione fino a 2 punti percentuali (sia in positivo che in negativo) del WACC stesso.

La tabella sopra riportata mostra che il VAN, al variare di due punti percentuali (in positivo e in negativo) del WACC, si attesta in un range compreso tra l'84% e il 119% del valore di stima.

Di seguito si riporta la tabella con le variazioni.

Analisi di sensitività rispetto al WACC

-10%	-5%	0%	5%	10%
Sensitivity VAN (WACC)				
WACC (+/- 1%)				
10,59%	9,59%	8,59%	7,59%	6,59%
84	92	100	109	119

7.2 Elementi conclusivi

Le analisi di sensitività esposte hanno lo scopo enfatizzare come al semplice variare di alcuni input il risultato finale può cambiare, anche in maniera significativa; rendendo così fondamentale utilizzare gli input corretti e aggiornare le stime nel corso del tempo. In ogni caso, trattandosi di stime, per definizione, esse rappresentano una semplificazione della realtà e sono soggette a margini di incertezza.

Pertanto, è essenziale interpretarle con cautela e considerarle come strumenti di supporto alle decisioni, piuttosto che come previsioni certe.

L'obiettivo principale delle linee guide rimane dunque, quello di fornire una base razionale per la valutazione di scenari alternativi e per la gestione consapevole del rischio decisionale.

Conclusioni

ALLEGATO 1 – SCHEDA DATI PROPONENTE

Questo allegato ha la finalità di elencare e descrivere la documentazione di corredo da presentare con la proposta da parte del proponente.

A1. ASPETTI GENERALI

La L.R. 24/2017 (art.38 co.2) prevede che: *“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 deve essere 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;”.

Per maggior dettaglio e per fornire un quadro di valutazione univoco che possa consentire un confronto fattivo tra Amministrazioni e proponente, vengono di seguito specificati gli elementi basilari per poter procedere nella presentazione della proposta.

A2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Si richiede quindi al soggetto proponente di produrre documentazione idonea, atta a descrivere in maniera sintetica ma esaustiva il progetto in tutte le sue parti: obiettivi, attività, soggetti coinvolti. In particolare, di seguito vengono riportate le principali informazioni da predisporre.

SCHEDA PROGETTO_NOME AMBITO

A. INQUADRAMENTO AMBITO

- A.1** Localizzazione
- A.2** Breve descrizione stato attuale
- A.3** Dati catastali e delimitazione dell’ambito di intervento
- A.4** Situazione urbanistica vigente
- A.5** Consistenze esistenti e previste allo stato attuale (dettagliate per destinazione d’uso e tipologia: es. superficie lorda, utile, accessoria, superfici pertinenziali, etc.)
- A.6** Costi a carico della proprietà (es. IMU, se disponibile anno e costo di acquisto dell’area/fabbricati, costo assicurativo, eventuali altri costi a carico delle Proprietà)

B. PROPOSTA DI VARIANTE/PROGETTO

- B.1** Descrizione della proposta
- B.2** Consistenze di progetto (dettagliate per destinazione d’uso e tipologia: es. superficie lorda, utile, accessoria, superfici pertinenziali, etc.), comprensive di eventuali quote ERS da realizzare
- B.3** Prospetto dei costi di costruzione e dei costi tecnici di progetto comprensivi degli eventuali costi di demolizioni, bonifiche, smaltimenti, etc.
- B.4** Ricavi previsti: da vendite, locazioni, etc.

- B.5** Costo delle urbanizzazioni e contribuiti U1 e U2
- B.6** Contributo sul costo di costruzione con indicazione di eventuali riduzioni o esenzioni
- B.7** Interventi infrastrutturali o di interesse generale da realizzare o da monetizzare
- B.8** Quantificazione e descrizione di eventuali permuta o cessioni di aree in favore dell'Amministrazione
- B.9** Cronoprogramma dell'operazione (costruzione, vendita, gestione)

A3. SEZIONE SOSTENIBILITÀ ECONOMICO -FINANZIARIO

C. PER PROGETTI DI SVILUPPO DI TIPO COMMERCIALE/A REDDITO (ES. STRUTTURE COMMERCIALI, RICETTIVE, RISTORATIVE, LUDICHE, ETC.)

- **SOLIDITÀ PROPONENTE:** bilanci d'esercizio
 - C.1** Al fine di valutare la solidità aziendale del soggetto proponente, si richiede, in sede di presentazione di una proposta la descrizione del soggetto proponente e del tipo di attività svolta, nonché l'invio degli ultimi tre bilanci d'esercizio o gli ultimi bilanci approvati qualora il soggetto proponente sia costituito da meno di tre anni
- **SOLIDITÀ PROGETTO**
 - C.2** Descrizione del progetto (Business plan) e indicazione delle assunzioni fatte nonché dei dati utilizzati per la determinazione dei ricavi (es: canoni medi di locazione della zona, scontrino medio per tipologia di attività etc) con relative fonti (es: Osservatorio Immobiliare, report associazioni di categoria etc)
 - C.3** Durata del progetto dal punto di vista del proponente (costruzione, gestione)
 - C.4** Dati di input per la determinazione del conto economico (es. tariffe proposte, ricavi di vendita, % occupancy in avvio e a regime, stagionalità, etc.)
 - C.5** Conto economico del progetto per tutta la durata del progetto stesso
 - C.6** Flussi di cassa per tutta la durata del progetto con indicazione dell'anno in cui i FC si presentano e della natura degli stessi (tra i FC vanno inclusi anche quelli non operativi ma finanziari, ad esempio accensione e rimborso finanziamenti, pagamento interessi etc.)
 - C.7** Tasso di redditività del progetto e tempi di ritorno
 - C.8** Struttura finanziaria del progetto e condizioni dell'eventuale finanziamento necessario alla realizzazione del progetto.

Per maggior dettaglio vengono di seguito specificate i principali parametri di progetto necessari per procedere nella valutazione economico finanziaria della proposta.

PARAMETRI	CODICE SCHEDA PROGETTO
Costo dell'area	
Costo dell'area (€)	A.6
Costi diretti	
Superficie Utile (SU)	A.5 - B.2
Coefficiente SU/SLV	A.5 - B.2
Superficie Lorda Vendibile (SLV)	A.5 - B.2
Costo di costruzione (€/mq)	B.3
Costo di demolizione (€/mc)	B.3
Costo di bonifica (€, a corpo)	B.3
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€)	B.5
QCC - contributo sul costo di costruzione (€)	B.6
Eventuali ulteriori misure di compensazione etc (€, a corpo)	B.8
Totale dei costi diretti (€)	Parametro derivato
Totale dei costi diretti (€/mq)	Parametro derivato
Costi indiretti	
Spese di progettazione (€)	B.3
Assicurazioni e imprevisti (€)	A.6
Intermediazione (€)	A.6
Totale dei costi indiretti (€)	Parametro derivato
Costi del verde, parcheggi e altre soluzioni	
Verde	B.7
Parcheggi	B.7
Attraversamenti e spazio pubblico	B.7
Ciclabile	B.7
Immobili pubblici (es. casa delle associazioni, asilo, etc)	B.7
Totale dei costi verde, parcheggi, etc (€)	Parametro derivato
Ricavi delle vendite	
Valore di vendita di edilizia libera o di altre funzioni (€/mq)	B.4
Valore di vendita di edilizia convenzionata (€/mq)	B.4
Canone concordato medio (€/mq/anno)	B.4
Quota dello sviluppo in edilizia libera (%)	B.2
Quota dello sviluppo in edilizia convenzionata in vendita (%)	B.2
Quota dello sviluppo in edilizia convenzionata in locazione (%)	B.2
Totale dei ricavi	Parametro derivato
Struttura finanziaria dell'operazione	
K(%) - Quota di debito dell'investimento (%)	C.8
E(%) - Quota di equity / mezzi propri dell'investimento (%)	C.8
Kd (%)	Parametro derivato
Ke (%)	Parametro derivato
Oneri finanziari (€)	C.8
Fidejussioni per opere di urbanizzazione (€)	C.2 - C.8
Sintesi Ricavi-Costi	
Totale ricavi	Parametro derivato
Totale costi esclusa area	Parametro derivato
Oneri	Parametro derivato
Margine	Parametro derivato
Risultato ricavi-costi	Parametro derivato
Confronto tra risultato ricavi-costi e area	Parametro derivato

A4. VALUTAZIONE PRELIMINARE PER IL VALORE DEL PROGETTO

Qualora non siano subito presenti tutte le informazioni di dettaglio richieste, in questa sezione si definisce un modulo di proposta preliminare, propedeutica alla presentazione della proposta definitiva¹.

In tal senso, il valore del progetto presentato non può prescindere da una valutazione degli effetti territoriali dell'opera proposta.

Tale verifica ha l'obiettivo di fornire **una prima base di confronto concreto tra attuatore ed amministrazione** ed ha la finalità di mettere in luce i principali elementi di sostenibilità e le invarianti di progetto in maniera da:

- far emergere eventuali **condizioni escludenti**;
- evidenziare **vocazioni** che possano orientare più efficacemente la proposta di trasformazione;
- indirizzare più proficuamente gli **ulteriori approfondimenti**.

Si riportano di seguito in maniera schematica i principali indirizzi per la valutazione preliminare.

Contesto	Quali variazioni/miglioramento si apporteranno al contesto urbano? Quali fabbisogni vengono soddisfatti?
Territorio	Integrazione con gli abitanti del territorio Sono previste sinergie, e se sì quali, con realtà imprenditoriali? (Ad esempio accordi fornitura da produttori locali) Come si integra l'opera in esame con le infrastrutture territoriali? (Es. altre realtà territoriali confinanti e non, strade, servizi di trasporto, realtà aziendali, etc.)
Governance	In base a quali criteri vengono scelti i fornitori? Esistono politiche di welfare aziendale? Se sì, quali? Quali benefit sono previsti, se sono previsti, per collaboratori e dipendenti?
Ambiente	Quali sono in vincoli (cogenti e di indirizzo) previsti discendenti dalla pianificazione? Qual è l'impatto in termini di biomassa, traffico indotto, emissioni, consumo energetico e consumo/bilancio idrico, clima, paesaggio, rumore,...? Quali sono le opere di mitigazione che possono essere previste a corredo della trasformazione? Quanto verde genere l'intervento? Esistono dei criteri di sostenibilità ambientale adottati in sede operativa (ad esempio scelta di materiali con riciclati o con certificazioni di qualità)?
Opere compensative	Quali opere compensative sono previste, se sono previste?

A tal proposito si richiede di descrivere quali sono gli effetti, se esistono, relativi a specifiche variabili.

¹ la quale dovrà poi essere corredata della documentazione di legge e prevista dal piano (ad esempio Valsat, studio acustico, relazione paesaggistica, ...)

Naturalmente la scheda va considerata di orientamento ed andrà affinata in base alle specifiche della proposta ed alle condizioni di contesto ed ai vincoli emersi.

Le valutazioni preliminari dovranno essere accompagnate da una **analisi SWOT conclusiva**.

A5. SEZIONE SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE - AMBIENTALE

Lo strumento per contribuire nella definizione del valore di contesto è riferibile alla VALSAT ed agli studi connessi (studio acustico, relazione paesaggistica, ecc...).

In questo senso la ValSAT nella presentazione della proposta di accordo assume una funzione propositiva finalizzata a perseguire in maniera integrata gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, e non deve limitarsi quindi alla valutazione delle singole componenti ambientali.

In riferimento allo spirito della Legge urbanistica vigente, il documento VALSAT allegato alla proposta deve consentire l'evidenziazione/valutazione di sostenibilità sotto il profilo economico, sociale ed ambientale, ed in particolare dei seguenti aspetti:

- La qualità del costruito, il miglioramento del metabolismo urbano e la promozione dell'economia circolare.
- lo sviluppo della mobilità sostenibile: dalla mobilità alla accessibilità;
- il contenimento del consumo di suolo e la riduzione dell'impermeabilizzazione;
- il miglioramento del confort urbano, e la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici;
- il riconoscimento e la salvaguardia dei servizi ecosistemici, e la qualificazione delle componenti ambientali;
- gli effetti, il valore e le ricadute dell'intervento/trasformazione in termini di innovazione e incremento del capitale sociale e l'inclusione;
- l'incremento/valorizzazione quali/quantitativo degli spazi pubblici, anche attraverso la multifunzionalità delle dotazioni nella progettazione dello spazio pubblico; la crescita e qualificazione dei servizi e l'adeguamento delle reti tecnologiche;
- la tutela e valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;

Pur mantenendo la VALSAT comunque l'impegno di verificare la coerenza normativa con i piani vigenti del progetto/trasformazione, di determinare l'effettiva compatibilità dei singoli temi ambientali negli scenari di riferimento (attuale e di riferimento), il documento di Valsat, deve, nel rispetto degli indirizzi normativi della legge urbanistica regionale, quindi assumere come impostazione metodologica l'interpretazione integrata dei sistemi funzionali e dei luoghi, anziché un'analisi per componenti (ambientali, economico, sociali) separate.

ALLEGATO 2

MODELLO VALUTATIVO (DCF)

Anno	1	2	3	4	5	6
COSTI	%	euro	quantità	unità	Totale	
costi generali						
costo dell'area		0	0	mq	0	0
IMU		0		€/anno	0	0
spese tecniche	7,0%				1.058.820	211.764
imprevisti	3,0%				453.780	90.756
spese commercializzazione	3,0%				741.132	148.226
TOTALE					2.253.732	450.786
oneri di concessione/opere						
contributo sul costo di costruzione		632.965		a corpo	632.965	126.593
opere di urbanizzazione fase 1		0		a corpo	0	0
opere di urbanizzazione fase 2		0		a corpo	0	0
oneri U1		0		a corpo	0	0
oneri U2		0		a corpo	0	0
Cessione aree a parco		250.000		a corpo	250.000	50.000
TOTALE					882.965	176.593
costi di demolizione						
strutture in C.A.		0	0	mc	0	0
muratura		0	0	mc	0	0
tettoie		0	0	mq	0	0
TOTALE					0	0
costi di costruzione/ristrutturazione						
Residenziale		2.000	7.563	mq	15.126.000	3.025.200
Residenziale		0	0	mq	0	0
Residenziale		0	0	mq	0	0
Residenziale		0	0	mq	0	0
TOTALE					15.126.000	3.025.200
TOTALE COSTI					18.262.697	3.626.579
RICAVI	%	euro	quantità	unità	Totale	
destinazioni d'uso						
Residenziale		4.200	5.882	mq	24.704.400	4.940.880
Residenziale		0	0	mq	0	0
Residenziale		0	0	mq	0	0
Residenziale		0	0	mq	0	0
TOTALE INCASSI					24.704.400	4.940.880
RICAVI NETTI						
					-211.764	-42.352
FLUSSI DI CASSA						
					-211.764	-42.352
Tempi						
Fattore attualizzazione	8,6%				0,92	0,85