

A	Marzo '21	Accordo Operativo_Area Ex Orbat_Integrazioni			
REV.	DATA	DESCRIZIONI	GRAFICA	RESPONSABILE	CONTROLLO

Provincia di Forlì Cesena ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell' ATTO DI INDIRIZZO approvato con Delibera di consiglio Comunale n° 72 del 28/11/2018 AREA EX - ORBAT	Comune di Forlimpopoli 	N. ALLEGATO/TAVOLA ALL.12 RF-01
---	--	---

Committente:

S.F.I.R. - Società Fondiaria Industriale Romagnola S.r.l. IN LIQUIDAZIONE

Progettisti:  ARVALLI STUDIO ASSOCIATO Ing. Arch. ALBERTO ARVALLI Palazzo Papafava dei Carraresi Via Marsala 59 - 35122 Padova (PD) TEL 049-8774693 FAX 049-8219189	Collaboratori:
---	----------------

DATA: MARZO 2021	SCALA: -
----------------------------	-------------

TITOLO: **RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA**

COMMESSA	LIVELLO	TAVOLA			
		TIPO	CODICE	ALL/TAV	REVISIONE
59_09_O	PP	U	RF	01	A

Il comparto oggetto della presente proposta di Accordo Operativo corrisponde all'area occupata dall'ex stabilimento ORBAT (ad oggi quasi totalmente demolito), situata a ridosso del centro storico di Forlimpopoli, in prossimità della stazione ferroviaria, di proprietà della società S.F.I.R. Società Fondiaria Industriale Romagnola S.r.l. – ora in liquidazione.

L'area è delimitata dalle arterie stradali di Viale Roma, sul lato Est, e parzialmente da Via Togliatti, sul lato Ovest; il lato Nord confina con la Ferrovia Statale (linea Bologna – Bari), mentre il lato Sud e il lato Sud – Ovest confinano con un tessuto urbano consolidato, principalmente di tipo residenziale.

L'area Ex Orbat copre una superficie di 106.615 mq, che il Masterplan vede di suddividere in tre comparti (comparto 4, comparto 5 e comparto 6), con una capacità edificatoria totale pari a 40.000 mq di Superficie Lorda.

- Comparto 4 con superficie complessiva di 30.000 mq, viene ceduto alla Pubblica Amministrazione come standard per la realizzazione della nuova sede dell'Istituto Alberghiero;
- Comparto 5 di 36.510 mq complessivi, dove verrà realizzato un nucleo residenziale anche di housing sociale per una SPL complessiva di 20.000 mq;
- Comparto 6 di superficie pari a 40.105 mq, prevede la realizzazione di una RSA di 120 posti letto con SLP pari a 8.000 mq, una struttura alberghiera con SLP pari a 4.500 mq, oltre a uno studentato con SLP pari a 7.500 mq.

Gli edifici in progetto sono collegati all'interno di un sistema di percorsi anche pedonali e ciclabili, alternati a grandi spazi verdi. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di nuove reti infrastrutturali di sottoservizi (smaltimento acque meteoriche e nere, ENEL, TELECOM, rete gas, rete idrica, rete di illuminazione pubblica).

Sono previste delle opere *extra ambito* quali la realizzazione del tracciato ciclo-pedonale lungo la Via Togliatti, nel tratto a ridosso del Comparto 5.

L'analisi economico-finanziaria condotta sulla base dei valori economici degli interventi previsti, dimostra la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento oggetto della presente proposta.

L'intervento ed il conseguente investimento economico prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, connesse alla realizzazione dei futuri interventi edilizi, che saranno a beneficio dell'intera collettività, in termini di dotazioni territoriali.

Tali opere consistono, previa pulizia e livellamento dell'area, nella realizzazione della nuova viabilità carrabile di accesso all'area, dei percorsi ciclopedonali, delle aree a parcheggio e verde pubblico e delle reti di sottoservizi necessari; questi interventi sono identificati nel computo metrico estimativo allegato alla presente proposta di *Accordo Operativo* e comportano un impegno di spesa di € 2.314.969,37 (come da CME allegato).

La Società SFIR S.r.l.- in liquidazione – dovrà sostenere i costi per la sola realizzazione delle opere, essendo l'area di intervento già di proprietà dal 2008.

Considerando che la proprietà non intende sviluppare direttamente l'intervento, ma

procedere alla cessione delle aree, anche in parte, con l'onere della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione in capo all'acquirente, considerando uno sviluppo di SLP di 40.000 mq per uno sviluppo teorico di 120.000 mc, l'incidenza del costo delle Opere di Urbanizzazione risulta pari a circa € 20,00/mq, assolutamente in linea con i valori di mercato. Risulta evidente la sostrenibilità dell'intervento.