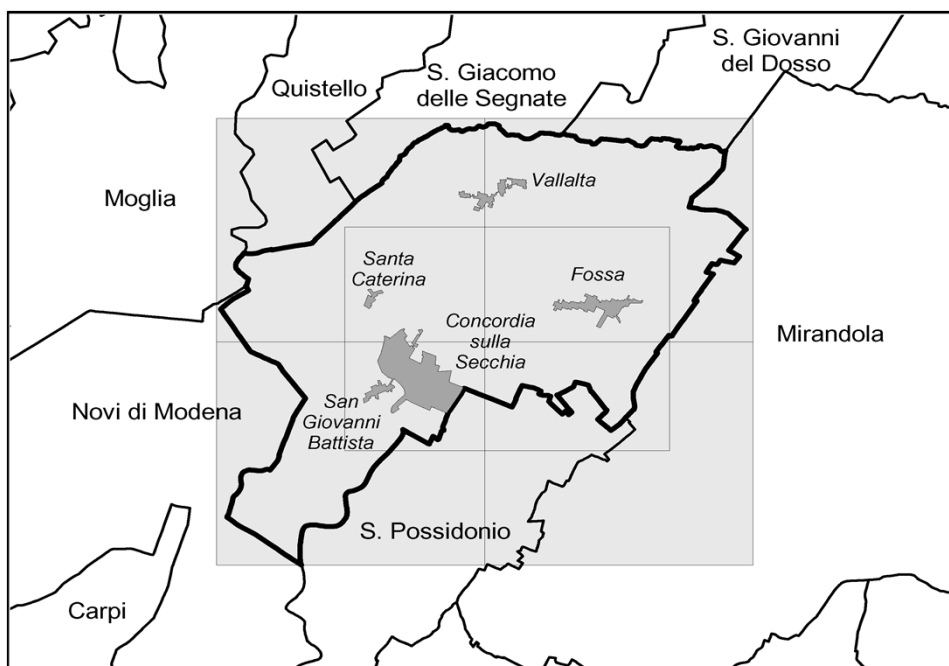




P.O.C.

Piano Operativo Comunale



RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

Progettista

Arch. PAOLO GIORGI

per le fasi di controdeduzione e approvazione:

Arch. ELISABETTA DOTTI

Adottato con Delibera di CC n . 48 del 28/06/2013

Approvato con Delibera di CC n . 87 del 23/12/2013

Consulenza ed elaborazioni GIS

Stemma di Stefano Marzolo

Il Sindaco
Carlo Marchini

L'Assessore all'Urbanistica
Sauro Secchi

Il Responsabile Area Tecnica
Elisabetta Dotti

Il comma 2, lettera f bis dell'art.30 della L.R. 20/2000 ha introdotto fra gli elaborati del POC una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali previste.

Lo scarto temporale tra l'elaborazione e l'attuazione dei piani urbanistici è stata, in passato, la causa principale dell'inefficacia dei piani stessi in termini di realizzazione della "città pubblica", soprattutto in relazione alla attuale scarsità di risorse delle Amministrazioni.

Di qui la necessità di utilizzare una porzione del "plusvalore" derivante dalla valorizzazione urbanistica delle aree (la cosiddetta rendita fondiaria) proprio per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale previste nel POC, al fine di renderne sostenibile l'attuazione.

La relazione di fattibilità economico-finanziaria del POC ha il compito di verificare la fattibilità economico-finanziaria dell'insieme degli interventi in esso previsti. Queste valutazioni sono uno strumento necessario sia alla Pubblica Amministrazione, sia agli attori privati. Alla prima consente di programmare realisticamente le opere pubbliche da realizzare nel quinquennio, anche utilizzando le risorse private a tal fine attivate attraverso la sottoscrizione degli Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000. Ai secondi consente di valutare preventivamente la sostenibilità economica delle operazioni immobiliari da costruire, anche con riferimento agli oneri extracomparto da affrontare.

La valutazione di sostenibilità economico-finanziaria interviene quasi sempre in situazioni di conflitto tra parti ed interessi diversi. Quindi è necessario definire ed introdurre un sistema di regole, un codice procedurale, per controllare o almeno rendere più trasparente il campo ed i limiti di variazione dei risultati per tipologie di beni omogenei.

La fattibilità degli interventi di trasformazione territoriale si raggiunge quando la collettività e gli operatori privati raggiungono un reciproco vantaggio.

Il modello di valutazione economico-finanziario deve, infatti, permettere di inquadrare, oltre ai benefici finanziari del progetto, anche quelli connessi alle ricadute positive e negative sulla popolazione e sul territorio cui lo stesso si riferisce.

Dal punto di vista dei promotori immobiliari questo vantaggio coincide con la possibilità di raggiungere una certa soglia di soddisfazione economica nei limiti dei vincoli imposti dal mercato e dalla congiuntura.

Dal punto di vista delle amministrazioni pubbliche l'obiettivo è la tutela dell'interesse generale della collettività, nel perseguimento di risultati in grado di garantire "esternalità positive" per il benessere sociale degli individui coinvolti, direttamente o meno, nel progetto.

L'apprezzamento di questi vantaggi può essere affrontato attraverso valutazioni di convenienza economico-finanziaria con la tecnica "Analisi Costi-Ricavi (ACR)" basata sui FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI (*discounted cash-flow analysis*).

Il criterio su cui si fonda la stima della redditività nell'analisi dei flussi di cassa è basato sull'attualizzazione, cioè sulla determinazione di un valore attuale, dei flussi (ricavi meno costi) generati dall'investimento.

Nell'ACR i flussi monetari sono rappresentati dalla differenza, in ogni periodo temporale considerato, tra i ricavi dovuti alle vendite ed i costi di realizzazione.

Questo incremento di ricchezza, valutato al momento iniziale, che l'operatore realizza grazie all'investimento, si definisce VAN (Valore Attuale Netto, NPV *net present value*) ed è il primo indicatore di redditività dell'operazione, rappresentato dalla sommatoria attualizzata dei flussi di cassa.

Per costruire la fattibilità di un progetto, dal punto di vista del promotore immobiliare, occorre dunque analizzare i seguenti elementi:

- lo stato del mercato delle aree e degli immobili nell'ambito di intervento per le diverse destinazioni d'uso;
- i costi di costruzione e/o recupero degli immobili;
- i profitti attesi del promotore;
- i tempi della trasformazione e della commercializzazione delle superfici realizzate.

I dati relativi ai ricavi, che si ottengono leggendo selettivamente il progetto in relazione a:

- le superfici vendibili che è possibile realizzare (indici fondiari);
- i target di mercato;
- i vincoli e gli obblighi posti al promotore (esempio: vincoli ambientali e storico-architettonici, ecc.).

I dati relativi ai costi si ottengono attraverso l'analisi dei:

- costi di acquisizione dei suoli e/o degli immobili (nello stato di fatto e di diritto);
- costi della produzione edilizia (nuova costruzione e/o recupero);
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comunque dovuti, e quelli relativi al contributo sul costo di costruzione;
- costi relativi al raggiungimento degli obiettivi pubblici di qualità urbana, oggetto della negoziazione pubblico-privato e coincidenti con le convenienze pubbliche;
- oneri finanziari e spese tecniche e generali.

Il modello di base accoglie i ricavi attesi dalla commercializzazione ed i costi prevedibili per la produzione dei beni. Costi e ricavi non avvengono però in modo sincronico ma si presentano inegualmente nel tempo. Si tratta di valutare i tempi della commercializzazione per ottenere la sequenza dei ricavi, e l'andamento dei costi nel processo di produzione del bene edilizio. In questo modo si costruisce l'articolazione dei costi e dei ricavi nel tempo (in genere per semestri e/o anni) e per ciascun periodo assunto a riferimento si potrà stimare il saldo netto come differenza fra ricavi e costi. Tali saldi netti vanno poi attualizzati, cioè riportati all'attualità affinché valori ricavati in tempi diversi possano essere confrontati e sommati. Il tasso di attualizzazione reale per un investimento privato dovrebbe essere compreso tra il 5% ed il 7% al netto dell'inflazione attesa.

Nel modello finanziario l'utile del promotore si calcola in percentuale rispetto al valore degli immobili venduti, usualmente con valori attorno al 15%, così come il valore dell'area e/o immobili (incidenza dell'area).

Il Valore Attuale Netto (VAN) non è altro che la somma attualizzata dei ricavi netti del progetto nei periodi di riferimento:

$$VAN = R_0 + R_1/(1+i) + R_2/(1+i) + \dots + R_n/(1+i)$$

(differenza fra ricavi e costi)

dove: R_n = ricavo netto al tempo n ;

i = tasso di attualizzazione

n = numero del periodo considerato.

Se il VAN è positivo o nullo il progetto è fattibile se è negativo non lo è.

La positività del VAN non è, comunque, sufficiente a determinare la soglia di accettabilità di un intervento. Occorre infatti considerare il tasso di Rendimento Interno dell'investimento (TRI, IRR internal rate of return).

Esso rappresenta il saggio che rende nullo il VAN (flussi positivi e negativi equivalenti) ed esprime la redditività complessiva dell'investimento.

Se il TRI è superiore o uguale al saggio di soglia, ovvero al saggio che esprime il costo/opportunità del capitale, il progetto è fattibile, se no non lo è.

Il saggio di soglia è la somma di tre componenti distinte:

- la quota necessaria a compensare l'inflazione attesa;
- la quota necessaria a compensare un investimento a rischio nullo (titoli di stato);
- la quota necessaria a premiare il rischio dell'investimento (da determinare);

Naturalmente il VAN deve essere superiore al Valore di mercato attuale dell'area e/o dell'immobile da trasformare cioè:

$$V_t > V_m$$

(Valore di trasformazione > Valore attuale di mercato)

Schematizziamo le fasi di un processo di valutazione economico-finanziaria di un ipotetico intervento complesso di trasformazione urbana all'interno di un ambito specifico.

STIMA DEI COSTI

I costi da stimare per la realizzazione dell'intervento generalmente comprendono:

- 1) spese di acquisizione degli immobili (aree e fabbricati) al valore attuale di mercato nello stato di fatto e di diritto;
- 2) spese di demolizione, sgombero e risanamento ambientale (bonifiche);
- 3) spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 4) oneri monetari di urbanizzazione secondaria e relativi al contributo sul costo di costruzione;
- 5) costo di costruzione/recupero degli immobili di progetto;
- 6) costo delle opere aggiuntive relativi agli obiettivi pubblici di qualità urbana definite nella concertazione e previste negli accordi di pianificazione;
- 7) spese tecniche e gestionali dell'operazione (di solito 10% delle voci precedenti 1-6);
- 8) oneri finanziari (di solito 5% delle voci 1-6);
- 9) imprevisti (di solito 5% delle voci 1-6);
- 10) utile del promotore (di solito 15% delle voci 1-6).

STIMA DEI RICAVI

I ricavi attendibili dalla realizzazione dell'intervento comprendono:

- 1) ricavi dalla vendita degli immobili realizzati;
- 2) valore di surrogazione (corrispondente all'acquisizione al patrimonio pubblico) di immobili ad uso residenziale in regime sovvenzionato (valori PEEP);
- 3) ricavi da eventuali finanziamenti pubblici a qualsiasi titolo acquisiti.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

A questo punto è necessaria la definizione dei TEMPI DI ATTUAZIONE, realizzazione e commercializzazione dell'intervento (max. 6 anni) al fine di effettuare la ripartizione temporale in tale periodo di costi e ricavi (FLUSSI DI CASSA). I saldi netti annuali vanno, poi, riportati all'attualità applicando un tasso di attualizzazione commerciale (ad esempio 6% annuo) a ciascuno di essi.

Nello schema che segue è esemplificato il flusso di cassa di un ipotetico intervento di trasformazione della durata di 6 anni:

Flussi in uscita in %	Annualità del periodo						saldo
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	
a) acquisizione area	30	70	-	-	-	-	100
b) denolizioni e risanamenti	100	-	-	-	-	-	100
c) urbanizzazione primaria	25	25	25	25	-	-	100
d) urbanizzazione secondaria	-	25	25	25	25	-	100
e) qualità urbana	-	20	20	20	20	20	100
f) oneri costruzione	-	25	25	25	25	-	100
g) edifici principali	-	20	20	20	20	20	100
h) edifici secondari	-	25	25	25	25	-	100
i) parcheggi interrati	-	30	30	40	-	-	100
j) spese tecniche ecc.	20	20	20	20	20	-	100

Flussi in entrata in %	Annualità del periodo						saldo
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	
a) vendita edifici principali	-	10	10	20	30	30	100
b) vendita edifici secondari.	-	10	20	30	30	10	100
c) vendita edifici sovvenz.	-	20	20	30	30	-	100
d) vendita superficie terziaria	-	-	20	20	30	30	100
e) vendita autorimesse private	-	-	20	30	30	20	100
f) finanziamenti regionali	-	-	20	30	30	20	100

Il valore monetario dei beni e servizi acquisibili dalla amministrazione comunale come elementi aggiuntivi di qualità urbana può essere valutato con i seguenti criteri:

- valore di costo di produzione di beni non apprezzati dal mercato (urbanizzazioni);
- valore di beni apprezzati dal mercato (alloggi, ecc.) il cui valore va commisurato al prezzo massimo di assegnazione di alloggi PEEP;
- valore attuale, calcolato con formula finanziaria, del diritto d'uso pluriennale su beni e/o servizi o di oneri assunti dal privato (giornate d'uso di attrezzature e/o oneri di manutenzione di opere pubbliche).

Per tali beni e servizi si può individuare un valore di soglia che rappresenta il limite di convenienza pubblica ritenuto accettabile dalla Amministrazione, legato al valore economico dei beni pubblici prodotti nell'intervento di trasformazione urbana.

Questi sono rappresentati per ciascun intervento dalle opere previste nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana, che identifica chiaramente le "opere" di interesse generale necessarie a riqualificare lo specifico ambito allargato di intervento (Zona Urbanistica ed Ambito di riferimento).

Lo schema di cui sopra consente di confrontare valori dei costi e dei ricavi che siano finanziariamente confrontabili, attraverso la seguente relazione:

$$\sum y (\sum R_x - \sum C_x) t_y = V_y$$

dove: V = valore netto

R = ricavi

C = costi

dove t_y indica il tasso di attualizzazione applicato per un numero di anni pari ad y .

Il modello finanziario serve a riportare all'attualità i valori monetari dei ricavi e dei costi, rendendoli confrontabili nel tempo iniziale, al netto della componente dell'inflazione e di quella degli interessi finanziari.

Attraverso un FOGLIO DI CALCOLO (excel) il calcolo può essere ripetuto modificando i valori di una o più variabili in gioco, tutte rapportate al parametro della superficie utile vendibile (SU lorda) al fine di renderle omogenee, cercare un punto di equilibrio economico (oltre che urbanistico) fra realizzazione degli obiettivi pubblici di qualità urbana e remunerazione degli investimenti privati.

Il POC ha inteso promuovere la perequazione dei valori fra i diversi interventi, pur riconoscendo la specificità di ciascuno di essi, al fine di porre i diversi soggetti attuatori in uguale relazione di fronte al mercato immobiliare locale.

Il Bando Concorrenziale emanato dall'Amministrazione Comunale ha, pertanto, richiesto ad ogni soggetto promotore di presentare la valutazione di fattibilità economico-finanziaria relativa all'intervento proposto, che ne dimostrasse la sostenibilità, attraverso il calcolo del VAN (Valore Attuale Netto).

Per tutte le proposte presentate esso doveva risultare almeno positivo, trovando il giusto punto di equilibrio fra la convenienza pubblica, rappresentata dal valore delle opere extracomparto, e la redditività privata attesa.

A tali specifiche valutazioni, in atti fra gli allegati al POC, si rimanda.

AGENDA DI ATTUAZIONE DEL POC

Il POC del comune di Concordia sulla Secchia, promuovendo una equilibrata attuazione degli interventi edificatori privati, in coerenza con gli obiettivi del PSC esplicitati nel DPQU, consentirà di realizzare opere pubbliche e di interesse generale per un importo complessivo di circa euro ~~750.000~~ 728.000, così dettagliabili:

- Opere di sostenibilità relative agli impegni assunti con Accordo art.18 L.R.20/00 "Le Ville", € 85.000
- Realizzazione dell'area di parcheggio di urbanizzazione secondaria degli impianti sportivi - euro 50.000.
- Realizzazione della fognatura nera in via dei Tintori e via Martiri della Libertà, e potenziamento dell'acquedotto in via Martiri della Libertà - euro 350.000.

Commento [DE1]: Modificato in sede d'adozione POC

- Completamento della ciclabile esistente, con attraversamento del Sabbioncello - euro 50.000.
- Realizzazione della ciclabile di Vallalta ed interrimento della linea MT - euro 50.000.
- Recupero complesso del teatro comunale di Vallalta - euro 50.000.
- Opere nella frazione di S. Giovanni - euro 5.000.
- Lotto comunale ERS in capoluogo di Concordia (AR1) - euro 50.000.
- Lotto comunale ERS in frazione di Vallalta (AN5) - euro 55.000.

Ci sarà, inoltre l'acquisizione gratuita da parte del Comune di aree per usi pubblici pari a circa mq. 80.000, come appresso specificato:

- comparto "meccatronica" - mq. 59.500;
- comparto "Gemelli" - mq. 6.280;
- comparto "Sabbioncello" - mq. 5.544;
- comparto "Vallalta" - mq. 8.500;
- comparto S. Giovanni - mq. 1.100;
- comparto APC1 – mq 3.500;

I tempi di attuazione del POC sono distribuiti nei suoi 5 anni di validità , in relazione all'inizio degli interventi, secondo le modalità previste nei singoli Accordi di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritti.

Gli stessi prevedono, comunque, l'acquisizione da parte del comune delle opere di interesse generale, in tempi previsti entro 90 giorni dalla entrata in vigore del POC (approvazione definitiva).

	Costo presunto opere extracomparto (circa €)
AR1 - Intervento residenziale in località "Molino di Mezzo"	50.000
AN1 - Intervento residenziale denominato "Sabbioncello - Le Ville"	85.000
AN5 - Intervento in frazione di Vallalta, in via La Pasquina	100.000
APC4 - Ambito specializzato per attività produttive destinato alla meccatronica agricola, denominato "Area Rosselli"	400.000
AC5 - Intervento PUA 3 San Giovanni	5.000
APC1 Ambito specializzato att.produttive	224.000
TOTALI	864.000