

Li, 26.02.2024

Spett.le

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Alla c.a Arch. Raffaella Mazzotti

- Dirigente del VI Settore -

Alla c.a Arch. Patrizia Pollini

- RUP -

Oggetto: Relazione Economica-Finanziaria ai sensi dell'art 38 comma C L.R. 24/2017 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 da rendere ai sensi legge prima della firma della convenzione urbanistica - relativa ai costi da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei lotti di terreno edificabile, con destinazione residenziale, facente parte dell'Accordo Operativo Comparto Urbanistico Ambito A12-05, 2° Stralcio, distinti al Catasto Terreni al Foglio 24, con le seguenti particelle: i) n° 2123 di mq. 88,00; ii) n° 2427 di mq. 21.985,00; iii) n° 2377 di mq. 1.786,00; iv) n° 2037 di mq. 9,00; v) n. 2383 di mq. 1.454,00; e quindi per complessivi mq 25.322.

Spett.le Comune di Forlimpopoli, in merito alla copertura finanziaria per i costi da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei terreni descritti in oggetto, informativa da rendere ai sensi legge prima della firma della convenzione urbanistica, Vi informiamo di quanto segue:

La società IMMOBILIARE CASETTA SRL ha acquistato dal socio unico VIOCAR SPA, con atto notaio Porfiri di Cesena del 29.09.2023, il lotto di terreno oggetto di convenzione.

Immobiliare Casetta S.r.l.

Atto che si allega come Doc. 1.

Detto lotto di terreno è identificato come “LOTTO 1.C” nel “Business Plan” (in seguito anche BP) che alleghiamo come Doc. 2.

Nello stesso atto del 29 settembre 2023 è stato venduto, da VIOCAR SPA alla controllata IMMOBILIARE CASETTA SRL, anche il lotto identificato come “PUA AMBITO 5 A12 - 5 primo stralcio”, per il quale è già stato rilasciato permesso di costruire.

In occasione dell'assemblea dei soci del 30 settembre 2023 il capitale sociale della “Immobiliare Casetta Srl” è stato aumentato da € 750.000 a € 3.000.000, inoltre, è stato conferito un finanziamento soci infruttifero di circa € 1.500.000.

Si trasmette il verbale dell'assemblea dei soci del 30 settembre 2023, allegato Doc. 3.

Nel business plan, allegato Doc. 2, questo argomento viene descritto dalla pag. 7 alla pag. 13.

L'iniziativa immobiliare da realizzare sull'area descritta all'oggetto, sarà un di cui di un più ampio progetto immobiliare che viene descritto da pagina 13 a pagina 22 nel business plan.

Il progetto immobiliare descritto nel business plan, oltre al lotto oggetto di convenzione, identificato come “LOTTO 1.C”, prevede la edificazione di altri due lotti di terreno, descritti nel business plan e identificati come “LOTTO 1.A” e “LOTTO 1.B”.

La pianificazione dei tempi in cui verranno realizzati i fabbricati, viene descritto nelle pagine 40 - 43 e viene riassunto nella tavola n. 16 di pagina 50 e nella tavola 18 di pag. 61 del BP.

La pianificazione prevede che:

- a marzo 2024 si inizierà a costruire sul “LOTTO 1.A” un condominio da 12 appartamenti, tempi di costruzione e vendita 6 trimestri (5+1), iniziativa che si concluderà nel corso del 3° trimestre 2025, vedi planimetria a pag. 75 del BP. Contestualmente alla fine della costruzione / vendita del condominio citato, inizieranno i lavori di costruzione

di un secondo condominio da realizzare sul “LOTTO 1.B”, vedi planimetria a pag. 76 del BP, lavori che si concluderanno nel corso 2026.

- a fine 2024 inizieranno i lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione del “LOTTO 1.C” (lotto oggetto della convenzione in oggetto), si prevede l’ultimazione entro il 3° trimestre 2026. Inizialmente saranno eseguiti tutti i lavori che prevedono la realizzazione delle opere in un’unica soluzione (impianti sotto-strada, marciapiedi, ecc.), in seguito saranno realizzati i lavori di ultimazione contestualmente all’inizio delle costruzioni delle prime abitazioni previste su questo lotto.
- A fine 2025, inizieranno i lavori per la realizzazione delle prime ville da costruire nello stesso “LOTTO 1.C”. La sequenza delle costruzioni viene dettagliatamente descritta alle pagine 56, 57 e 58 del BP.

Relativamente al solo “LOTTO 1.C”, l’area oggetto di convenzione, i lavori di costruzioni inizieranno a fine 2024 e termineranno entro il 30 giugno 2029.

Il conto economico del “LOTTO 1.C” viene riassunto nella tavola 15 di pagina 45 del BP. In detta tavola sono riassunti tre sub aggregati dei conti economici, il primo riguarda il “LOTTO 1.A e il secondo il LOTTO 1.B”, il terzo aggregato è quello che ci interessa, ovvero il “LOTTO 1.C”, il lotto oggetto di convenzione, per il quale si prevedono ricavi complessivi per circa € 12,6 milioni, costi totali per circa € 10,9 milioni e un margine prima delle imposte per circa € 1,6 milioni.

Premesso che le aree edificabili sono state finanziate con mezzi propri, la copertura finanziaria riguarda solo i costi di costruzione.

La pianificazione finanziaria viene descritta da pag. 51 a pag. 62 del BP, prevede un supporto bancario di € 2 milioni ed altri finanziamenti ponte temporanei da parte di VIOCAR SPA nei picchi trimestrale di maggior fabbisogno, come illustrato nel dettaglio nella tavola n. 18 di pag. 61.

Immobiliare Casetta S.r.l.

Il BP è stato presentato a due banche per sondare la loro disponibilità a concedere singolarmente e congiuntamente un finanziamento massimo di € 2 milioni. Entrambe le banche contattate hanno espresso la disponibilità a finanziare l'intera operazione singolarmente.

La realizzazione / vendita dei fabbricati da costruire sui "LOTTO 1.A" e "LOTTO 1.B" permetterà la monetizzazione dei terreni già pagati, detti importi unitamente ai margini dell'iniziativa stessa permetteranno di finanziare la realizzazione del "LOTTO 1.C", che sarà edificato con gradualità, come dettagliatamente illustrato nel BP.

Il BP contiene anche i conti economici e gli stati patrimoniali previsionali degli anni 2024 / 2029, da pag. 66 a pag. 69.

Restiamo a disposizione per eventuali approfondimenti e chiarimenti, siamo inoltre disponibili ad un incontro per illustrare il macro progetto, che comprende anche lo sviluppo del lotto oggetto di convenzione.

Con l'occasione si porgono distinti saluti.

Immobiliare Casetta Srl

Il Presidente e legale rappresentante

Firmato digitalmente da:
Giovanni Mercadini
Data: 29/02/2024 15:49:58

Allegati:

1. Atto compravendita del 29.09.2023
2. Business Plan
3. Verbale assemblea dei soci del 30.09.2023



REPERTORIO N. 19.153

FASCICOLO N. 10.536

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno ventinove del mese di settembre.

In Cesena, nel mio studio in Via Albertini n.12.

Innanzitutto a me, Dr. MARCELLO PORFIRI, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, sono presenti:

per la parte venditrice:

- MERCADINI GIOVANNI, nato a Forlì (FC) il giorno 16 marzo 1958, domiciliato per la carica a Forlimpopoli (FC) Via Duca d'Aosta n. 44, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza della società:

"VIOCAR S.P.A.", codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini 01548340403, con sede legale in Forlì (FC) Via Duca d'Aosta n.44, numero REA FO - 201107, con capitale sociale di Euro 10.000.000,00, interamente versato, nella sua veste e qualifica di Presidente del Consiglio di Amministrazione, all'uopo espressamente autorizzato con deliberazione di detto Consiglio in data 28 settembre 2023;

per la parte acquirente:

- CAPACCI FABRIZIA, nata a Meldola (FC) il giorno 13 novembre 1966, domiciliata per la carica a Forlì (FC) Via Ravegnana n. 38, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza della società:

"IMMOBILIARE CASETTA S.R.L.", codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini 03641900406, con sede legale in Forlì (FC) Via Ravegnana n.38, numero REA FO - 309473, con capitale sociale di Euro 750.000,00, interamente versato, nella sua veste e qualifica di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, all'uopo espressamente autorizzata con deliberazione di detto Consiglio in data 28 settembre 2023.

Detti componenti, della identità personale nonché qualifica e poteri dei quali, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza di che convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO E OGGETTO

ART.1 - La società "VIOCAR S.P.A.", come rappresentata, vende alla società "IMMOBILIARE CASETTA S.R.L." che, come rappresentata, compra la piena proprietà di quanto appresso:

a) lotto di terreno edificabile, senza costruzione alcuna, sito in Comune di Forlimpopoli, facente parte del Comparto Urbanistico Ambito A12-05 di Forlimpopoli, della superficie complessiva catastale di mq. 25.322 (venticinquemilatrecentoventidue), distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, al foglio 24 (ventiquattro), particelle:

Registrato a:
CESENA
il 05/10/2023
al n. 7571
Serie 1T
€ 830,00

Trascritto a:
FORLÌ
il 05/10/2023
Art. 12073
€ 90,00

- 2037 di mq. 9;
- 2123 di mq. 88;
- 2377 di mq. 1.786;
- 2383 di mq. 1.454;
- 2427 di mq. 21.985.

Confini: Via della Madonna, particelle 2 e 2428 del foglio 24, Via Rita Levi Montalcini, Scuola d'Infanzia G.Rodari, particelle 2415, 2417 e 209 del foglio 24, salvo altri.

b) lotto di terreno edificabile, senza costruzione alcuna sito in Comune di Forlimpopoli, Via Rita Levi Montalcini e Via Sibilla Aleramo, identificato con i numeri 19-20 nel PUA AMBITO A12-05 1° STRALCIO - COMPARTO URBANO EST - ZONA SS 9, disciplinato dalle convenzioni urbanistiche di cui a seguito, della superficie complessiva catastale di mq. 1.695 (milleseicentonovantacinque), distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, al foglio 24 (ventiquattro), particelle:

- 2281 di mq. 950;
- 2282 di mq. 745.

Confini: Via Rita Levi Montalcini, Via Sibilla Aleramo, particelle 2283 e 2287 del foglio 24, salvo altri.

PREZZO

ART. 2 - Il prezzo della presente compravendita è stato convenuto dalle parti e viene dichiarato a me Notaio in complessivi Euro 2.795.423,60 (duemilionisettecentonovantacinquemilaquattrocentoventitre virgola sessanta) di cui Euro 1.793.219,29 da riferirsi all'appezzamento di terreno descritto alla superiore lettera a) ed Euro 1.002.204,31 da riferirsi al lotto di terreno descritto alla superiore lettera b), oltre I.V.A. per Euro 614.993,19 (seicentoquattordicimilanovecentonovantatre virgola diciannove) e così per complessivi Euro 3.410.416,79 (tremilioniquattrocentodiecimilaquattrocentosedici virgola settantanove), corrisposto con le modalità di seguito indicate.

MODALITA' DI PAGAMENTO

ART. 3 - Le parti, da me Notaio richiamate sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, anche in relazione al potere di accertamento dell'amministrazione finanziaria, dichiarano, ai sensi del citato D.P.R. 445/2000, sotto la loro responsabilità ed ai sensi dell'art. 35 comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito nella legge n.248 del 4 agosto 2006, come modificato e integrato dal comma 49 dell'art.1 della Legge n.296 del 27 dicembre 2006:

a) che il prezzo della compravendita verrà corrisposto senza interessi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data odierna, con modalità di pagamento che ne garantiscano la tracciabilità per gli effetti della suddetta normativa, convenendo le parti che se entro tre mesi dalla suddetta scadenza la società venditrice "VIOCAR S.P.A." non avrà trascritto

presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alcun atto introduttivo di giudizio o di procedimento esecutivo immobiliare o mobiliare diretto a far valere il mancato pagamento della somma dilazionata e a ottenerne l'esecuzione, tale fatto avrà valore giuridico di quietanza di saldo senza bisogno di alcun ulteriore atto;

b) di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

ART. 4 - Regolato come sopra l'intero prezzo di vendita, la parte venditrice, come rappresentata, rinuncia comunque all'ipoteca legale.

MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

ART. 5 - La compravendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova attualmente, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri, gli usi e le servitù attive e passive di qualsiasi specie se e come legalmente esistenti, derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Forlìmpopoli ed in particolare dal PUA (approvato con delibera del C.C. n. 41 del 22 maggio 2009) "AMBITO A 12-05 COMPARTO URBANO EST - ZONA SS9 - 1° STRALCIO" e relativa variante sostanziale (approvata con delibera del C.C. n. 49 del 29 settembre 2021), facendosi espresso rinvio e riferimento a tutte le clausole, i patti, le condizioni, le limitazioni, le destinazioni e le servitù riportate nella convenzione urbanistica a rogito del dr. Marco Maltoni, Notaio in Forlì, in data 29 luglio 2009, rep.n.14.996/9.406, registrata a Forlì il 5 agosto 2009 al n. 3.180, trascritta a Forlì il 6 agosto 2009 all'art.9.133 e successiva variante sostanziale approvata con delibera di C.C. n.49 del 29 settembre 2021 e di cui all'atto autenticato dal medesimo Notaio Maltoni, da ultimo in data 15 febbraio 2022, rep.n.40.705/27.199, registrato a Forlì il 4 marzo 2022 al n. 1.687, trascritto a Forlì il 4 marzo 2022 all'art.2.779.

La società "IMMOBILIARE CASETTA S.R.L." subentra negli oneri ed obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica e sua variante, entrambe sopracitate.

CONSEGNA ED EFFETTI

ART. 6 - Tutti gli effetti del presente atto, utili ed onerosi, giuridici ed economici, si fanno decorrere da oggi.

Le parti dichiarano che quanto in oggetto viene consegnato alla parte acquirente in data odierna.

URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 7 - Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia la parte venditrice, come rappresentata, esibisce i certificati di destinazione urbanistica relativi agli immobili in oggetto, rilasciati dal Comune di Forlìmpopoli in data 8 agosto 2023 Rif.Prot.n.14442/2023 (quello relativo alle particelle descritte al superiore art. 1 lett. a) ed in data 2 dicem-

bre 2022 Rif.Prot.n.22024/2022 e 22891/2022 (quello relativo alle particelle descritte al superiore art. 1 lett. b), certificati che, in copie conformi ai documenti informatici sottoscritti digitalmente, al presente atto si allegano sotto le lettere "A" e "B"; inoltre la medesima dichiara che dal giorno del rilascio dei predetti certificati non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti e che a tutt'oggi, presso la competente Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non è stata trascritta alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

GARANZIE E PROVENIENZA

ART. 8 - La parte venditrice, come rappresentata, assume nei confronti della parte compratrice tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili venduti sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, in virtù dei seguenti titoli:

a) l'appezzamento di terreno descritto al superiore art. 1 lett.a), per averlo acquistato dai signori Fantini Filippo, nato a Monza il 27 settembre 1960, Fantini Francesco, nato a Monza il 4 ottobre 1949, Fantini Giovanna Maria, nata a Monza il 31 ottobre 1950 e Loffreda Rigo, nato ad Ascoli Piceno il 4 febbraio 1939, con atto di compravendita a rogito della dr.ssa Elena Tradii, Notaio in Bologna, in data 13 gennaio 2014, rep.n.10.496/7.820, registrato a Bologna il 30 gennaio 2014 al n. 1.625, trascritto a Forlì il 31 gennaio 2014 all'art. 946, precisandosi che:

- con atto a mio rogito in data 24 dicembre 2020, rep.n.14.875/7.523, registrato a Cesena in data 8 gennaio 2021 al n. 151, trascritto a Forlì in data 8 gennaio 2021 all'art. 252, ha altresì acquistato, dalla società "CINA - S.R.L.", in favore delle particelle di cui al superiore art. 1 lett. a), la piena proprietà dei diritti edificatori pari a complessivi metri quadrati 2200 (duemiladuecento), calcolati in base agli strumenti urbanistici del Comune di Forlimpopoli, che sono stati conseguentemente trasferiti su dette particelle;

- con atto di permuta a mio rogito in data 30 dicembre 2022, rep.n.18.043/9.763, registrato a Cesena il 9 gennaio 2023 al n. 269, trascritto a Forlì il 9 gennaio 2023 agli art.li 282 e 283, ha ritrasferito alla predetta società "CINA - S.R.L." la piena proprietà dei diritti edificatori pari a complessivi mq. 921,97 (novecentoventuno virgola novantasette) precedentemente acquistati con il citato atto a mio rogito in data 24 dicembre 2020, rep.n.14.875/7.523;

b) il lotto di terreno descritto al superiore art. 1 lett. b), in virtù del summenzionato atto di permuta a mio rogito in data 30 dicembre 2022, rep.n.18.043/9.763;

La parte venditrice, come rappresentata, garantisce, altresì:

- che gli immobili in oggetto sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti di terzi in genere, fatta ec-

cezione per i vincoli e gli oneri derivanti dalla convenzione urbanistica e sua variante citate al superiore art.5;

= che gli immobili in oggetto sono esenti da vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n.152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e successive modificazioni;

- che non sussistono vizi occulti, vincoli (anche di natura urbanistica) o servitù passive che possano pregiudicare o limitare l'utilizzazione edificatoria delle aree, ad eccezione di quanto stabilito nelle convenzioni urbanistiche e negli atti di compravendita e di cessione di diritti edificatori citati ai superiori art.li 5 e 8, assicurando altresì che le stesse non sono comprese tra le aree del territorio comunale percorse dal fuoco ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n.353, e che la cubatura realizzabile sulle aree in oggetto non è stata prima d'ora utilizzata o ceduta, anche parzialmente, a terzi, né è stata limitata o ridotta mediante sottoscrizione di atti vincolanti nei confronti dell'amministrazione comunale.

La parte venditrice, come rappresentata, garantisce infine di essere al corrente con qualsiasi onere, imposta (diretta o indiretta) e tassa comunque afferente gli immobili in oggetto e si impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva al presente contratto.

DICHIARAZIONI FISCALI

ART. 9 - Il presente atto è soggetto ad I.V.A..

ALLEGATI

ART.10 - Si è omessa la lettura degli allegati per dispensa avutane dalle parti.

SPESE

ART. 11 - Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità, sono a carico della società "VIOCAR S.P.A." che, come rappresentata, se le assume.

DICHIARAZIONI SULLA PRIVACY E SULLA NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO AI SENSI DEI D.LGS.N.231 DEL 2007 E 90 DEL 2017

ART. 12 - Le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e sue modifiche e integrazioni, nonchè nel rispetto del Regolamento Europeo n.679/16, in relazione agli adempimenti annessi e connessi al presente atto.

Le parti, sotto la propria personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 del d.lgs n. 231 del 2007 e del d.lgs n.90 del 2017, e delle relative sanzioni, dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto sa-

ranno eventualmente impiegati dal Notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dai citati d.lgs; pertanto, in relazione al presente atto e a tutti gli adempimenti connessi, detti dati personali potranno essere inseriti ed utilizzati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici e trasmessi ai pubblici uffici competenti a riceverli, autorizzandolo altresì a rilasciare copia del presente atto alle Autorità che ne facciano richiesta.

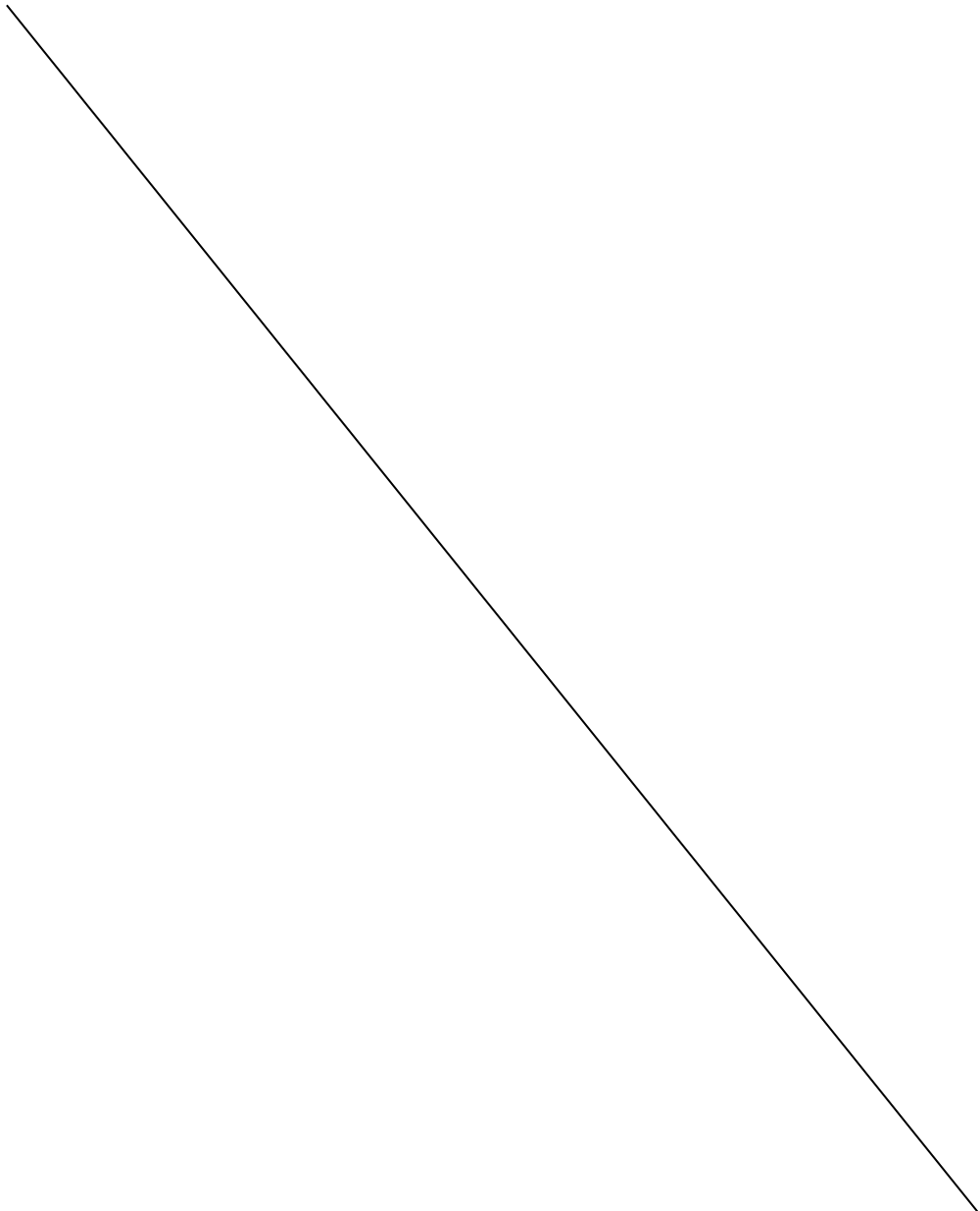
IMPOSTA DI BOLLO

ART. 13 - Per il presente atto l'imposta di bollo verrà assolta ai sensi del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997 n.463, così come modificato dal Decreto Legislativo 18 gennaio 2000 n.9 e successive modifiche e integrazioni, da ultimo D.M. 22/02/2007.

Io Notaio, ho letto ai comparenti che lo hanno approvato, questo atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia in due fogli occupati per cinque pagine intere e fin qui della sesta.

Viene sottoscritto alle ore dieci.

F.ti: GIOVANNI MERCADINI - FABRIZIA CAPACCI - MARCELLO PORFIRI
Notaio.



 COMUNE DI FORLIMPOPOLI PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA VI SETTORE EDILIZIA PRIVATA TERRITORIO E AMBIENTE TEL 0543/749111 - FAX 0543/749247 - PEC : protocollo@pec.comune.forlimpopoli.fc.it CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA D.P.R. N. 380 DEL 06/06/2001 E L.R. 23 DEL 21/10/2004		Imposta di Bollo assolta ai sensi di legge

Rif. Prot. N. 14442/2023
 Fascicolo 2023/06-01/000053

IL RESPONSABILE DEL 6° SETTORE EDILIZIA PRIVATA TERRITORIO E AMBIENTE

**VISTA LA DOMANDA PRESENTATA IN DATA 27/07/2023 DALL'ARCH. VITALI MAURIZIO RESIDENTE A FORLÌ IN VIA GIULIO II N. 1/B IN QUALITÀ DI INCARICATO DALLA PROPRIETÀ (VIOCAR S.P.A.) PER ATTO DI COMPRAVENDITA CON LA QUALE SI CHIEDE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 380/2001 E ALL'ART. 12 DELLA L.R. 21/10/2004 N. 23, RELATIVO ALL'AREA DISTINTA AL CATASTO TERRENI:
 AL FOGLIO N. 24, PARTICELLA N. 2037, 2123, 2377, 2383, 2427**

VISTI:

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) ADOTTATO CON ATTO C.P. N. 53971/127 DEL 14/07/2005 E APPROVATO CON ATTO C.P. N. 68886/149 DEL 14/09/2006 E SUE VARIANTI:

- **Variante Integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)** adottata con atto C.P. n. 29974/42 del 30/03/2009 e approvata con atto C.P. n. 70346/146 del 19/07/2010;
- **Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)** adottata con atto C.P. n. 146884/183 del 19/12/2013 e approvata con atto C.P. n. 103517/57 del 10/12/2015;

IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 96 DEL 28/10/2005 E APPROVATO CON ATTO C.C. N. 74 DEL 31/07/2006 E SUE VARIANTI:

- **Variante al Piano Strutturale Comunale** adottata con atto C.C. n. 58 del 20/10/2015 e approvata con atto C.C. n. 45 del 21/11/2016;
- **Variante al Piano Strutturale Comunale** adottata con atto C.C. n. 46 del 13/06/2018 e approvata con atto C.C. n. 31 in data 18/05/2019;

IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 85 DEL 22/10/2007 E APPROVATO CON ATTO C.C. N. 22 DEL 23/05/2008 E SUE VARIANTI:

- **1° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio** adottata con atto C.C. n. 3 del 28/01/2013 e approvata con atto C.C. n. 08 del 20/03/2014;
- **2° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio** adottata con atto C.C. n. 26 del 23/04/2015 e approvata con atto C.C. n. 22 del 31/05/2016;
- **3° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio** adottata con atto C.C. n. 54 del 19/12/2016 e approvata con atto C.C. n. 45 del 20/09/2017;

VISTI INOLTRE

- **IL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE (P.R.A.)** adottato con atto C.C. n. 2 del 28/01/2013;
- **LA VARIANTE SPECIFICA** relativa al progetto di SNAM rete Gas S.P.A. "Allacciamento Comune di Meldola DN 100 – Variante DN 150 per rifacimento attraversamento Fiume Ronco" (atto di ratifica C.C. n. 18 del 25/03/2019 e Provvedimento conclusivo ai sensi del DPR 327/2001 e smi artt. 52 quarter e sexies emesso da ARPAE con DET-AMB-2019-3057 del 25/06/2019);
- **LA VARIANTE SPECIFICA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI** adottata con atto C.C. n. 16 del 29/04/2020 e approvata con atto C.C. n. 7 del 28/01/2021, per inserimento del progetto "Strada di collegamento veloce tra Forlì e Cesena – Lotto 1";
- **LA VARIANTE SPECIFICA** relativa al progetto di SNAM rete Gas S.P.A. "Rifacimento allacciamento Comune di Meldola DN 150 (6") DP 64 bar ed opere connesse con relative dismissioni" nei Comuni di Forlimpopoli, Forlì e Meldola (FC) (Del. C.C. n. 8 del 28/01/2021 e

TENUTO CONTO

- DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 24/2017 ALLA DATA DAL 01/01/2018;
- DELLA DECADENZA DELLA PRIMA FASE DEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DALLA STESSA L.R. 24/2017 ALLA DATA DEL 01/01/2022;
- DELLA D.G.R. 1956 DEL 22/11/2021 "ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017, N. 24 E SS.MM.II. (DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO), IN MERITO AGLI EFFETTI DELLA CONCLUSIONE DELLA PRIMA FASE DEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 3 E 4 DELLA MEDESIMA L.R. N. 24 DEL 2017";

CERTIFICA

CHE LE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI QUESTO COMUNE, RIGUARDANTI L'AREA DISTINTA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 24, PARTICELLA N. 2037, 2123, 2377, 2383, 2427 SONO LE SEGUENTI:

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.):

- LE P.LLE SONO COMPRESSE IN ZONE ED ELEMENTI DI TUTELA DELL'IMPIANTO STORICO DELLA CENTURIAZIONE - Zone di tutela della struttura centuriata;
- LE P.LLE 2377, 2037, 2383, 2123 (PARTE) E 2427 (PARTE) SONO COMPRESSE IN ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO - Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti;
- LE P.LLE SONO COMPRESSE IN ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI - Zona A - Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei;
- LE P.LLE 2123 E 2427 SONO INTERESSATE DA CANALE DI BONIFICA (Scolo Ausetta 5° ramo);

N.T.A. DEL P.T.C.P.:

- TITOLO III, ART. 21B;
- TITOLO III, ART. 21A;
- TITOLO IV, ART. 28, c. 2;

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

- LE P.LLE SONO ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE P.LLE SONO COMPRESSE IN AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (ART. A-12 – L.R.20/2000) – AMBITO A12-05 "Comparto urbano Est-Zona SS9", DISCIPLINATO ALLA RELATIVA SCHEDA (2° stralcio);

N.T.A. DEL P.S.C.:

- TITOLO X, ART. 5.1;

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.):

- LE P.LLE SONO COMPRESSE IN AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (ART. A-12) – AMBITI DI TRASFORMAZIONE DA ATTUARSI CON IL POC, IN PARTICOLARE NELL'AMBITO DENOMINATO A12-05 (2° stralcio);
- LE P.LLE 2377, 2037, 2383, 2123 (PARTE) E 2427 (PARTE) SONO COMPRESSE IN AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA URBANA E PERIURBANA – Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (b2-a – Zone a Alto Potenziale);
- LE P.LLE 2123 (PARTE) E 2427 (PARTE) SONO COMPRESSE IN AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA URBANA E PERIURBANA – Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (b2-B – Zone a Medio Potenziale);
- LE P.LLE 2377, 2037 E 2383 CONFINANO CON RETE ELETTRICA MEDIA TENSIONE IN CAVO INTERRRATA TERNA SEMPLICE;
- LE P.LLE 2123 E 2427 SONO INTERESSATE DA CANALE DI BONIFICA (Scolo Ausetta 5° ramo);
- LE P.LLE RICADONO IN AREE DI POTENZIALE ALLAGAMENTO (ART. 6 PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO, VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA DI "COORDINAMENTO PAI-PGRA" APPROVATA DALLA G.R. IL 5/12/2016, D.G.R. N. 2112/2016);

N.T.A. DEL R.U.E.:

- TITOLO III, CAPO 3A, ART. 3.2;

- TITOLO II, ART. 2.2, comma 4;
- TITOLO IV, ART. 4.21

ATTO D'INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. 72/2018:

LE P.LLE SONO COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA SCHEDA N. 51, PER LA QUALE E' STATA PRESENTATA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017 – PROT. 23987 e seguenti del 31/12/2021- DEPOSITATO (BUR 27 DEL 01/02/2023), IN FASE DI APPROVAZIONE.

VARIANTE SPECIFICA C.C. 7 DEL 28/01/2021: /

P.R.A. (ATTO C.C. N. 2/13): /

N.T.A. DEL P.R.A.: /

D.LGS 42/04: /

ART. 146 D.LGS 42/04: /

IL P.S.C. E' IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 27 DEL 28/02/2007);

LA VARIANTE AL PSC APPROVATA CON ATTO C.C. 45 IN DATA 21/11/2016 E' IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 388 DEL 28/12/2016);

LA VARIANTE AL PSC APPROVATA CON ATTO C.C. N. 31 IN DATA 18/05/2019 E' IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 203 DEL 26/06/2019);

LA 3° VARIANTE DI R.U.E. APPROVATA E' IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 279 DEL 18/10/2017);

IL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE ADOTTATO E' EFFICACE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 31 DEL 13/02/2013).

LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC APPROVATA CON ATTO C.C. 18 IN DATA 25/03/2019 E' ENTRATA IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 227 DEL 10/07/2019).

LE SUDETTE AREE RISULTANO NON ESSERE STATE PERCORSE DAL FUOCO.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUÒ ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI - D.P.R. 445/2000, ART. 40 C. 2 E SS. MM. E II.

FORLIMPOPOLI, 08/08/2023

PER IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

Arch. Raffaella Mazzotti

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE

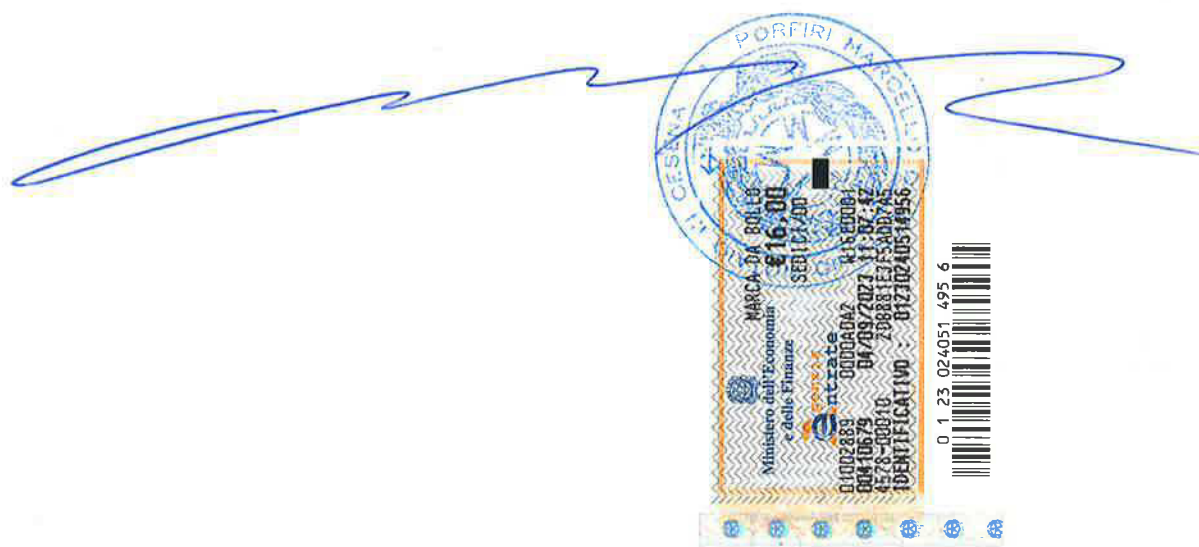
Decreto Sindacale n. 4 del 31/03/2023

Ing. Andrea Maestri

(documento firmato digitalmente)

Certifico io sottoscritto Dr. **MARCELLO PORFIRI**, Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì-Rimini, che la presente copia su supporto cartaceo composto da numero tre facciate di un foglio, è conforme all'originale su supporto informatico sottoscritto dal soggetto certificatore Ing. ANDREA MAESTRI, per conto del Responsabile del VI settore Arch. Raffaella Mazzotti, con firma digitale la cui validità (dal 10.01.2023 sino al 10.01.2026) è stata da me positivamente accertata in data odierna, mediante il sistema di verifica del Consiglio Nazionale del Notariato E-Sign ove risulta la vigenza dal 12.12.2016 al 12.12.2032.

Cesena, venticinque settembre duemilaventitre.



 COMUNE DI FORLIMPOPOLI		Imposta di Bollo assolta ai sensi di legge
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA VI SETTORE EDILIZIA PRIVATA TERRITORIO E AMBIENTE		
TEL 0543/749111 - FAX 0543/749247 - PEC : protocollo@pec.comune.forlimpopoli.fc.it		
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA D.P.R. N. 380 DEL 06/06/2001 E L.R. 23 DEL 21/10/2004		

Rif. Prot. N. 22024/2022 e 22891/2022
 Fascicolo 2022/06-01/000078

LA RESPONSABILE DEL 6° SETTORE EDILIZIA PRIVATA TERRITORIO E AMBIENTE

VISTA LA DOMANDA PRESENTATA IN DATA 03/11/2022 E SUCCESSIVAMENTE INTEGRATO IN DATA 14/11/2022 DALL'ARCH. MAURIZIO VITALI RESIDENTE A FORLÌ IN VIA GIULIO II N. 1/b IN QUALITÀ DI TECNICO INCARICATO DALLA PROPRIETÀ (FABRIZIA CAPACCI AMMINISTRATORE UNICO CINA S.R.L.), PER ATTO DI COMPRAVENDITA, CON LA QUALE SI CHIEDE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 380/2001 E ALL'ART. 12 DELLA L.R. 21/10/2004 N. 23, RELATIVO ALL'AREA DISTINTA AL CATASTO TERRENI:
AL FOGLIO N. 24 PARTICELLA N. 2281 E 2282

VISTI:

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) ADOTTATO CON ATTO C.P. N. 53971/127 DEL 14/07/2005 E APPROVATO CON ATTO C.P. N. 68886/149 DEL 14/09/2006 E SUE VARIANTI:

- Variante Integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) adottata con atto C.P. n. 29974/42 del 30/03/2009 e approvata con atto C.P. n. 70346/146 del 19/07/2010;
- Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) adottata con atto C.P. n. 146884/183 del 19/12/2013 e approvata con atto C.P. n. 103517/57 del 10/12/2015;

IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 96 DEL 28/10/2005 E APPROVATO CON ATTO C.C. N. 74 DEL 31/07/2006 E SUE VARIANTI:

- Variante al Piano Strutturale Comunale adottata con atto C.C. n. 58 del 20/10/2015 e approvata con atto C.C. n. 45 del 21/11/2016;
- Variante al Piano Strutturale Comunale adottata con atto C.C. n. 46 del 13/06/2018 e approvata con atto C.C. n. 31 in data 18/05/2019;

IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 85 DEL 22/10/2007 E APPROVATO CON ATTO C.C. N. 22 DEL 23/05/2008 E SUE VARIANTI:

- 1° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 3 del 28/01/2013 e approvata con atto C.C. n. 08 del 20/03/2014;
- 2° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 26 del 23/04/2015 e approvata con atto C.C. n. 22 del 31/05/2016;
- 3° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 54 del 19/12/2016 e approvata con atto C.C. n. 45 del 20/09/2017;

VISTI INOLTRE

- IL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE (P.R.A.) adottato con atto C.C. n. 2 del 28/01/2013;
- LA VARIANTE SPECIFICA relativa al progetto di SNAM rete Gas S.P.A. "Allacciamento Comune di Meldola DN 100 – Variante DN 150 per rifacimento attraversamento Fiume Ronco" (atto di ratifica C.C. n. 18 del 25/03/2019 e Provvedimento conclusivo ai sensi del DPR 327/2001 e smi artt. 52 quarter e sexies emesso da ARPAE con DET-AMB-2019-3057 del 25/06/2019);
- LA VARIANTE SPECIFICA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI adottata con atto C.C. n. 16 del 29/04/2020 e approvata con atto C.C. n. 7 del 28/01/2021, per inserimento del progetto "Strada di collegamento veloce tra Forlì e Cesena – Lotto 1";
- LA VARIANTE SPECIFICA relativa al progetto di SNAM rete Gas S.P.A. "Rifacimento allacciamento Comune di Meldola DN 150 (6") DP 64 bar ed opere connesse con relative dismissioni" nei Comuni di Forlimpopoli, Forlì e Meldola (FC) (Del. C.C. n. 8 del 28/01/2021 e

Provvedimento conclusivo ai sensi del DPR 327/2001 e smi artt. 52 quarter e sexies emesso da ARPAE con DET-AMB-2021-1468 del 26/03/2021);

VISTI

IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO A12-05 "COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9" APPROVATO CON ATTO C.C. N. 41 DEL 22/05/2009 (Convenzione urbanistica in data 29/07/2009 a rogito del Notaio avv. Marco Maltoni, rep. 14996 e racc. 9406) e successive varianti, in particolare

LA VARIANTE SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 4 LETT. a) E c) AL PUA AMBITO A12-05 – 1° STRALCIO – COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9 PER MODIFICHE ALL'ATTUAZIONE DEI LOTTI COMMERCIALI N. 58 E 59 E DEI LOTTI N. 51, N. 55/56, N. 10, N. 19-20 E MACROLOTTO 2c APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 29/09/2021 (Convenzione urbanistica in data 10/12/2021 a rogito del notaio avv. Marco Maltoni registrato a Forlì il 4 marzo 2022 al n. 1687).

TENUTO CONTO

- DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 24/2017 ALLA DATA DAL 01/01/2018;
- DELLA DECADENZA DELLA PRIMA FASE DEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DALLA STESSA L.R. 24/2017 ALLA DATA DEL 01/01/2022;
- DELLA D.G.R. 1956 DEL 22/11/2021 "ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017, N. 24 E SS.MM.II. (DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO), IN MERITO AGLI EFFETTI DELLA CONCLUSIONE DELLA PRIMA FASE DEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 3 E 4 DELLA MEDESIMA L.R. N. 24 DEL 2017";

CERTIFICA

CHE LE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI QUESTO COMUNE, RIGUARDANTI L'AREA DISTINTA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 24, PARTICELLA N. 2281 E 2282 SONO LE SEGUENTI:

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.):

- LE P.LLE RICADONO IN ZONE ED ELEMENTI DI TUTELA DELL'IMPIANTO STORICO DELLA CENTURIAZIONE - Zone di tutela della struttura centuriata;
- LE P.LLE RICADONO IN ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI - Zona A - Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei;

N.T.A. DEL P.T.C.P.:

- TITOLO III, ART. 21B – a;
- TITOLO IV, ART. 28 – A;

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

- LE P.LLE RICADONO ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE P.LLE RICADONO IN Ambiti per nuovi insediamenti residenziali (Art. A-12 L.R. 20/2000) – Ambito A12-05 "Comparto Urbano Est – zona SS9" (INSERITO NEL PRIMO POC E APPROVATO CON ATTO C.C. N. 41 DEL 22/05/2009);

N.T.A. DEL P.S.C.:

- TITOLO X, ART. 5.1

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.):

- LE P.LLE RICADONO IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE DA ATTUATE CON IL POC – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI E – AMBITO A 12-05 COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9 1° STRALCIO, di cui alla Convenzione urbanistica in data 29/07/2009 a rogito del Notaio avv. Marco Maltoni (rep. 14996 e racc. 9406);
- LA P.LLA 2281 E' ADIACENTE A RETE ELETTRICA MEDIA TENSIONE IN CAVO, INTERRATO, TERNA SEMPLICE;
- LE P.LLE RICADONO IN AREE DI POTENZIALE ALLAGAMENTO (ART. 6 PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO, VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA DI "COORDINAMENTO PAI-PGRA" APPROVATA DALLA G.R. IL 5/12/2016, D.G.R. N. 2112/2016);

N.T.A. DEL R.U.E.:

- TITOLO III, ART. 3.8;
- TITOLO IV, ART. 4.21;

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - APPROVATO CON ATTO C.C. N. 41 DEL 22/05/2009 "AMBITO A 12-05 COMPARTO URBANO EST – ZONA SS9 1° STRALCIO" (Convenzione urbanistica in data 29/07/2009 a

rogito del Notaio avv. Marco Maltoni, rep. 14996 e racc. 9406) e successive varianti, in particolare
VARIANTE SOSTANZIALE APPROVATA CON ATTO C.C. N. 49 DEL 29/09/2021 (Convenzione urbanistica
in data 10/12/2021 a rogito del notaio avv. Marco Maltoni registrato a Forlì il 4 marzo 2022 al n. 1687)

- LE P.LLE HANNO DESTINAZIONE SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE;

VARIANTE SPECIFICA C.C. 7 DEL 28/01/2021: /

P.R.A. (ATTO C.C. N. 2/13): /

N.T.A. DEL P.R.A.: /

D.LGS 42/04: /

ART. 146 D.LGS 42/04: /

IL P.S.C. E' IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 27 DEL 28/02/2007);

LA VARIANTE AL PSC APPROVATA CON ATTO C.C. 45 IN DATA 21/11/2016 E' IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 388 DEL 28/12/2016);

LA VARIANTE AL PSC APPROVATA CON ATTO C.C. N. 31 IN DATA 18/05/2019 E' IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 203 DEL 26/06/2019);

LA 3° VARIANTE DI R.U.E. APPROVATA E' IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 279 DEL 18/10/2017);

IL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE ADOTTATO E' EFFICACE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 31 DEL 13/02/2013).

LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC APPROVATA CON ATTO C.C. 18 IN DATA 25/03/2019 E' ENTRATA IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL B.U.R. DELLA REGIONE (N. 227 DEL 10/07/2019).

LE SUDETTE AREE RISULTANO NON ESSERE STATE PERCORSE DAL FUOCO.

FORLIMPOPOLI, 02/12/2022

LA RESPONSABILE DEL VI SETTORE

Arch. Raffaella Mazzotti *

(* documento firmato digitalmente)

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUÒ ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI
GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI - D.P.R. 445/2000, ART. 40 C. 2 E SS. MM. E II.

Certifico io sottoscritto Dr. **MARCELLO PORFIRI**, Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì-Rimini, che la presente copia su supporto cartaceo composto da numero tre facciate di un foglio, è conforme all'originale su supporto informatico sottoscritto dal soggetto certificatore Arch. RAFFAELLA MAZZOTTI, con firma digitale la cui validità (dal 21.10.2021 sino al 30.11.2024) è stata da me positivamente accertata in data odierna, mediante il sistema di verifica del Consiglio Nazionale del Notariato E-Sign ove risulta la vigenza dal 19.04.2013 al 19.04.2029.

Cesena, venticinque settembre duemilaventitre.



Certifico io sottoscritto, dr.MARCELLO PORFIRI, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì-Rimini, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89. Cesena, sedici ottobre duemilaventitre, nel mio studio in Via Albertini n.12

Firmato digitalmente: MARCELLO PORFIRI Notaio

Immobiliare Casetta Srl

BUSINESS PLAN

“PIANO PROGETTUALE, ECONOMICO E FINANZIARIO”

**dell’iniziativa immobiliare che sarà realizzata su terreni di proprietà
ubicati nel Comune di Forlimpopoli.**

Ville singole, ville abbinate e condomini di pregio



Legenda

1. Presentazione della società
 - a. La mission di Immobiliare Casetta Srl – pag. 7
 - b. La Governance e la nomina del revisore – pag. 7
 - c. La capitalizzazione della società mediante aumenti di capitale e finanziamenti soci infruttiferi - pag. 8
 - d. Gli immobili venduti da VIOCAR SPA a Immobiliare Casetta Srl – pag. 11
 - e. Descrizione altri immobili di proprietà pag. 12
2. Descrizione dell’iniziativa immobiliare
 - a. Le aree di proprietà che saranno utilizzate per la realizzazione del piano – pag. 13
 - b. Metodologia utilizzata per la realizzazione del piano - pag. 14
 - c. Le dimensioni delle superfici fondiarie utilizzate e delle superfici catastali e commerciali delle unità abitative pag. 17
 - d. Le dimensione delle singole unità abitative – pag. 19
 - e. Illustrazione delle singole unità abitative – pag. 23
 - f. Metodo di quantificazione del valore dei terreni per determinare i costi e prezzi di vendita – pag. 34
3. I costi di costruzione del “Lotto1.A” e “Lotto 1.B” – pag. 37
4. Finanziamento bancario – Oneri finanziari – pag. 39
5. Conto economico con analisi dei costi, dei ricavi e del margine di ogni singola tipologia abitativa – pag. 40
6. Conto economico con analisi macro dei costi, dei ricavi e del margine dell’intera iniziativa – pag. 44
7. La filosofia operativa del progetto – pag. 46
8. La pianificazione dei tempi di costruzioni delle singole unita abitative – pag. 49

9. La pianificazione finanziaria - pag. 51
10. I flussi di cassa trimestrali e il fabbisogno finanziario pag. 54
11. Considerazioni e conclusioni – pag. 63
12. Notizie su Forlimpopoli – pag. 64
13. Commento al bilancio al 30.09.2023 di Immobiliare Casetta – pag. 65
14. Bilanci previsionali 2024 / 2029 – pag. 66 / 69

Terminologia utilizzata nel progetto

Cosa si intende con:

- ✓ SUL (Superficie Utile Lorda): sono i mq a disposizione per realizzare le abitazioni, la SUL comprende i muri perimetrali e le pareti interne. La convenzione urbanistica di Forlimpopoli prevede che garage, cantine, taverne, magazzini, con altezza inferiore a 2,40 MT, non assorbono SUL.
- ✓ SC (Superficie Commerciale): comprende la SUL più i garage, cantine, taverne (i cui mq calpestabili + muri vengono ponderati al 50% / 60%), logge, terrazzi e posti auto esterni (ponderati al 30%). La SC viene utilizzata per formare il prezzo di vendita (l'alloggio dove si vive viene ponderato al 100%, i servizi quali garage, cantine, taverne, magazzini, logge, terrazzi, posti auto esterni ecc. vengono ponderati dal 30% al 60%). I mq di SC moltiplicati per un prezzo al mq determina il prezzo di vendita, nel contempo, viene utilizzata per individuare i “Costi di Costruzione” al mq.
- ✓ Superficie Lorda: è la dimensione di tutta l'abitazione (zona dove si vive più servizi).
- ✓ SF (Superficie Fondiaria): è il terreno che rimane a disposizione / di proprietà dopo i lavori di urbanizzazione e dopo il trasferimento delle infrastrutture a titolo gratuito al Comune (strade, parcheggi pubblici, verde pubblico).

- ✓ “Costi di Costruzione”: sono i lavori svolti dall’impresa edile che costruisce le case / ville / condomini, con la formula “chiavi in mano” (i contratti firmati e da firmare prevedono che le unità abitative devono essere ultimate di tutti i lavori, pronte da abitare, compreso giardini, recinzioni ecc.), i prezzi indicati nel “contratto di appalto” sono definiti come non modificabili.
- ✓ “Costi Tecnici e Amministrativi” comprendono: a) i costi riconosciuti ai tecnici dalla progettazione al ritiro del certificato di abitabilità dell’alloggio (progetti architettonici, progetti strutturali, progetti impianti, progetto sicurezza, presentazione progetti e richiesta licenza di costruzione ai Comuni, Direzione Lavori, rilascio SAL, presentazione richiesta allacciamento utenze, collaudo strutturale, accatastamenti, rilascio certificati di abitabilità ecc.); b) gli oneri Comunali; c) i premi per la stipula di assicurazioni di cantiere, per il rilascio di fidejussioni a garanzia delle caparre e delle assicurazioni decennali postume, che la legge impone debbano essere rilasciate in favore degli acquirenti per gli eventuali vizi che dovessero riscontrarsi sulle abitazioni; d) i costi societari; e) i costi del commercialista; f) costituzione fondi in via prudenziale a fronte di imprevisti;
- ✓ “Costi di edificazione”: si intende la somma dei “Costi di Costruzione” più i “Costi Tecnici e Amministrativi”
- ✓ “Oneri (o costi) Commerciali”: sono le provvigioni riconosciute alle agenzie di vendita, nel caso in esame sono stati conteggiati al 2% e vengono pagate a vendita perfezionata.
- ✓ “Oneri Finanziari Figurativi”: per omogeneità di valutazione del margine lordo di ogni unità abitativa, sono stati calcolati sul “Costo di Edificazione” di ogni tipologia abitativa, sono stati conteggiati gli interessi per l’importo medio della massa monetaria utilizzata (se la spesa è 100, il primo pagamento è 10 e poi i restanti 90 si pagano con periodicità mensile, la base media considerata è stata 60) e per la durata preventivata del ciclo produttivo (che va dal primo pagamento alla vendita dell’unità abitativa considerata). Gli OFF sono stati calcolati a prescindere dall’effettivo utilizzo di risorse finanziarie di terzi. Sul valore del terreno non sono stati conteggiati gli Oneri Finanziari Figurativi in quanto sono stati finanziati con mezzi propri.

- ✓ “Oneri Finanziari Effettivi”: sono quelli effettivamente sostenuti dalla società, nel caso in esame si manifesta il fabbisogno finanziario di terzi nei primi 3 anni, negli ultimi 2 anni il progetto si autofinanzia. Gli oneri finanziari effettivi saranno inferiori a quelli figurativi.
- ✓ SAL (stato avanzamento lavori): è l'importo che deve essere pagato all'impresa di costruzione per i lavori svolti nel periodo esaminato. Il responsabile della “Direzione Lavori”, un tecnico abilitato, ha il compito di verificare la quantità del lavoro svolto e la corretta esecuzione rispetto ai progetti e capitolati. In base ai prezzi del contratto di appalto rilascia il SAL con indicato l'importo che il committente deve pagare all'impresa di costruzioni. In genere i SAL sono mensili e a obiettivi (ad esempio, a fondazioni ultimate, a primo solaio ultimato, a copertura ultimata ecc.).

Descrizione delle tavole.

-) Tavola n. 1 – descrive le superfici dei lotti edificabili e i loro valori p. 18
-) Tavola n. 2 – riassume (delle 8 diverse tipologie di abitazione, 56 alloggi) la SUL, la SC e la SF utilizzata da ogni abitazione p. 22
-) Tavola n. 3.1/ 3.2 – illustra composizione e dimensione appartamenti al p.t. con giardino dei condomini dei Lotti 1.A e 1.B p. 23
-) Tavola n. 4.1 / 4.2 - illustra composizione e dimensione appartamenti al 1° e 2° piano dei condomini dei Lotti 1.A e 1.B p. 25
-) Tavola n. 5.1/5.2 - illustra composizione e dimensione degli attici dei condomini dei Lotti 1.A e 1.B p. 27
-) Tavola n. 6 – illustra la composizione e la dimensione delle ville singole, opzione A del lotto 1.C p. 29
-) Tavola n. 7 – illustra la composizione e la dimensione delle ville singole, opzione B del lotto 1.C p. 30
-) Tavola n. 8 – illustra la composizione e la dimensione delle ville abbinate, opzione A del lotto 1.C p. 31
-) Tavola n. 9 – illustra la composizione e la dimensione delle ville abbinate, opzione B del lotto 1.C p. 32
-) Tavola n. 10 – illustra la composizione e la dimensione degli appartamenti delle due palazzine del lotto 1.C p. 33

-) Tavola n. 11 – descrive il valore attribuito ai giardini e alla SUL assorbita da ogni tipologia abitativa p. 35
-) Tavola n. 12 – descrive il valore del terreno (SUL per l’abitazione + giardino) di competenza di ogni tipologia abitativa p. 36
-) Tavola n. 13 – rileva i “Costi di edificazione” contrattualizzati dei condomini dei Lotti 1.A e 1.B p. 38
-) Tavola n. 14.1 – illustra i costi di edificazione di ogni singola tipologia abitativa p. 42
-) Tavola n. 14.2 – illustra i costi, i ricavi e il margine di ogni singola tipologia abitativa p. 43
-) Tavola n. 15 - illustra i costi, i ricavi e il margine dell’intera iniziativa p. 45
-) Tavola n. 16 – illustra la pianificazione dei tempi in cui verranno costruite le varie unità abitative p. 50
-) Tavola n. 17 – illustra il fabbisogno finanziario, calcolato sui “Costi di edificazione”, delle diverse tipologie di abitazione p. 53
-) Tavola n. 18 – illustra i flussi finanziari del progetto su base trimestrale- p. 61
-) Tavola n. 19 – illustra i flussi finanziari del progetto su base annuale – pag. 62

PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ

La mission di Immobiliare Casetta Srl

E’ stata individuata come il veicolo per sviluppare le aree edificabili (civile abitazione) già di proprietà di VIOCAR al fine di tenere separata l’attività CORE (veicoli industriali) da quella immobiliare. L’obiettivo è quello di monetizzare gli investimenti effettuati nei terreni (anni 2010 / 2016,) mediante costruzione sugli stessi terreni di fabbricati di civile abitazione da destinare alla vendita.

La governance e la nomina del revisore

L’organo amministrativo è cambiato, è stata sostituita la figura dell’amministratore unico con un Consiglio di Amministrazione, presieduto da Mercadini Giovanni. Il nuovo organo amministrativo ha nominato come organo di controllo la società di revisione BLI Srl (funzione che prima non esisteva), al fine di uniformare le procedure di controllo con la capogruppo.

La capitalizzazione della società mediante aumenti di capitale sociale e finanziamenti soci infruttiferi.

Immobiliare Casetta Srl, con socio unico VIOCAR SPA, nell'assemblea dei soci del 30.09.2023 ha deliberato l'aumento del capitale sociale da € 750.000 a € 3.000.000 al fine di rafforzare il patrimonio in previsione del ricorso al credito (verso gli istituti bancari) per supportare i soli costi di costruzione di fabbricati di civile abitazione da realizzare sui terreni di proprietà - liberi da gravami – destinati alla vendita.

L'aumento del capitale è avvenuto con la seguente technicalità:

-) capitale sociale € 750.000 in essere al 31.12.2022;
-) utilizzo della voce “versamento in conto futuri aumenti di capitale” di € 755.500 in essere al 31.12.2022;
-) utilizzo della voce “versamento in conto futuri aumenti di capitale” di € 1.494.500 costituito a seguito della rinuncia parziale del finanziamento soci infruttifero della controllante VIOCAR SPA, la quale ha convertito l'importo nominale del credito derivante della cessione dei terreni, descritti in seguito, in un finanziamento soci di pari importo, ovvero € 2.795.423,60, successivamente VIOCAR ha rinunciato a parte di questo prestito soci che Immobiliare Casetta Srl ha acquisito come voce del patrimonio netto nella forma tecnica di “versamento in conto futuro aumento di capitale” per il predetto importo di € 1.494.500.

La tavola che segue riassume le posizioni di credito e di finanziamento soci di VIOCAR SPA verso la controllata Immobiliare Casetta Srl relativa alla vendita degli immobili.

VIOCAR		
Situazione iniziale	Credito post vendita lotti vs IMMOBILAIRE CASSETTA	3.410.416,79
Variazione	Cconversione credito commerciale in un "finanziamento soci attivo" vs IMMOBILAIRE CASSETTA	2.795.423,60
Variazione	Credito commerciale residuo post conversione	614.993,19

La tavola che segue riassume la situazione contabile dopo la rinuncia del finanziamento soci che Immobiliare Casetta Srl ha acquisito come voce del patrimonio netto. Il residuo debito è rappresentato dall'IVA e compensato dall'iva a credito, esiste la procedura di IVA di Gruppo che renderà neutro l'effetto dell'iva e quindi le poste si annullano.

VIOCAR		
Situazione iniziale	Finanziamento soci attivo da conversione credito commerciale vs IMMOBILIARE CASSETTA	2.795.423,60
Variazione	Rinuncia da parte di VIOCAR di una parte del finanziamento soci vs I.C. che dovrà acquisirlo come posta del patrimonio netto nella forma tecnica di "versamento in conto futuro aumento di capitale" . VIOCAR registrerà per pari importo un aumento della partecipazione nella I.C.	1.494.500,00
Variazione	Residuo Finanziamento soci infruttifero attivo vs IMMOBILAIRE CASSETTA	1.300.923,60
Posizione invariata	Credito commerciale residuo	614.993,19

La tavola che segue riassume le operazioni effettuate per perfezionare l'aumento di capitale nel corso dell'assemblea del 30.09.2023

IMMOBILIARE CASETTA	
Capitale sociale in essere	750.000,00
Posta "Versamento in conto futuro aumento di capitale" in essere al 31.12.2022 , da utilizzare per l'operazione di AUCAP fino a 3 milioni	755.500,00
Posta "Versamento in conto futuro aumento di capitale" che si costituirà a seguito rinuncia di prestito soci da parte di VIOCAR SPA che I.C. deve acquisire come posta del patrimonio netto.	1.494.500,00
	3.000.000,00

Il patrimonio immobiliare in sintesi (beni liberi da gravami o passività)

IMMOBILIARE CASETTA SRL è proprietaria di n. 4 distinti lotti / lottizzazioni, di cui:

1. N. 3 lotti costituiscono tra loro un unico compendio, in quanto confinanti tra loro, posti nel Comune di FORLIMPOPOLI, PUA denominato AMBITO CINQUE, la destinazione urbanistica è quella di civile abitazione, terreni che in seguito saranno identificati come "LOTTO 1" e al suo interno codificati in:
 - a) Lotto 1.A - acquistato da VIOCAR, atto 28.09.2023 in seguito descritto
 - b) Lotto 1.B - acquistato per compromesso con pagamento in 5 anni da società dello stesso titolare effettivo

c) Lotto 1.C - acquistato da VIOCAR, atto 28.09.2023 in seguito descritto

2. N. 1 lotto identificato come “LOTTO 2”, di proprietà fin dal 2016

Di seguito saranno descritte le caratteristiche e potenzialità dei lotti innanzi richiamati in sintesi.

Descrizione dei “Lotto 1.A” e “Lotto 1.C”, venduti da VIOCAR S.P.A. a Immobiliare Casetta S.r.l. con atto notaio Porfiri del 28.09.2023, il cui prezzo di vendita è stato trasformato in parte in aumento di capitale (1.494.500) e in parte in finanziamento soci infruttifero (1.300.923,60).

3. **Lotto 1.A** - terreni del Comune di Forlimpopoli con una superficie fondiaria di 1.695 mq ed una SUL di 1.336 mq. E' già stato rilasciato da parte del Comune di Forlimpopoli il permesso di costruzione di un condominio di 12 appartamenti. Questo bene è stato ceduto il 28.09.2023 da VIOCAR alla controllata IMMOBILIARE CASETTA al prezzo presente nelle scritture contabili di € 1.002.204,31, che è inferiore ai valori di perizia, valore che capitalizza costi tecnici già pagati di € 88.604 per la realizzazione del progetto architettonico (i cui diritti d'autore sono stati acquistati e permetterà di realizzare anche un secondo condominio), sono già stati pagati parte dei costi di progettazione degli impianti e della presentazione del progetto di costruzione al Comune di Forlimpopoli. Bene libero da gravami.

4. **Lotto 1.C** - terreni nel Comune di FORLIMPOPOLI, PUA denominato AMBITO CINQUE, la destinazione urbanistica è quella di civile abitazione per un totale di area territoriale di mq 25.322, a seguito dei lavori di urbanizzazione e degli accordi da convenzione con il Comune di Forlimpopoli, l'area fondiaria che residuerà sarà di 13.711 mq e la SUL sarà di 3.662 mq. Il progetto urbanistico prevede la suddivisione dell'area in 21 lotti e la realizzazione di n. 16 ville singole, n. 8 ville abbinate e

una palazzina con 4 appartamenti, in tutto n. 28 unità abitative. Questo bene è stato ceduto al prezzo presente nelle scritture contabili che alla data del 28.09.2023 ammontava a euro 1.793.219,29, valore inferiore a quello della perizia giurata. (ndr il prezzo di vendita capitalizza un importo di € 128.257 rappresentato dai compensi pagati ai tecnici che curano la stesura della convenzione urbanistica con il Comune di Forlimpopoli, la realizzazione dei progetti di urbanizzazione, geologo, consulenze varie). Area che ha già la destinazione d'uso di civile abitazione, ma deve essere ancora urbanizzata. Bene libero da gravami. (in seguito questo lotto sarà richiamato come "LOTTO 1.C" facente parte del macrolotto "LOTTO 1").

Descrizione degli altri immobili di proprietà – "Lotto 1.B" (facente parte del macro "Lotto 1") e "Lotto 2".

5. **Lotto 1.B** – lotto con una superficie catastale fondiaria è di mq 1.723 e la S.U.L. complessiva è di mq. 1.333. Su tale lotto sarà costruito un condominio di 12 appartamenti, simile a quello del "Lotto 1.A", superficie commerciale di oltre 1.700 mq. Anche questo lotto, come quello del punto precedente, è già urbanizzato, è quindi possibile presentare richiesta di permesso a costruire al Comune di Forlimpopoli fin da ora, i tempi per ottenere la licenza sono di circa 4 mesi. Richiesta di costruzione che però sarà presentata una volta iniziati i lavori del condominio sul "Lotto 1.A" (il lotto attiguo), i lavori di costruzione inizieranno solo dopo l'ultimazione del condominio richiamato nel punto che precede. Questo cespite è stato acquisito per compromesso da una società collegata al prezzo di € 799.800, il pagamento deve avvenire entro 5 anni, è già stato pagato un importo di € 130.000. Immobiliare Casetta si intesta il terreno prima dell'inizio della costruzione del condominio (primavera 2025) e potrà pagare la somma residua entro 5 anni da ottobre 2023 ovvero entro il 30.09.2028 (a costruzione avvenuta e venduta). Bene libero da gravami.

Il “Lotto 1.B” è uguale e speculare al “Lotto 1.A”, ma non capitalizza costi di progettazione che sono stati imputati al “Lotto 1.A”. Per il lotto in esame non si dovranno sostenere costi per il progetto architettonico in quanto la società ha acquistato i diritti intellettuali del progetto architettonico, pagando una somma extra di € 50.000.

6. LOTTO 2

lotto di terreno acquistato nel 2016, ha destinazione produttivo (commercio, direzionale e artigianale), si affaccia sulla via Emilia, in Comune di Forlimpopoli, ha una superficie Fondiaria di metri quadrati 9600 sul quale è possibile realizzare, previa richiesta da presentare al Comune di Forlimpopoli, un fabbricato di metri quadrati 2500 di cui fino a 800 mq con destinazione commerciale, la differenza di 1700 mq ha destinazione produttivo e uffici.

Il lotto è già stato urbanizzato e servito di tutte le utenze, è stato recintato ed è stato realizzato il basamento per l'attività di esposizione veicoli industriali pesanti.

Attualmente questo bene è utilizzato come piazzale espositivo di veicoli industriali.

Qualora in futuro si decida di costruire il fabbricato di mq 2.500, i tempi per ottenere dal Comune di Forlimpopoli la licenza di costruzione sono di circa 6 mesi dalla data di presentazione della richiesta.

Il Geom. Leoni Loris ha effettuato una perizia estimativa giurata ed ha attribuito a questo bene un valore commerciale di € 1.450.000, importo superiore ai valori storici iscritti a bilancio dalla società.

DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE

Le aree di proprietà che saranno utilizzate per la realizzazione del progetto immobiliare

L'iniziativa immobiliare sarà realizzata sul "LOTTO 1".

Il "LOTTO 2" continuerà essere utilizzato come piazzale espositivo di veicoli industriali pesanti.

Metodologia utilizzata per la realizzazione del piano

Per la realizzazione del piano sono stati attuati i seguenti procedimenti:

- ✓ Sono state individuate delle tipologie abitative e ne sono stati sviluppati i progetti perseguendo la finalità di sfruttare al massimo le potenzialità edificatorie di cui si aveva la disponibilità.
- ✓ Le tipologie abitative individuate sono le seguenti :
 - Lotto 1.A e Lotto 1.B - n. 1 condominio da 12 appartamenti per lotto (complessivi n. 24 alloggi) composto da:
 - n. 2 appartamenti al piano terra con giardino privato per ogni condominio;
 - n. 8 appartamenti al 1° e 2° piano per ogni condominio;
 - n. 2 attici per ogni condominio
 - Lotto 1.C
 - n. 8 ville indipendenti opzione A (quella di maggior dimensioni e con n. 2 garage)
 - n. 8 ville indipendenti opzione B (più piccola dell'opzione "A" e con un solo garage)

- n. 4 ville abbinate opzione A (delle abbinate quella di maggiore dimensione con 2 garage)
 - n. 4 ville abbinate opzione B (con un solo garage)
 - n. 1 palazzina con n. 4 appartamenti
- ✓ I fabbricati saranno realizzati tutti in classe A4 NZE, ciò permetterà loro di essere energeticamente autonome, garantendo quindi, per quanto riguarda i futuri costi che dovranno sostenersi per l'approvvigionamento energetico, certezza di spesa agli acquirenti che intenderanno avvalersi di soluzioni tecnologicamente innovative.
- ✓ Sono stati quantificati, raggruppandoli per macro-voci, tutti i costi che dovranno essere sostenuti per la realizzazione degli immobili e precisamente:
- Costo del terreno (comprensivo dei costi di urbanizzazione ancora da sostenere)
 - Costo di costruzione comprensivo di costi per impianti e infissi (formula chiavi in mano a prezzi fissi)
 - Costi Tecnici amministrativi
 - Costi dei tecnici (progettazione e assistenza, vedi nota introduttiva e quella che segue)
 - Oneri comunali
 - la stipula di assicurazioni di cantiere
 - le fidejussioni a garanzia delle caparre
 - le assicurazioni decennali postume che la legge impone debbano essere rilasciate in favore degli acquirenti per gli eventuali vizi che dovessero riscontrarsi sulle abitazioni
 - costi societari
 - commercialista
 - imprevisti
 - Costi commerciali (agenzie immobiliari)

- Oneri finanziari
- ✓ Per lo sviluppo dell'iniziativa è stato individuato un team di tecnici che cureranno :
 - la progettazione dei fabbricati: i) architettonico; ii) strutturale; iii) impianti; vi) per il solo “Lotto 1.C” anche il progetto di urbanizzazione;
 - l'individuazione delle imprese di costruzione a cui saranno assegnati incarichi di realizzazione di fabbricati “chiavi in mano” a costi fissi predeterminati (è il caso dei “Lotto 1.A” e “Lotto 1.B” dove saranno costruiti 2 condomini, per la realizzazione dei quali è già stato firmato un “contratto di appalto chiavi in mano a prezzi fissi e non modificabili”).
 - la realizzazione del piano della sicurezza di cantiere;
 - le pratiche amministrative con i vari Enti e società di servizio. A titolo esemplificativo e non esaustivo: presentazione dei progetti all'Ente Comunale per ottenere gli accordi di programma e le licenze di costruzione, presentazione delle domande di allacciamento delle utenze, accatastamento dei fabbricati, rilascio dei certificati di agibilità ecc.
 - La direzione lavori;
 - La contabilità di cantiere;
 - Le eventuali personalizzazioni degli appartamenti e delle ville in base alle esigenze dei vari compratori prevedendo, nel secondo caso, anche la possibilità di offrire un ventaglio di soluzioni architettoniche diversificate, in particolare nelle costruzioni delle ville .

Le attività sopra menzionate sono i costi verso i tecnici, sono ricomprese nella macro voce “Costi Tecnici e Amministrativi”

Nel seguito saranno prodotte una serie di tavole in cui si illustrano le capacità edificatorie, le dimensioni delle abitazioni, i conti economici delle singole tipologie di unità abitative e dell'intera iniziativa, tavole che saranno illustrate una per una.

Le dimensioni delle superfici fondiariae utilizzate e delle superfici catastali e commerciali delle unità abitative progettate

Nella **Tavola n. 1** che segue si illustrano le caratteristiche fondiariae e di capacità edificatoria del macro LOTTO 1 , ripartito nei micro “Lotto 1.A”, “Lotto 1.B” e “Lotto 1.C” (su cui saranno realizzati i fabbricati previsti nel progetto immobiliare), in termini di:

- SF superficie fondiaria dei lotti (aree al netto delle urbanizzazioni), terreno vendibile.
- SUL Superficie Utile Lorda
- SN Superficie netta del solo alloggio (sono esclusi i muri, i garage, le logge e balconi, le cantine, vani scale, il giardino di pertinenza)
- SC Superficie commerciale vendibile (comprende anche i muri)
- Costo del terreno
- Costi tecnici di progettazione già sostenuti
- Saldo delle due voci per comparazione bilancio al 30.09.2023
- Lavori di urbanizzazione ancora da eseguire (solo su “Lotto 1.C”)
- Totale costo del solo terreno urbanizzato pronto per costruire
- Costo al mq della SF e della SUL

Tavola 1 - Descrizione macro LOTTO 1

Codifica dei micro lotti del LOTTO 1	Informativa sulle dimensioni dei lotti, sulle superfici catastali e sulle potenzialità edificatorie					Costo del terreno e costi tecnici capitalizzati alla data del 30.09.2023			COSTI DI URBANIZZAZIONE ancora da sostenere		Costo del terreno al MQ	
	A	B		C	D	E	F	G = E + F	H	I = E + H	L = I : A	M = I : B
	SF - Superficie Fondiaria disponibile	SUL - Superficie Utile Lorda DISPONIBILE	SUL - Superficie Utile Lorda UTILIZZATA	SN - Superficie netta calpestabile dell'alloggio, escluso; muri, garage, cantine, taverne, logge e balconi e vani scale	SC - Superficie commerciale vendibile (escluso giardini delle ville)	Costo del terreno AL 30.09.2023	Costi tecnici sostenuti AL 30.09.2023: stesura convenzioni, progetti di urbanizzazione, progetti architettonici, progetti strutturali, progetti impianti, geologo, acustico ecc	Totale costi del cespite al 30.09.2023 - per comparazione con bilancio 30.09.2023	Costi di urbanizzazione ancora da sostenere	Totale costo del solo terreno (escluso costi tecnici)	costo al mq della SF	Costo al mq della SUL
Lotto 1.A urbanizzato	1.695	1.336	1.310,9	1.111	1.643,8	913.600,31	88.604,00	1.002.204,31	0	913.600,31	539,00	696,92
Lotto 1.B urbanizzato	1.723	1.333	1.310,9	1.111	1.643,8	799.800,00		799.800,00	0	799.800,00	464,19	610,11
Sub Totale 1.A + 1.B	3.418	2.669	2.621,8	2.222	3.287,6	1.713.400,31	88.604,00	1.802.004,31	0	1.713.400,31	501,29	653,52
Lotto 1.C DA URBANIZZARE	13.711	3.662	3.658,0	3.100	4.562,4	1.664.962,29	128.257,00	1.793.219,29	800.000,00	2.464.962,29	179,78	673,86
	17.129	6.331	6.279,8	5.322	7.850,0	3.378.362,60	216.861,00	3.595.223,60	800.000,00	4.178.362,60	243,93	665,36

Le dimensioni delle singole unità abitative

Nella **Tavola n. 2** che segue, vengono esaminate le singole tipologie di unità abitative da costruire sui singoli micro “Lotto 1.A”, “Lotto 1.B” e “Lotto 1.C”, che assieme formano il macro “Lotto 1”.

L'analisi ha riguardato:

- Il numero delle abitazioni per singola tipologia abitativa;
- La SUL dei singoli alloggi e la SUL complessiva della stessa tipologia di abitazioni;
- La SC sia dei singoli alloggi (pavimentazione calpestabile complessiva e ponderata) sia dei giardini privati, nonché la dimensione complessiva del Superficie Commerciale vendibile;
- La SF utilizzata da ogni tipologia di abitazione;
- l'analisi ha considerato le reali dimensioni delle singole unità abitative, ad esempio, i condomini da costruire sui lotti 1.A e 1.B hanno sei tipologie di dimensioni per ogni condominio (vedi tavole 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 e 5.2), le dimensioni sono state ricavate dai progetti architettonici presentati ed approvati dal Comune di Forlimpopoli. Relativamente al LOTTO 1.C, per quanto riguarda le ville abbiamo ipotizzato quattro soluzioni dimensionali, che sono descritte nelle Tavole 6, 7, 8 e 9, infine gli appartamenti della palazzina sono descritte nella tavola 10.

Le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Forlimpopoli, nel cui territorio verrà realizzata l'iniziativa, prevedono che:

- I portici, balconi, garage, cantine, locali tecnici, disimpegni con altezza non superiore a mt 2.40 non assorbono SUL.
- La SUL venga calcolata comprensiva dei muri, che hanno una incidenza di circa il 18% sui mq calpestabili.

A fronte di una SUL a disposizione di mq 6.331, il progetto sviluppato ha utilizzato mq 6.279,8 di SUL.

A fronte di una SF disponibile di mq 17.129, il progetto sviluppato ne ha utilizzati mq 17.080.

A seguito delle norme urbanistiche vigenti a Forlimpopoli, in precedenza illustrate, la SUL disponibile di complessivi mq 6.331 ha sviluppato la seguente superficie commerciale: a) la SC dei soli alloggi ammonta a mq 7.850 (incremento del 25% sulla SUL); b) la SC vendibile, in conseguenza dell'attribuzione dei giardini privati (ponderazione 10%), aumenta a mq 8.710 (incremento del 38% rispetto alla SUL).

La **Tavola n. 2** è la sintesi delle superfici delle diverse tipologie abitative, le cui dimensioni sono illustrate nelle tavole dal n. 3 al n. 10 in seguito prodotte.

Dette tavole, nello specifico, descrivono:

- La dimensione calpestabili di ogni stanza / locale presente nell'unità abitativa;
- La SUL (superficie utile lordo) utilizzata di ogni stanza / locale. E' stato considerato un incremento del 18% rappresentato dallo spessore medio tra muri perimetrali e pareti divisorie interne. Nel contempo si rammenta la normativa urbanistica del Comune di Forlimpopoli la quale prevede che non assorbono SUL i garage, le cantine e le tavernette (la cui altezza non deve superare mt 2,40), nonché balconi e logge.
 - Da questa analisi è stato indicato anche la SN (superficie netta) dell'alloggio dove si vive.
- La SL (Superficie Lorda) che comprende tutte le stanze / locali, la cui superficie è aumentata del 18% per effetto dei muri perimetrali e pareti divisorie. Non fanno parte della SL terrazzi e logge.
- La SC (Superficie commerciale) che riprende le voci della SUL e della SL, queste superfici vengono ponderate in base al costo sostenuto per la costruzione e, con la stessa percentuale, vengono calcolati i prezzi di vendita. Le dimensioni lorde delle stanze dell'alloggio ponderano 100%, cantine e garage ponderano a seconda dei casi dal 50% al 60%, posti auto esterni privati, terrazzi e logge ponderano il 30% .

L'analisi rileva anche la SN (superficie netta) del singolo alloggio e, solo per le ville, le superfici del piano terra e del primo piano.

Tavola n. 2 - Analisi della tipologia degli alloggi previsti in ogni singolo micro lotto del macro "LOTTO 1", con indicazione della "SUL", della "Superficie Commerciale" e dell'assorbimento di "Superficie fondiaria" di ogni singola tipologia di alloggio progettata.

Individuazione dei Lotti	N° degli alloggi	SUL		SC Superficie commerciale								SF utilizzata (valori medi)	
		singolo alloggio	Complessiva della sola costruzione	SC singolo alloggio + garage, terrazzi ecc	SC complessiva delle unità abitative (alloggi + servizi)	Giardini privati venduti				SC complessiva della singola unità abitativa (alloggi + servizi + giardini privati)	SC complessiva vendibile	singolo alloggio	Totale
						mq x abitaz.	Pond. 10%	Totale mq	Totale mq pond.				
A		B		C	D	E	F	G	H	I	L	M	N
App. PT PICCOLO con giardino	1	87,48	87,48	107,15	107,15	217	22	217	22	128,85	128,85	320	320,00
App. PT GRANDE con giardino	1	90,41	90,41	108,16	108,16	83	8	83	8	116,46	116,46	220	220,00
App. P1 e P2 PICCOLO	4	104,86	419,43	132,46	529,85					132,46	529,85	100	400,00
App. P1 e P2 GRANDE	4	107,84	431,36	135,71	542,85					135,71	542,85	100	400,00
Attico PICCOLO	1	138,43	138,43	175,37	175,37					175,37	175,37	170	170,00
Attico GRANDE	1	143,80	143,80	180,41	180,41					180,41	180,41	190	190,00
<u>Sub totale Lotto 1.A - condominio 1</u>	12		1.310,91		1.643,79			300	30		1.673,79		1.700,00
LOTTO 1.B - condominio speculare al LOTTO 1.A	12		1.310,91		1.643,79			300	30		1.673,79		1.700,00
<u>Sub totale Lotto 1.B - condominio 2</u>	12		1.310,91		1.643,79			300	30		1.673,79		1.700,00
Ville singole tipo A	8	141,60	1.132,80	181,63	1.453,06	400	40	3.200	320	221,63	1.773,06	625	5.000,00
Ville singole tipo B	8	132,16	1.057,28	158,29	1.266,32	400	40	3.200	320	198,29	1.586,32	590	4.720,00
Ville abbinate tipo A	4	133,34	533,36	174,35	697,41	200	20	800	80	194,35	777,41	370	1.480,00
Ville abbinate tipo B	4	129,80	519,20	158,19	632,74	200	20	800	80	178,19	712,74	370	1.480,00
Appartamenti Condominio 3	4	103,84	415,36	128,23	512,92					128,23	512,92	250	1.000,00
<u>Sub totale Lotto 1.C</u>	28		3.658,00		4.562,45			8.000	800		5.362,45		13.680,00
TOTALI	52		6.279,81		7.850,04						8.710,04		17.080,00

Illustrazione delle singole unità abitative

Nelle **Tavole, dal n. 3 al n. 10** che seguono, vengono illustrate le singole tipologie delle unità abitative, che sono state utilizzate per la formazione della precedente Tavola 2.

Tavola 3.1 - "Lotto 1.A" e "Lotto 1.B" - appartamento condominiale al piano terra, formato piccolo (1 per condominio)							
	CALPESTABILI	SUL - calcolo dell'utilizzo della SUL in base alle disposizioni		MQ LORDI - calcolo delle dimensioni calpestabili + muri		MQ COMMERCIALI x Determinazione prezzo vendita e di	
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ
SOGGIORNO - CUCINA	35,26	121,43%	42,82	121,43%	42,82	100%	42,82
LETTO 1	14,05	121,43%	17,06	121,43%	17,06	100%	17,06
LETTO 2	10,93	121,43%	13,27	121,43%	13,27	100%	13,27
LETTO 3 / studio		121,43%	-	121,43%	-	100%	-
BAGNO 1	4,09	121,43%	4,97	121,43%	4,97	100%	4,97
BAGNO 2	3,50	121,43%	4,25	121,43%	4,25	100%	4,25
CORRIDOIO	4,21	121,43%	5,11	121,43%	5,11	100%	5,11
DIS.ANTIBAGNO	2,40	121,43%	2,91	121,43%	2,91	100%	2,91
MQ APPARTAMENTO	74,44		87,48		87,48		87,48
GARAGE H240	21,85	0%	0,00	121%	26,53	60%	15,92
POSTO AUTO CORTILE	12,50	0%	0,00	0%	-	30%	3,75
	34,4		0,0		26,53		19,67
Giardino privato	217,0					10%	21,7
TOTALE	325,8		87,48		114,01		128,8

Tavola 3.2 - "Lotto 1.A" e "Lotto 1.B" - appartamento condominiale al piano terra, formato grande (1 per condominio)							
	CALPESTABILI	SUL - calcolo dell'utilizzo della		MQ LORDI - calcolo delle		MQ COMMERCIALI x	
	E	SUL in base alle disposizioni		dimensioni calpestabili + muri		Determinazione prezzo vendita e di	
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ
SOGGIORNO - CUCINA	37,03	120,76%	44,72	120,76%	44,72	100%	44,72
LETTO 1	11,30	120,76%	13,65	120,76%	13,65	100%	13,65
LETTO 2	14,12	120,76%	17,05	120,76%	17,05	100%	17,05
LETTO 3 / studio		120,76%	-	120,76%	-	100%	-
BAGNO 1	4,00	120,76%	4,83	120,76%	4,83	100%	4,83
BAGNO 2	4,09	120,76%	4,94	120,76%	4,94	100%	4,94
CORRIDOIO	4,33	120,76%	5,23	120,76%	5,23	100%	5,23
DIS.ANTIBAGNO	2,98	120,76%	3,60	120,76%	3,60	100%	3,60
MQ APPARTAMENTO	77,85		90,41		90,41		90,41
GARAGE H240	19,32	0%	0,00	121%	23,33	60%	14,00
POSTO AUTO CORTILE	12,50	0%	0,00	0%	-	30%	3,75
	31,8		0,0		23,33		17,75
Giardino privato	83,0					10%	8,3
TOTALE	192,7		90,41		113,74		116,5

Tavola 4.1 - "Lotto 1.A" e "Lotto 1.B" - appartamento condominiale ai piani 1 e 2, formato piccolo (4 per condominio)							
	CALPESTABILI	SUL - calcolo dell'utilizzo della SUL in base alle disposizioni		MQ LORDI - calcolo delle dimensioni calpestabili + muri		MQ COMMERCIALI x Determinazione prezzo vendita e di	
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ
SOGGIORNO - CUCINA	36,43	123,45%	44,97	123,45%	44,97	100%	44,97
LETTO 1	10,45	123,45%	12,90	123,45%	12,90	100%	12,90
LETTO 2	11,01	123,45%	13,59	123,45%	13,59	100%	13,59
LETTO 3 / studio	14,05	123,45%	17,34	123,45%	17,34	100%	17,34
BAGNO 1	3,98	123,45%	4,91	123,45%	4,91	100%	4,91
BAGNO 2	4,72	123,45%	5,83	123,45%	5,83	100%	5,83
DISIMPEGNO	4,30	123,45%	5,31	123,45%	5,31	100%	5,31
INGRESSO	2,80	123,45%	3,46	123,45%	3,46	100%	3,46
MQ APPARTAMENTO	87,74		104,86		104,86		104,86
LOGGE	8,81	0%	0,00		-	60%	0,00
BALCONI	20,23	0%	0,00		-	30%	0,00
GARAGE H240	21,00	0%	0,00	123,45%	25,92	60%	15,55
POSTO AUTO CORTILE	12,50	0%	0,00	0,00%	-	30%	3,75
	33,5		0,0		25,92		19,30
QUOTE CONDOMINIALI	83,0					10%	8,3
TOTALE	204,2		104,86		130,78		132,5

Tavola 4.2 - "Lotto 1.A" e "Lotto 1.B" - appartamento condominiale ai piani 1 e 2, formato grande (4 per condominio)							
	CALPESTABILI	SUL - calcolo dell'utilizzo della		MQ LORDI - calcolo delle		MQ COMMERCIALI x	
	E	SUL in base alle disposizioni		dimensioni calpestabili + muri		Determinazione prezzo vendita e di	
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ
SOGGIORNO - CUCINA	36,43	127,08%	46,30	127,08%	46,30	100%	46,30
LETTO 1	10,45	127,08%	13,28	127,08%	13,28	100%	13,28
LETTO 2	11,01	127,08%	13,99	127,08%	13,99	100%	13,99
LETTO 3 / studio	14,05	127,08%	17,85	127,08%	17,85	100%	17,85
BAGNO 1	4,72	127,08%	6,00	127,08%	6,00	100%	6,00
BAGNO 2	3,90	127,08%	4,96	127,08%	4,96	100%	4,96
CORRIDOIO	4,30	127,08%	5,46	127,08%	5,46	100%	5,46
INGRESSO	4,70	127,08%	5,97	127,08%	5,97	100%	5,97
MQ APPARTAMENTO	89,56		107,84		107,84		107,84
LOGGE	8,81	0%	0,00		-	60%	0,00
BALCONI	20,23	0%	0,00		-	30%	0,00
GARAGE H240	20,75	0%	0,00	127,08%	26,37	60%	15,82
POSTO AUTO CORTILE	12,50	0%	0,00	0,00%	-	30%	3,75
	33,3		0,0		26,37		19,57
QUOTE CONDOMINIALI	83,0					10%	8,3
TOTALE	205,8		107,84		134,21		135,7

Tavola n. 5. 1- "Lotto 1.A" e "Lotto 1.B" - attico piccolo (2 per condominio)

	CALPESTABIL E	SUL - calcolo dell'utilizzo della SUL in base alle disposizioni Comunali		MQ LORDI - calcolo delle dimensioni calpestabili + muri		MQ COMMERCIALI x Determinazione prezzo vendita e di costruzione	
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ
SOGGIORNO	35,73	118,78%	42,44	118%	42,16	100%	42,16
CUCINA	16,00	118,78%	19,00	118%	18,88	100%	18,88
LETTO 1	14,15	118,78%	16,81	118%	16,70	100%	16,70
LETTO 2	14,65	118,78%	17,40	118%	17,29	100%	17,29
LETTO 3 / studio	16,91	118,78%	20,09	118%	19,95	100%	19,95
BAGNO 1	4,26	118,78%	5,06	118%	5,03	100%	5,03
BAGNO 2	4,65	118,78%	5,52	118%	5,49	100%	5,49
CORRIDOIO	6,07	118,78%	7,21	118%	7,16	100%	7,16
LAVANDERIA H240	4,12	118,78%	4,89	118%	4,86	100%	4,86
MQ APPARTAMENTO	116,54		138,43		137,52		137,52
LASTRICO SOLARE	82,62	0%	0,00	0%	-	25,0%	20,66
	199,16		138,43		137,52		158,17
GARAGE H240	19,00	0%	0,00	118%	22,42	60%	13,45
POSTO AUTO ESTERNO	12,50	0%	0,00	0%	-	30%	3,75
	31,5		0,0		22,42		17,20
TOTALE	230,7		138,43		159,94		175,4

Tavola n. 5.2 - "Lotto 1.A" e "Lotto 1.B" - attico grande (2 per condominio)

	CALPESTABILI	SUL - calcolo dell'utilizzo della SUL in base alle disposizioni Comunali		MQ LORDI - calcolo delle dimensioni calpestabili + muri		MQ COMMERCIALI x Determinazione prezzo vendita e di costruzione	
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ
SOGGIORNO	38,80	120,22%	46,65	118%	45,78	100%	45,78
CUCINA	16,00	120,22%	19,24	118%	18,88	100%	18,88
LETTO 1	14,15	120,22%	17,01	118%	16,70	100%	16,70
LETTO 2	14,65	120,22%	17,61	118%	17,29	100%	17,29
LETTO 3 / studio	16,91	120,22%	20,33	118%	19,95	100%	19,95
BAGNO 1	4,26	120,22%	5,12	118%	5,03	100%	5,03
BAGNO 2	4,65	120,22%	5,59	118%	5,49	100%	5,49
CORRIDOIO	6,07	120,22%	7,30	118%	7,16	100%	7,16
LAVANDERIA H240	4,12	120,22%	4,95	118%	4,86	100%	4,86
MQ APPARTAMENTO	119,61		143,80		141,14		141,14
LASTRICO SOLARE	82,62	0%	0,00	0%	-	25,0%	20,66
	202,23		143,80		141,14		161,79
GARAGE H240	21,00	0%	0,00	118%	24,78	60%	14,87
POSTO AUTO ESTERNO	12,50	0%	0,00	0%	-	30%	3,75
	33,5		0,0		24,78		18,62
TOTALE	235,7		143,80		165,92		180,4

Tavola n. 6 - "Lotto 1.C" - villa singola tipo "A" (n. 8 ville)

	CALPESTABILI	SUL - calcolo dell'utilizzo della SUL in base alle disposizioni Comunali		MQ LORDI - calcolo delle dimensioni calpestabili + muri		MQ COMMERCIALI x Determinazione prezzo vendita e di costruzione		PIANO TERRA	1° PIANO
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	MQ	MQ
SOGGIORNO	40,0	118%	47,20	118%	47,20	100%	47,20	40,0	
CUCINA	14,0	118%	16,52	118%	16,52	100%	16,52	14	
LETTO 1	14,0	118%	16,52	118%	16,52	100%	16,52		14,0
Spogliatoio abb. Letto 1	6,0	118%	7,08	118%	7,08	100%	7,08		6,0
LETTO 2	11,0	118%	12,98	118%	12,98	100%	12,98		11
LETTO 3 / studio	11,0	118%	12,98	118%	12,98	100%	12,98		11
BAGNO 1 - PT	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72	4	
BAGNO 2 - 1° P.	5,0	118%	5,90	118%	5,90	100%	5,9		5
BAGNO 3 - 2° P.	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4
SCALA	6,0	118%	7,08	118%	7,08	100%	7,08	6	
CORRIDOIO 1° piano	5,0	118%	5,90	118%	5,90	100%	5,9		5
CORRIDOIO PT SERVIZI H24	6,0	0%	0,00	118%	7,08	60%	4,248	6	
LAVANDERIA H240	8,0	0%	0,00	118%	9,44	60%	5,664	8	
2 GARAGE H240	40,0	0%	0,00	118%	47,20	60%	28,32	40	
PORTICO -LOGGE-BALCONI	20,0	0%	0,00	30%	6,00	30%	1,80	20	
	194,0		141,60	8,93	211,32	85,95	181,6	138	56
								194	
APPARTAMENTO	134,0								
Area cortilizia a verde + area betonelle	400					10%	40		
TOTALE MQ COMMERCIALI							221,6		

Tavola n. 7 - "Lotto 1.C" - villa singola tipo "B" (n. 8 ville)

	CALPESTABILI	SUL - calcolo dell'utilizzo della SUL in base alle disposizioni Comunali		MQ LORDI - calcolo delle dimensioni calpestabili + muri		MQ COMMERCIALI x Determinazione prezzo vendita e di costruzione		PIANO TERRA	1° PIANO
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	MQ	MQ
SOGGIORNO	35,0	118%	41,30	118%	41,30	100%	41,30	35,0	
CUCINA	14,0	118%	16,52	118%	16,52	100%	16,52	14	
LETTO 1	14,0	118%	16,52	118%	16,52	100%	16,52		14,0
Spogliatoio abb. Letto 1	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4,0
LETTO 2	11,0	118%	12,98	118%	12,98	100%	12,98		11
LETTO 3 / studio	11,0	118%	12,98	118%	12,98	100%	12,98		11
BAGNO 1 - PT	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72	4	
BAGNO 2 - 1° P.	5,0	118%	5,90	118%	5,90	100%	5,9		5
BAGNO 3 - 2° P.	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4
SCALA	6,0	118%	7,08	118%	7,08	100%	7,08	6	
CORRIDOIO 1° piano	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4
CORRIDOIO PT SERVIZI H24	6,0	0%	0,00	118%	7,08	60%	4,248	6	
LAVANDERIA H240	8,0	0%	0,00	118%	9,44	60%	5,664	8	
1 GARAGE H240	21,0	0%	0,00	118%	24,78	60%	14,87	21	
PORTICO -LOGGE-BALCONI	15,0	0%	0,00	30%	4,50	30%	1,35	15	
	162,0		132,16	9,85	177,96	88,95	158,3	109	53
								162	
APPARTAMENTO	126,0								
Area cortilizia a verde + area betonelle	400					10%	40		
TOTALE MQ COMMERCIALI							198,3		

Tavola n. 8 - "Lotto 1.C" - Ville abbinate tipo "A" (n. 4 ville)

	CALPESTABIL E	SUL - calcolo dell'utilizzo della SUL in base alle disposizioni Comunali		MQ LORDI - calcolo delle dimensioni calpestabili + muri		MQ COMMERCIALI x Determinazione prezzo vendita e di costruzione		PIANO TERRA	1° PIANO
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	MQ	MQ
SOGGIORNO	35,0	118%	41,30	118%	41,30	100%	41,3	35,0	
CUCINA	14,0	118%	16,52	118%	16,52	100%	16,52	14	
LETTO 1	14,0	118%	16,52	118%	16,52	100%	16,52		14,0
Spogliatoio abb. Letto 1	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4,0
LETTO 2	11,0	118%	12,98	118%	12,98	100%	12,98		11
LETTO 3 / studio	11,0	118%	12,98	118%	12,98	100%	12,98		11
BAGNO 1 - PT	5,0	118%	5,90	118%	5,90	100%	5,9	5	
BAGNO 2 - 1° P.	5,0	118%	5,90	118%	5,90	100%	5,9		5
BAGNO 3 - 2° P.	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4
SCALA	6,0	118%	7,08	118%	7,08	100%	7,08	6	
CORRIDOIO 1° piano	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4
CORRIDOIO PT SERVIZI H240	6,0	0%	0,00	118%	7,08	60%	4,248	6	
LAVANDERIA H240	8,0	0%	0,00	118%	9,44	60%	5,664	8	
2 GARAGE H240	40,0	0%	0,00	118%	47,2	50%	23,6	40	
PORTICO	15,0	0%	0,00	100%	15	50%	7,5	15	
	182,0		133,34	16,52	212,06	82,22	174,4	129	53
								182	
APPARTAMENTO	127,0								
TERRENO	200					10%	20		
TOTALE MQ COMMERCIALI							194,4		

Tavola n. 9 - "Lotto 1.C" - Ville abbinate tipo "B" (n. 4 ville)

	CALPESTABILI	SUL - calcolo dell'utilizzo della SUL in base alle disposizioni Comunali		MQ LORDI - calcolo delle dimensioni calpestabili + muri		MQ COMMERCIALI x Determinazione prezzo vendita e di costruzione		PIANO TERRA	1° PIANO
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	MQ	MQ
SOGGIORNO	35,0	118%	41,30	118%	41,30	100%	41,3	35,0	
CUCINA	14,0	118%	16,52	118%	16,52	100%	16,52	14	
LETTO 1	14,0	118%	16,52	118%	16,52	100%	16,52		14,0
Spogliatoio abb. Letto 1	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4,0
LETTO 2	11,0	118%	12,98	118%	12,98	100%	12,98		11
LETTO 3 / studio	11,0	118%	12,98	118%	12,98	100%	12,98		11
BAGNO 1 - PT	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72	4	
BAGNO 2 - 1° P.	5,0	118%	5,90	118%	5,90	100%	5,9		5
BAGNO 3 - 2° P.	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4
SCALA	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72	4	
CORRIDOIO 1° piano	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72		4
CORRIDOIO PT SERVIZI H240	6,0	0%	0,00	118%	7,08	60%	4,248	6	
LAVANDERIA H240	6,0	0%	0,00	118%	7,08	60%	4,248	6	
1 GARAGE H240	21,0	0%	0,00	118%	24,78	50%	12,39	21	
PORTICO	15,0	0%	0,00	100%	15	50%	7,5	15	
	158,0		129,80	16,29	183,74	86,09	158,2	105	53
								158	
APPARTAMENTO	122,0								
TERRENO	200					10%	20		
TOTALE MQ COMMERCIALI							178,2		

Tavola n. 10 - "Lotto 1.C" - n. 4 appartamenti - condominio 3

	CALPESTABILI	SUL - calcolo dell'utilizzo della SUL in base alle disposizioni Comunali		MQ LORDI - calcolo delle dimensioni calpestabili + muri		MQ COMMERCIALI x Determinazione prezzo vendita e di costruzione	
	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ	Ponderazione	MQ
SOGGIORNO - CUCINA	38,0	118%	44,84	118%	44,84	100%	44,84
LETTO 1	14,0	118%	16,52	118%	16,52	100%	16,52
LETTO 2	11,0	118%	12,98	118%	12,98	100%	12,98
LETTO 3 / studio	10,0	118%	11,80	118%	11,80	100%	11,80
BAGNO 1	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72
BAGNO 2	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72
CORRIDOIO	4,0	118%	4,72	118%	4,72	100%	4,72
Ripostiglio	3,0	118%	3,54	118%	3,54	100%	3,54
MQ APPARTAMENTO	88,0		103,84		103,84		103,84
TERRAZZO	25,0	0%	0,00	0%	0,00	30%	7,50
	113,00		103,84		103,84		111,34
GARAGE H240	21,00	0%	0,00	118%	24,78	50%	12,39
POSTO AUTO CORTILE	15,00	0%	0,00	0%	-	30%	4,50
	36,0		0,0		24,78		16,89
TOTALE	149,0		103,84		128,62		128,2

Metodo di quantificazione del valore dei terreni per determinare sia i costi complessivi di edificazione sia i prezzi di vendita delle singole tipologie abitative.

Il metodo utilizzato per quantificare il valore da attribuire ai terreni di competenza delle singole tipologie abitative è il seguente:

- i. è stato individuato un valore da attribuire ai giardini privati in base ai mq degli stessi, più sono piccoli più alto è il valore attribuito (Lotto 1.A e Lotto 1.B), più sono grandi, minore è il valore attribuito al mq di superficie fondiaria (Lotto 1.C).
- ii. Dal costo dell'area a bilancio, è stato detratto il valore attribuito ai giardini privati, l'importo residuo è stato suddiviso per i mq di SUL.

La Tavola 11 che segue illustra i valori economici al mq attribuiti alla superfici fondiarie dei giardini e alla SUL (punti “i” e “ii”)

- iii. Ad ogni unità abitativa è stato attribuito un valore del terreno utilizzato, calcolato come segue:
 - a) valore della SUL utilizzata (importo attribuito al singolo mq di SUL, descritto al punto ii che precede, Tavola 11, moltiplicato per i mq di SUL utilizzata);
 - b) valore attribuito ai giardini privati (valore al mq della SF, vedi tavola 11, moltiplicato per i mq del giardino).

I lavori di urbanizzazione (€ 800.000), che riguardano solo il “Lotto 1.C”, sono stati suddivisi per il totale di mq di SUL e attribuiti in proporzione alle varie unità abitative del menzionato lotto, al fine di individuare l'effettivo costo del terreno urbanizzato.

Tavola n. 11 - Determinazione del valore economico dei giardini privati abbinati alle singole tipologie di abitazione, ai fini del calcolo del valore del solo terreno per determinare i costi di costruzione e i prezzi di vendita. I costi di urbanizzazione del "Lotto 1.C" di € 800.000 sono stati imputati come maggior costo al mq della SUL dello stesso lotto, al fine di calcolare i costi effettivi per ogni singola unità abitativa. I valori dei lotti, in particolare delle ville, saranno determinati dal valore al mq della SUL per la SUL utilizzata, aumentato del valore dei giardini in base ai prezzi indicati nella presente tabella e alla dimensione dei singoli giardini.

	A	B	C	D	E = C x D	F = A - E	G = F : B	H	I = G + H
	Costo al 30.09.2023 del terreno (Tav. 1 - Lettera "E")	SUL sviluppata dalle singole abitazioni (Tav. 2)	MQ di giardini privati venduti	Valore attribuito al mq di giardino	Valore complessivo attribuiti ai giardini venduti	Costo del terreno diminuito della valorizzazione dei giardini privati venduti	Valore attribuito al MQ di SUL per calcolare i costi di competenza delle singole unità abitativa - escluso prezzo giardini	Riparto costi urbanizzazione "Lotto 1 C" di € 800.000 per ogni mq di SUL	VALORE AL MQ ATTRIBUITO ALLA SUL (escluso valore dei giardini ad uso privato)
	€	mq	mq	€	€	€	€	€	€
"LOTTO 1.A" e "LOTTO 1.B"	1.713.400,00	2.621,81	434,00 166,00	125,00 225,00	54.250,00 37.350,00	1.621.800,00	618,58		618,58
"LOTTO 1.C" compreso lavori di urbanizzazione	1.664.962,00	3.658,00	8.000,00	150,00	1.200.000,00	464.962,00	127,11	218,70	345,81
	3.378.362,00	6.279,81	8.600,00		1.291.600,00	2.086.762,00			

Nella **Tavola n. 12** che segue, vengono riportati i valori economici dei terreni (giardini + SUL utilizzata + costi urbanizzazione per il solo "Lotto 1.C") di ogni singola unità abitativa.

Tavola n. 12 - determinazione del valore dei singoli lotti dei terreni, in base alle tipologie abitative progettate, calcolo effettuato al fine di determinare i costi di realizzazione e i prezzi di vendita delle abitazioni. I prezzi del "Lotto 1.C" sono stati aggiornati contemplando anche i futuri costi delle opere di urbanizzazione (O.U.).

Lotto e tipologia di abitazione (nb i Lotti 1.A e 1.B sono già urbanizzati, il Lotto 1.C è da urbanizzare)	analisi costo della SUL e dei giardini per singola unità abitativa. Dimensioni e prezzi al mq ricavati dalle Tav. 1 , 2 e 11.						Costo del terreno di competenza delle abitazioni del "Lotto 1.C" al netto delle O.U. (opere di urbanizzazione)	Costi urbanizzazione del solo "LOTTO 1.C"		Costo totale del terreno urbanizzato delle singole abitazioni, compreso giardino.	Unità abitative - n°	Totale valore dei lotti (cfr Tav. 1, colonna I)
	Valore della quota di SUL			Valore dei giardini								
	SUL (Tav.2) - mq	Costo della SUL al mq (Tav.11) - €	Valore della SUL assorbita dalla unità abitativa - €	SF Giardino privato (Tav.2) - mq	Valore al mq attribuito alla SF del giardino privato (Tav.11) - € al mq	Valore attribuito alla SF dei giardini privati (Tav.11) - €		costo al mq delle O.U. rapportato al totale mq di SUL	totale costi delle O.U. delle singole abitazioni			
	A	B	C = A * B	D	E	F = D * E		G = C + F	H			
Lotto 1.A e 1.B - app. PT piccolo	87,48	618,58	54.112	217	125,00	27.125	81.237			81.237	2	162.474
Lotto 1.A e 1.B - app. PT grande	90,41	618,58	55.928	83	225,00	18.675	74.603			74.603	2	149.205
Lotto 1.A e 1.B - app. 1° e 2° P piccolo	104,86	618,58	64.863				64.863			64.863	8	518.906
Lotto 1.A e 1.B - app. 1° e 2° P grande	107,84	618,58	66.708				66.708			66.708	8	533.661
Lotto 1.A e 1.B - attico piccolo	138,43	618,58	85.628				85.628			85.628	2	171.255
Lotto 1.A e 1.B - attico grande	143,80	618,58	88.949				88.949			88.949	2	177.897
							-			-	24	1.713.400
Lotto 1.C - Villa singola "A"	141,60	127,11	17.999	400	150	60.000	77.999	218,70	30.968	108.966	8	871.730
Lotto 1.C - Villa singola "B"	132,16	127,11	16.799	400	150	60.000	76.799	218,70	28.903	105.702	8	845.615
Lotto 1.C - Villa abbinata "A"	133,34	127,11	16.949	200	150	30.000	46.949	218,70	29.161	76.110	4	304.440
Lotto 1.C - Villa abbinata "B"	129,80	127,11	16.499	200	150	30.000	46.499	218,70	28.387	74.886	4	299.543
Lotto 1.C - Appartamenti	103,84	127,11	13.199			-	13.199	218,70	22.710	35.909	4	143.634
												2.464.962
												4.178.362

I COSTI DI COSTRUZIONE DEL “LOTTO 1.A” E “LOTTO 1.B”

Relativamente al “Lotto 1.A” e “Lotto 1.B” è già stato firmato un “contratto di appalto” per la costruzione dei due condomini. Al presente piano industriale viene allegato l'atto firmato con la società THE GREEN HOUSE SRL che, per la costruzione dei due fabbricati, ognuno di 12 appartamenti, è stato concordato un prezzo chiavi in mano, non modificabile, di € 4.420.000, importo che comprende anche la realizzazione del verde e le recinzioni, prezzo non modificabile, pari ad € 4.420.000.

La società di costruzioni ha accettato in permuta un appartamento ai piani 1° o 2° del condominio da realizzare sul “Lotto 1.B”, al prezzo convenuto, ora per allora, di € 300.000.

Per gli stessi lotti / fabbricati sono già stati firmati accordi con i tecnici per la realizzazione di tutte le attività fino alla vendita delle abitazioni, costi che ammontano complessivamente a € 244.000, importo pari al 5,5% dei costi di costruzione (% inferiore ai prezzi di riferimento del settore).

La **Tavola n. 13** che segue, riporta i costi concordati per la progettazione e costruzione delle n. 2 palazzine da edificare sui “Lotto 1.A” e “Lotto 1.B” per un importo di € 4.664.000 su un totale di “costi di edificazione” preventivati di 5.024.000, la differenza di 360.000 è relativa agli oneri comunali di edificazione (circa € 240.000) e ai costi amministrativi aziendali quali il commercialista, il sindaco, la società di revisione, e altre spese vive (prudenzialmente stimati 120.000). E' stato fissato l'83% dei costi complessivi. Si allega il contratto di appalto di € 4.420.000.

La tavola 13 non contempla: i) gli oneri finanziari che vengono calcolati nella tavola 14 e 15 sia per singolo alloggio sia a livello di progetto; ii) gli oneri commerciali, ovvero i compensi alle agenzie immobiliari, che vengono portati a deconto dei prezzi di vendita.

Tavola n. 13 - "Lotto 1.A" e "Lotto 1.B" - rilevazione costi già contrattualizzati

Fornitore	Descrizione attività svolta	Importo concordato
GEI SRL	costo acquisto del progetto architettonico che sarà utilizzato per entrambi i condomini	55.000,00
Ing. Vadi Daniele	Progetti strutturali e impianti, collaudo strutturale	58.000,00
Ing. Casadio Mario	Relazione geologica con sondaggi e del Progetto clima acustico	5.000,00
Geom. Capanni Luciano	Progettazione e coordinamento piano sicurezza, accatastamento terreni e alloggi, richiesta allacciamento utenze, rilascio conformità tecnica per i rogiti	22.000,00
Architetto Vitali Maurizio	Capitolato speciale d'appalto, computo metrico estimativo, presentazione progetti al Comune, Richiesta permessi di costruzione, impianto fogne, comunicazione fine lavori e presentazione domande abitabilità	44.000,00
Studio TEC-LINE	Direzione Lavori, rilascio certificazione SAL (stato avanzamento lavori)	60.000,00
		244.000,00
THE GREEN HOUSE SRL	contratto di apalto lavori di costruzione dei 2 condomini, chiavi in mano	4.420.000,00
<i>SUL mq</i>		<i>2.621,81</i>
<i>Costo rapportato al mq di SUL</i>		<i>1.685,86</i>
<i>SC mq</i>		<i>3.287,59</i>
<i>Costo rapportato al mq di SC</i>		<i>1.344,45</i>
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE E PROGETTAZIONE		4.664.000,00

FINANZIAMENTO BANCARIO – ONERI FINANZIARI

Il piano è stato realizzato ipotizzando, per la parte della copertura finanziaria, di ricorrere: i) ad un finanziamento bancario di € 2.000.000, assistito dalla garanzia del fondo PMI, della durata di 5 anni e con 12 mesi di preammortamento; ii) finanziamenti ponte da parte del socio unico per coprire i fabbisogni finanziari, che risultano di modesto importo e limitati nel tempo. In merito si veda la tavola 18, che riproduce tutti i flussi finanziari del progetto, suddivisi per unità di tempo definita su base trimestrale, che va dal 2° trimestre 2024 al 2° trimestre 2029.

Gli oneri finanziari sono stati calcolati ipotizzando l'ottenimento di un finanziamento bancario avente le seguenti caratteristiche e condizioni:

- importo: € 2.000.000
- garanzie: FONDO DI GARANZIA A FAVORE DELLE PMI – LEGGE 662/96
- durata anni 5 di cui 12 mesi di preammortamento
- ammortamento mediante n. 2 rate semestrali di soli interessi e n. 8 rate semestrali composte da capitale + interessi
- tasso di interesse 5,5%

Gli interessi passivi del finanziamento sono stati ripartiti in proporzione su tutte le unità abitative, al fine della determinazione del costo complessivo della singola abitazione.

CONTO ECONOMICO CON ANALISI DEI COSTI, DEI RICAVI E DEL MARGINE DI OGNI SINGOLA TIPOLOGIA ABITATIVA

Nelle **Tavole 14.1 e 14.2**, che seguono, sono riportati i costi, i ricavi e il margine ante imposte ipotizzati per ogni singola unità abitativa delle diverse tipologie di abitazioni.

Per ogni singola tipologia abitativa, vengono descritti:

- dimensioni;
- costo del terreno
- costo di costruzione dei fabbricati nella formula “chiavi in mano” (già formalizzati quelli dei “Lotti 1.A e 1.B)
- costo costruzione delle opere di urbanizzazione (solo “Lotto 1.C”)
- oneri comunali
- costo dei tecnici
- costi amministrativi
- imprevisti (solo “Lotto 1.C”)
- costi commerciali
- oneri finanziari
- i ricavi, in base ai prezzi di mercato vigenti per iniziative simili.

Considerato che i costi di edificazione (costruzione + tecnici + oneri comunali + spese amministrative) relativi ai “Lotti 1.A e 1.B” sono certi e fissi, sulla base di questi dati sono stati ipotizzati i costi delle tipologie abitative da costruire sul “Lotto 1.C”, che sono tutte di importo maggiore, in particolare le ville singole.

I prezzi ipotizzati per le abitazioni del “Lotto 1.C”, che comprendono anche i costi di urbanizzazione e imprevisti, sono stati oggetto di confronto con operatori del mercato immobiliare che trattano oggetti simili, gli stessi li hanno trovati consoni per tipologia di prodotto in linea con il mercato.

I ricavi sono stati ipotizzati in via prudenziale, infatti i prezzi di vendita sono stati stimati di importo inferiore a quelli vigenti sul mercato locale.

La Tavola 14.1 analizza i costi di edificazione della singola unità abitativa: i) costi di costruzione; ii) costi urbanizzazione (solo Lotto 1.C); iii) costi dei tecnici + oneri comunali + costi amministrativi + imprevisti;

La tavola 14.2 analizza i costi complessivi per ogni tipologia di unità abitativa, riprende i costi di edificazione, a cui viene aggiunto il costo del terreno, gli oneri finanziari del finanziamento richiesto (vedasi piano di ammortamento) e gli oneri commerciali da riconoscere alle agenzie immobiliari. Infine viene individuato il prezzo di vendita della singola unità abitativa, determinata sulla base della SC per il prezzo al mq individuato come equo e di mercato. Dal prezzo di vendita dedotto i costi complessivi, si ricava il margine ipotizzato per ogni unità abitativa.

Per la formazione delle Tavole n. 14.1 e 14.2, sono stati presi i dati esposti nelle tavole n. 1, n. 2, n. 11, n. 12 e n. 13.

Tavola n. 14.1 -analisi dei COSTI DI EDIFICAZIONE di ogni singola tipologia abitativa del macro "LOTTO 1"

Lotto e tipologia di abitazione	Costo di costruzione - impresa edile - contratti chiavi in mano					Costi di urbanizzazione di competenza (Tavola 11, colonna H)	Totale "costi costruzione" + "costi Urbanizzazione"	costi tecnici (TAV. 13)	Oneri comunali	Costi amministrativi	Imprevisti	Totale costi tecnici / amministrativi / Oneri / imprevisti	COSTI EDIFICAZIONE 1 = costruzione + amministrativi	COSTI DI EDIFICAZIONE 2 = costruzione + amministrativi + urbanizzazione
	Mq di SUL (Tav. 2)	Mq di SC (Tav. 2)	€ per mq SUL	€ per mq SC	Totale x abitazione in base alla SC €									
	a1	a2	a3	a4	A	B	C=A+B	d1	d2	d3	d4	D	H = A+D	I=C+D
LOTTO 1.A e 1.B														
app. PT piccolo	87,48	107,15	1.646,7	1.344,4	144.055		144.055	10.167	10.000	5.000		25.167	169.221	169.221
app. PT grande	90,41	108,16	1.608,4	1.344,4	145.418		145.418	10.167	10.000	5.000		25.167	170.584	170.584
app. 1° e 2° P piccolo	104,86	132,46	1.698,4	1.344,4	178.090		178.090	10.167	10.000	5.000		25.167	203.257	203.257
app. 1° e 2° P grande	107,84	135,71	1.691,9	1.344,4	182.457		182.457	10.167	10.000	5.000		25.167	207.624	207.624
attico piccolo	138,43	175,37	1.703,3	1.344,4	235.782		235.782	10.167	10.000	5.000		25.167	260.949	260.949
attico grande	143,80	180,41	1.686,8	1.344,4	242.556		242.556	10.167	10.000	5.000		25.167	267.723	267.723
LOTTO 1.C														
Villa singola "A"	141,60	181,63	1.892,0	1.475,0	267.907	30.968	298.875	30.000	15.000	8.000	5.000	58.000	325.907	356.875
Villa singola "B"	132,16	158,29	1.766,6	1.475,0	233.478	28.903	262.381	30.000	15.000	8.000	5.000	58.000	291.478	320.381
Villa abbinata "A"	133,34	174,35	1.863,3	1.425,0	248.452	29.161	277.613	25.000	12.000	8.000	5.000	50.000	298.452	327.613
Villa abbinata "B"	129,80	158,19	1.736,6	1.425,0	225.415	28.387	253.802	25.000	12.000	8.000	5.000	50.000	275.415	303.802
Appartamenti - condominio 3	103,84	128,23	1.704,1	1.380,0	176.957	22.710	199.667	11.000	10.000	6.000	3.000	30.000	206.957	229.667
	6.280	7.850	90.898	72.787	11.034.376	800.000	11.834.376	968.000	616.000	336.000	132.000	2.052.000	13.086.376	13.886.376

Tavola n. 14.2 -analisi dei COSTICOMPLESSIVI di ogni singola unità abitativa macro "LOTTO 1"												
Lotto e tipologia di abitazione	Costo del terreno di ogni singola unità abitativa - compreso giardini privati - senza opere urbanizzazione (Tav. 12 voce L)	COSTI DI EDIFICAZIONE = costruzione + urbanizzazione + amministrativi (TAV. 14.1 voce D)	Costi edificazione (+) terreno	Oneri finanziari sui costi di edificazione 5,5% (tavola 15 colonna E)	TOTALE COSTI = costo terreno + costi edificazione + oneri finanziari	Prezzo vendita della singola tipologia abitativa al lordo degli oneri commerciali (prezzo al mq per la SC comprensiva dei giardini privati venduti, Tav. 2 voce I)			Oneri commerciali 2%	RICAVI NETTI	MARGINE (al lordo imposte)	
						F (€ per mq)	G (mq di SC)	H=F*G			I=H*2%	L=H-I
LOTTO 1.A e 1.B												
app. PT piccolo	81.237	169.221	250.459	4.021	254.480	2400	128,85	309.234	6.185	303.050	48.570	15,7
app. PT grande	74.603	170.584	245.187	4.054	249.241	2500	116,46	291.154	5.823	285.331	36.090	12,4
app. 1° e 2° P piccolo	64.863	203.257	268.120	4.830	272.950	2350	132,46	311.288	6.226	305.063	32.112	10,3
app. 1° e 2° P grande	66.708	207.624	274.332	4.934	279.266	2350	135,71	318.922	6.378	312.544	33.278	10,4
attico piccolo	85.628	260.949	346.576	6.201	352.777	2350	175,37	412.129	8.243	403.887	51.109	12,4
attico grande	88.949	267.723	356.671	6.362	363.034	2350	180,41	423.970	8.479	415.491	52.457	12,4
		-										
LOTTO 1.C												
		-										
Villa singola "A"	77.999	356.875	434.873	8.481	443.354	2.350	221,63	520.835	10.417	510.418	67.064	12,9
Villa singola "B"	76.799	320.381	397.180	7.614	404.793	2.350	198,29	465.982	9.320	456.662	51.869	11,1
Villa abbinata "A"	46.949	327.613	374.562	7.785	382.347	2.350	194,35	456.727	9.135	447.593	65.246	14,3
Villa abbinata "B"	46.499	303.802	350.301	7.220	357.520	2.350	178,19	418.737	8.375	410.362	52.842	12,6
Appartamenti - condominio 3	13.199	229.667	242.866	5.458	248.324	2.350	128,23	301.341	6.027	295.314	46.990	15,6
	3.378.362	13.886.376	17.264.738	330.000	17.594.738	122.600	8.710,04	20.516.412	410.328	20.106.084	2.511.346	12,2

CONTO ECONOMICO CON ANALISI MACRO DEI COSTI, DEI RICAVI E DEL MARGINE ANTE IMPOSTE DELL'INTERA INIZIATIVA

Nella **Tavola 15** che segue, vengono esposti in sintesi i dati macro (costi, ricavi e margine ante imposte) sia delle diverse tipologie di unità abitative (11 tipologie) sia dei tre singoli lotti (LOTTO 1.A, 1.B e 1.C). I valori complessivi sono i seguenti:

✓ Costo del terreno in base alla situazione al 31.12.2023	€ 3.378.000
✓ Costi di urbanizzazione del “Lotto 1.C”	€ 800.000
✓ Costi di costruzione nella formula del “chiavi in mano”:	€ 11.034.000
✓ Costi della progettazione, spese amministrative, imprevisti:	€ 2.052.000
✓ Oneri commerciali:	€ 410.000
✓ Oneri finanziari:	€ 330.000
✓ COSTI COMPLESSIVI:	€ 18.005.000
✓ RICAVI:	€ 20.516.000
✓ Margine ante imposte:	€ 2.511.000

Il margine che sarà realizzato, nonostante i parametri prudenziali, rappresenterà comunque il 12,2% dei ricavi.

Tavola n. 15 -analisi complessiva dei costi, dei ricavi e del margine ante imposte del progetto immobiliare da realizzare nel macro "LOTTO 1"

Lotto e tipologia di abitazione	n° unità abitative	Costo del terreno al netto opere urbanizzazioni (Tav. 12 voce G per n. abitazioni)	Costi di Urbanizzazione (Tav. 12 voce I per n. abitazioni)	Costi costruzione (tav. 14.1 voce A per n. abitazioni)	costi tecnici / amministrativi / Oneri / imprevisti (Tav. 14.1 voce D per n. abitazioni)	Costi di edificazione		Oneri commerciali (Tav. 14.2 voce I per n. abitazioni)	Oneri finanziari (Tav. 14.2 voce D per n. abitazioni)	COSTI TOTALI	PREZZI DI VENDITA (TAV. 14.2 voce H per n. abitazioni)	MARGINE (al lordo delle imposte)	
	A	B	c1	c2	c3	C		D	H	I=B+C+D+H	L	M=L-I	N
App. PT PICCOLO con giardino	1	81.237		144.055	25.167	169.221		6.185	4.021	260.665	309.234	48.570	15,7
App. PT GRANDE con giardino	1	74.603		145.418	25.167	170.584		5.823	4.054	255.064	291.154	36.090	12,4
App. P1 e P2 PICCOLO	4	259.453		712.360	100.667	813.027		24.903	19.321	1.116.704	1.245.153	128.449	10,3
App. P1 e P2 GRANDE	4	266.831		729.830	100.667	830.496		25.514	19.736	1.142.577	1.275.689	133.112	10,4
Attico PICCOLO	1	85.628		235.782	25.167	260.949		8.243	6.201	361.020	412.129	51.109	12,4
Attico GRANDE	1	88.949		242.556	25.167	267.723		8.479	6.362	371.513	423.970	52.457	12,4
<u>Sub totale - Lotto 1.A-condominio 1</u>	12	856.700	-	2.210.000	302.000	2.512.000		79.147	59.696	3.507.543	3.957.330	449.787	11,4
<u>Sub totale - Lotto 1.B - condominio 2 - speculare al condominio Lotto 1.A</u>	12	856.700	-	2.210.000	302.000	2.512.000	#	79.147	59.696	3.507.543	3.957.330	449.787	11,4
Lotto 1.C - Villa singola "A"	8	623.988	247.742	2.143.258	464.000	2.855.000		83.334	67.847	3.630.168	4.166.682	536.513	12,9
Lotto 1.C - Villa singola "B"	8	614.389	231.226	1.867.822	464.000	2.563.048		74.557	60.909	3.312.903	3.727.852	414.949	11,1
Lotto 1.C - Villa abbinata "A"	4	187.794	116.645	993.806	200.000	1.310.452		36.538	31.142	1.565.926	1.826.909	260.983	14,3
Lotto 1.C - Villa abbinata "B"	4	185.995	113.548	901.660	200.000	1.215.209		33.499	28.879	1.463.581	1.674.948	211.368	12,6
Lotto 1.C - Appartamenti	4	52.796	90.839	707.830	120.000	918.668		24.107	21.832	1.017.403	1.205.362	187.959	15,6
<u>Sub totale "Lotto 1.C"</u>	28	1.664.962	800.000	6.614.376	1.448.000	8.862.376		252.035	210.608	10.989.981	12.601.753	1.611.772	12,8
TOTALE PROGETTO	52	3.378.362	800.000	11.034.376	2.052.000	13.886.376		410.328	330.000	18.005.066	20.516.412	2.511.346	12,2

LA FILOSOFIA OPERATIVA DEL PROGETTO

La filosofia è quella di costruire abitazioni in base alle richieste del mercato e non generare invenduto, strategia adottata anche in passato, quando sono state realizzate altre villette per un numero superiore alle 50 unità tutte vendute.

Per rendere flessibile il progetto, la società Immobiliare Casetta Srl opererà come segue:

- Non realizzerà i fabbricati con proprie maestranze, ma concorderà con imprese qualificate “contratti di appalto” con la formula “chiavi in mano” e a prezzi fissi e non modificabili, costruzioni da realizzare in tempi concordati per ogni singola tipologia di abitazione;
- Sono stati individuati, assieme ai tecnici, alle imprese di costruzione e alle agenzie immobiliari, i tempi tecnici per la fase delle costruzioni e delle vendite (quest’ultime iniziano ancora prima dell’inizio dei lavori di costruzione) sono i seguenti:
 - Condomini: 15 mesi per la costruzione e nei successivi 3 mesi il perfezionamento delle vendite (18 mesi complessivi).
 - Ville singole e abbinate: 12 mesi per la costruzione e nei successivi 3 mesi il perfezionamento delle vendite (15 mesi complessivi).
- si avvarrà della consulenza di n. 5 studi tecnici, ognuno di loro specializzato in una parte dell’intero processo progettuale: i) progetto architettonico; ii) progetto strutturale, degli impianti e relativi collaudi; iii) rilevazioni geologiche e clima acustico; iv) sicurezza del cantiere; v) direzione lavori e rilascio del SAL; vi) presentazione progetti / richiesti rilascio permessi di costruzione, accatastamenti, presentazione domande di abitabilità ecc.;
- ricorrerà a più imprese di costruzione in base all’andamento delle richieste di mercato;

- utilizzerà imprese di costruzioni certificate con cui in passato ha già lavorato e garantiscono una elevata qualità del prodotto finito;
- non utilizzerà una sola agenzia immobiliare, ma firmerà accordi con 4 agenzie che operano sulla piazza di Forlimpopoli, Cesena e Forlì (bacino di oltre 300.000 abitanti);
- solo per le ville singole o le ville abbinate, l'operatività sarà la seguente:
 - costruirà le ville in base a progetti architettonici e capitolati concordati precedentemente con l'acquirente;
 - venderà il solo lotto di terreno con la licenza di costruzione autorizzata (richiesta presentata al Comune in base al progetto dell'acquirente);
 - venderà il terreno e contrattualizzerà la costruzione della villa con la formula “chiavi in mano”, lavori che subappalterà all'impresa di costruzione con cui avrà preventivamente stipulato un “contratto di appalto lavori” subordinato all'accettazione da parte del cliente.

La pianificazione e relativa organizzazione dei lavori è prevista in 5 anni, ma la “gestione” sarà nel contempo concava e convessa, a seconda delle necessità, infatti:

- se il mercato registrerà difficoltà (aumento tassi di interesse, crisi del settore ecc.), rallenterà il passo, la società può farlo perché i terreni sono pagati e quindi può “permettersi il lusso” di allungare i tempi di realizzazione del piano.
- Se c'è maggiore richiesta di abitazioni rispetto al piano iniziale, la società darà impulso alle edificazioni utilizzando più imprese di costruzione, ricorrendo sempre alla formula del “chiavi in mano”.
- Abbiamo già ricevuto manifestazioni di interesse per i singoli micro lotti per le ville, ma le decisioni saranno prese tempo per tempo in base al regolare svolgimento del piano

Il progetto in esame consiste nel completamento di un nuovo quartiere, costruito sempre dallo stesso gruppo, posto nel cuore della città di Forlimpopoli, con servizi pubblici adiacenti, distante meno di 10 km dalle città di Forlì e Cesena, prospiciente alla via Emilia. Persone che abitavano a Forlì e a Cesena si sono già trasferite nelle abitazioni realizzate in passato (in passato sono state già costruite e vendute oltre 50 villette abbinata o a schiera da società dello stesso gruppo).

Sarà realizzato un micro quartiere all'interno di un nuovo quartiere più grande, saranno costruite n. 24 ville che occupano un intero quadrilatero, tutte a 2 piani (PT e 1°P) con ampi giardini privati e aree di verde, mentre sui lotti dall'altra parte della strada saranno realizzati moderni condomini di piccole dimensioni.

Un esempio di pianificazione e organizzazione dei lavori, al fine di contenere i costi, è il citato contratto firmato con l'impresa "THE GREEN HOUSE SRL" (*società che sta realizzando per altra società del gruppo n. 8 villette, che saranno finite a febbraio 2024, abitazioni che sono già state tutte vendute*) con la quale è stato firmato un unico "contratto di appalto lavori", con la formula del "chiavi in mano", per la costruzione delle due palazzine (vedi foto a pagina 2, il disegno architettonico è uguale, si differenzieranno per le finiture esterne) da realizzate sui "Lotto 1.A" e "Lotto 1.B", tra loro lotti attigui che si affacciano su tre strade.

Stipulare un unico contratto per i due condomini ha permesso un risparmio dei costi di circa € 400.000 rispetto al fare due accordi separati nel tempo, in conseguenza del fatto che:

- sarà realizzato un unico progetto di sicurezza con abbattimento di importanti costi;
- i lavori inizieranno con la costruzione della prima palazzina, ultimata questa (i cui alloggi potranno essere consegnati agli acquirenti) inizieranno i lavori di costruzione della seconda palazzina senza dover spostare la gru e tutti i macchinari fissi

(betoniere ecc.), che saranno preventivamente installati sul lotto della seconda palazzina. L'accordo prevede che entro marzo 2024 venga installato il cantiere e inizino i lavori della palazzina del "Lotto 1.A" che dovranno terminare a Giugno 2025, a luglio 2025 inizieranno i lavori della palazzina sul "Lotto 1.B" che dovranno terminare a settembre 2026.

Inoltre, all'impresa di costruzione è stato ceduto in permuta un appartamento al prezzo di € 300.000, uno di quelli posti al 1° o al 2° piano, quelli di minor valore delle varie tipologie abitative del progetto, il prezzo della permuta è in linea con i prudenziali prezzi di vendita di questa tipologia di appartamento, che è stato stimato nel piano, al netto degli oneri da riconoscere alle agenzie immobiliari, in € 305.000.

LA PIANIFICAZIONE DEI TEMPI DI COSTRUZIONI DELLE SINGOLE UNITA ABITATIVE

Nella Tavola n. 16 che segue, vengono pianificati gli interventi su base trimestrale, in una logica di progressiva costruzione di tutte le tipologie abitative, a partire da quelle immediatamente realizzabili ("lotto 1.A"), in modo che sia sempre disponibile l'offerta delle diverse tipologie di prodotto: i) appartamenti presenti nella 3 palazzine da realizzare sui "Lotto 1.A", "Lotto 1.B" e "Lotto 1.C"; ii) ville singole opzioni "A" e "B" e ville abbinate opzioni "A" e "B" da costruire sul "Lotto 1.C".

La pianificazione comprende anche i lavori di urbanizzazione del "Lotto 1.C" che saranno realizzati in 24 mesi, contestualmente all'avanzamento di questi lavori potranno essere iniziate le costruzioni dei fabbricati progettati nello stesso micro lotto.

Le opere di costruzioni inizieranno a marzo 2024 e termineranno a giugno 2029.

Tavola 16 - pianificazione di inizio e fine lavori delle diverse tipologie di fabbricati, su base trimestrale.

op.	DESCRIZIONE	unità	1°-2024	2°-2024	3°-2024	4°-2024	1°-2025	2°- 2025	3°-2025	4°-2025	1°-2026	2°- 2026	3°-2026	4°-2026	1°-2027	2°- 2027	3°-2027	4°-2027	1°-2028	2°- 2028	3°-2028	4°-2028	1°-2029	2°- 2029
1	Condominio "Lotto 1.A"	12	Inizio				fine																	
2	Condominio "Lotto 1.B"	12					Inizio				fine													
3	Lavori urbanizzazione "Lotto 1.C"		inizio								fine													
4	2 villa singola "Lotto 1.C"	2					inizio				fine													
5	2 ville abbinate "Lotto 1.C"	2					inizio				fine													
6	2 villa singola "Lotto 1.C"	2									inizio				fine									
7	2 villa singola "Lotto 1.C"	2									inizio				fine									
8	2 villa singola "Lotto 1.C"	2													inizio				fine					
9	2 villa singola "Lotto 1.C"	2													inizio				fine					
10	2 ville abbinate "Lotto 1.C"	2													inizio				fine					
11	2 villa singola "Lotto 1.C"	2													inizio				fine					
12	2 villa singola "Lotto 1.C"	2																	inizio				fine	
13	2 ville abbinate "Lotto 1.C"	2																	inizio				fine	
14	2 villa singola "Lotto 1.C"	2																	inizio				fine	
15	2 ville abbinate "Lotto 1.C"	2																	inizio				fine	
16	Condominio 3 "Lotto 1.C"	4																	inizio				fine	
TOTALE ABITAZIONI		52																						

LA PIANIFICAZIONE FINANZIARIA

Determinazione dei pagamenti da effettuare, su base trimestrale, in fase di costruzione delle unità abitative come da programmazione descritta nella precedente Tavola n. 16.

Per determinare il fabbisogno finanziario, in base alla pianificazione illustrata nella tavola n. 16 che precede, vengono considerati solo i costi di edificazione di ogni singola tipologia abitativa, dato che si ricava nella tavola n. 14.1 voce “T”.

Ai fini del fabbisogno finanziario non incidono i costi del terreno (finanziati con mezzi propri) e gli oneri commerciali da riconoscere alle agenzie immobiliari (che saranno pagate a rogito avvenuto).

Nella **Tavola n. 17**, che segue, vengono determinati gli importi dei pagamenti da effettuare ad ogni trimestre (n.d.r.: il piano finanziario è stato programmato considerando per unità di tempo il “trimestre”) relativamente ai “Costi di Edificazione” (Tav. 14.1 voce “T”) e in base alla pianificazione delle costruzioni sopra descritte, considerando che:

- Le palazzine condominiali:
 - saranno costruite in 15 mesi;
 - ad inizio lavori deve essere riconosciuto un “anticipo” nella misura del 10%, il restante 90% dovrà essere pagato nelle successive 15 mensilità / SAL, ognuna di importo pari al 6% dei “Costi di edificazione” previsti nella tavola n. 14, voce M (18% su base trimestrale);

- Nel primo trimestre dovrà essere pagato un importo pari al 28% (10% + 18%) dei “Costi di Edificazione”, nei successivi 4 trimestri un importo per singolo periodo del 18%.
- Le ville
 - saranno costruite in 12 mesi:
 - ad inizio lavori deve essere riconosciuto un “anticipo” nella misura del 10%, il restante 90% deve essere pagato in 12 mensilità / SAL, ognuna del 7,5% dei costi di edificazioni previsti nella tavola n. 14 alla voce M (22,5% su base trimestrale);
 - Nel primo trimestre dovrà essere pagato un importo pari al 32,5% (10% + 22,5%) e nei successivi 3 trimestri un importo per singolo periodo del 22,5%.
- Le Opere di Urbanizzazioni, relative al “Lotto 1.C”, saranno realizzate in 24 mesi, 8 trimestri, contestualmente alla costruzione delle prime 4 ville su un totale di 28 unità abitative che saranno costruiti sul predetto lotto.

Gli importi determinati con la **Tavola n.17** saranno utilizzati nelle successive tavole (18 e 19) della pianificazione finanziaria.

Tavola n. 17 - analisi del fabbisogno finanziario per la costruzione dei fabbricati come da pianificazione, vedi Tav. n. 16.
 Determinazione del fabbisogno su base trimestrale in base ai tempi di costruzione programmati che sono: i) 15 mesi per i condomini; ii) 12 mesi per le ville; iii) i lavori di urbanizzazione riguardano solo il Lotto 1.C e saranno eseguiti contestualmente alla costruzione delle prime ville.

Lotto e tipologia di abitazione	Costi di edificazione (tav. 15 Voce C e Tav. 14.1 voce H)	n° unità da costruire ad ogni step	Costi di edificazione del singolo step	Pianificazione dei costi di edificazione - i) condomini / appartamenti: 28% nel 1° trimestre, 18% nei successivi 4 trimestri; ii) Ville : 32,5% nel 1° trimestre, 22,5% nei successivi 3 trimestri; iii) lavori urbanizzazione lotto 1.C in n. 8 trimestri di uguale importo							
				1° trim.	2° trim.	3° trim.	4° trim.	5° trim.	6° trim.	7° trim.	8° trim.
LOTTO 1.A - Condominio 1	2.512.000	1	2.512.000	703.360	452.160	452.160	452.160	452.160			
LOTTO 1.B - condominio 2	2.512.000	1	2.512.000	703.360	452.160	452.160	452.160	452.160			
Lotto 1.C - Villa singola "A"	325.907	2	651.814	211.840	146.658	146.658	146.658				
Lotto 1.C - Villa singola "B"	291.478	2	582.956	189.461	131.165	131.165	131.165				
Lotto 1.C - Villa abbinata "A"	298.452	2	596.903	193.994	134.303	134.303	134.303				
Lotto 1.C - Villa abbinata "B"	275.415	2	550.830	179.020	123.937	123.937	123.937				
Lotto 1.C - appartamenti condominio 3	206.957	4	827.830	231.792	149.009	149.009	149.009	149.009			
Lotto 1.C - lavori di urbanizzazione (tavola n. 1)	800.000	1	800.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	13.886.376										

I FLUSSI DI CASSA TRIMESTRALE E IL FABBISOGNO FINANZIARIO

La **Tavola n. 18** è stata realizzata al fine di determinare i flussi di cassa che si genereranno con la costruzione e la vendita delle n. 52 unità abitative previste nel piano, i cui lavori inizieranno a marzo 2024 e termineranno a giugno 2029.

Il metodo di formazione della **Tavola n. 18** è il seguente:

- i) La pianificazione finanziaria è stata calcolata per flussi di cassa trimestrali;
- ii) Il progetto immobiliare sarà realizzato in n. 21 trimestri: dal secondo trim. 2024 al 2° trim. 2029;
- iii) La Tavola n. 18 riprende la Tavola n. 16, anziché indicare il trimestre di inizio e quello di fine lavori delle unità abitative, annota i costi di edificazione e gli incassi dalle vendite:
 - i pagamenti riguardano solo i “Costi di edificazione” (i terreni sono stati pagati con mezzi propri), importi e scadenze sono ricavati dalla Tavola n. 17 (nb: gli oneri commerciali vengono pagati a vendita perfezionata e quindi non assorbono capitale nel corso della costruzione delle unità abitative).
 - i ricavi ipotizzati nel piano, per le varie tipologie abitative, sono dedotti riprendendo gli importi dalla Tavola n. 15. Detti ricavi comprendono i valori del terreno e sono al netto degli oneri commerciali riconosciuti alle agenzie immobiliari. Il combinato disposto del margine sulle vendite oltre alla monetizzazione dei terreni finanziati con mezzi propri permetterà da fine 2026 l'autofinanziamento del progetto e la formazione di liquidità alla fine del progetto di € 5 milioni circa.

- iv. La simulazione della pianificazione finanziaria prevede, come detto in precedenza, la concessione di un finanziamento di € 2.000.000 da rimborsare in n. 10 rate semestrali, la prime due rate di soli interessi e le restanti otto composte da capitale e interessi. L'erogazione è stata ipotizzata a marzo 2024, ultima rata di ammortamento con scadenza marzo 2029, in concomitanza con l'ultimazione delle abitazioni.
- v. Con la vendita degli alloggi del primo condominio si monetizza una somma di circa € 1.000.000 dal terreno oltre ad un utile sulla vendita di circa € 450.000, importi che saranno mantenuti in azienda quale autofinanziamento del progetto.
- vi. L'operatività descritta nei punti che precedono, viene rappresentato nella Tavola 18 di seguito prodotta (tavola che si allega anche come file a parte, da stampare in formato A3 per una più comoda lettura), e prevede che il socio unico VIOCAR SPA *(che ha già dotato IMMOBILIARE CASETTA di risorse stabili nel tempo per circa € 4.500.000, di cui € 3.000.000 di capitale sociale e € 1.500.000 con un finanziamento soci infruttifero già versato entro la data del 31.12.2023)* debba fare altri interventi con “prestiti ponte” nei picchi di maggior fabbisogno.

I picchi di fabbisogno finanziario, in base al piano, si registrano nel corso dei primi due trimestri del 2025 per rientrare entro la fine dello stesso anno, occorre intervenire nuovamente nel corso dei primi 3 trimestri del 2026 con rimborso entro lo stesso anno.

A partire dal 4° trimestre 2026 il piano si autofinanzia a seguito della monetizzazione dei terreni e ai margini prudenziali previsti dalle vendite.

- vii. Occorre inoltre considerare che il piano, sotto il profilo della liquidità, è stato predisposto in via prudenziale perché:
 - A. Sarà realizzato un cuscinetto di liquidità riveniente dagli acconti sulle vendite (10%), liquidità che prudenzialmente non è stata contemplata nel piano;

B. Diversi appezzamenti di terreno edificabile, dove costruire le ville previste nel “LOTTO 1.C”, saranno vendute con progetto approvato, quindi non sarà necessario finanziare i costi di costruzione.

viii. La pianificazione dei lavori è composta da n. 17 fasi, di cui n. 16 riguardano la costruzione e la vendita di unità abitative, mentre una (la fase 3) è relativa alla sola esecuzione dei lavori di urbanizzazione del “Lotto 1.C” (i “Lotti 1.A e 1.B” sono già urbanizzati e sugli stessi è possibile procedere fin da subito con la costruzione dei fabbricati).

Commento alla Tavola n. 18 che segue:

- ✓ A marzo 2024 inizieranno i lavori di costruzione del “condominio n.1” da erigersi sul “Lotto 1.A”. I pagamenti dei “Costi di edificazione” sono stati programmati dal 2° trimestre 2024 (gli acconti alla firma del contratto di appalto sono già stati versati) fino al 2° trimestre 2025, nel corso del 3° trimestre 2025 si manifesteranno gli incassi dalle vendite delle n. 12 unità abitative del condominio, suddivise in n. 6 diverse tipologie di alloggio come descritto nelle Tavole 3,4,5 e 14. Il “lotto 1.A” a questo punto sarà stato interamente costruito e le abitazioni tutte vendute.
- ✓ Nel 4° trimestre 2024 inizieranno i lavori delle opere di urbanizzazione (O.U.) del “Lotto 1.C”, i pagamenti sono previsti dal 4° trim. 2024 fino al 3° trim. 2026, per un costo complessivo di € 800.000. (Tavola n. 1 e 15).
- ✓ Nel 3° trim. 2025, ultimato il “Lotto 1.A”, inizieranno i lavori di costruzione del “condominio n. 2” da erigersi sul “Lotto 1.B”, i cui pagamenti sono previsti a partire dallo stesso trimestre fino al 3° trim. 2026, nel corso del 4° trim. 2026 si manifesteranno

gli incassi previsti dalla vendita delle 12 unità abitative (Tavola 14 e 15), e così anche l'iniziativa sul "Lotto 1.B" sarà stata ultimata.

- ✓ Nel 4° trimestre 2025 inizieranno i lavori di costruzione di n. 4 ville da realizzare sul "Lotto 1.C", i pagamenti dei costi di edificazione inizieranno nel 4° trim. 2025 e termineranno nel 3° trimestre 2026, nel corso del 4° trimestre del 2026 si manifesteranno gli incassi dalla vendita delle n. 4 ville.
- ✓ Nel 4° trimestre 2026, vendute le ville del punto che precede, inizieranno le costruzioni di altre n. 8 ville delle 24 complessive da realizzare, i pagamenti sono programmati dal 4° trim. 2026 fino al 3° trim. 2027, nel corso del 4° trim. 2027 si manifesteranno gli incassi delle 8 ville menzionate.
- ✓ Nel 4° trimestre 2027, vendute le ville del punto che precede, inizieranno le costruzioni di altre n. 4 ville delle 24 complessive da realizzare, i pagamenti sono programmati dal 4° trim. 2027 fino al 3° trim. 2028, nel corso del 4° trim. 2028 si manifesteranno gli incassi delle 8 ville menzionate.
- ✓ Nel 1° trimestre 2028, vendute le ville del punto che precede, inizierà la costruzione della palazzina da 4 appartamenti, pagamenti dal 1° trim. 2028 al 1° trim. 2029, infine nel 2° trimestre 2028 inizieranno le costruzioni delle ultime 8 ville delle 24 complessive da realizzare, i pagamenti sono programmati dal 2° trim. 2028 fino al 1° trim. 2029, nel corso del 2° trim. 2029 si manifesteranno gli incassi dei 4 appartamenti e delle 8 ville menzionate: a questo punto il progetto si intende concluso.

La Tavola n. 18 ricomprende tutte le costruzioni da edificare fino alla completa realizzazione del progetto:

- composto da n. 3 palazzine per complessivi n. 28 appartamenti, n. 16 ville singole e n. 8 ville abbinate, per complessivi n. 52 unità abitative;
- suddiviso in n. 16 fasi operative.

Il progetto è stato elaborato in base ai prezzi di costruzione oggi vigenti (confortati dal contratto di appalto già firmato – che si allega - per la costruzione delle due palazzine da realizzare sui Lotti 1.A e 1.B) e a prezzi di vendita inferiori a quelli del mercato attuale. Nonostante l'impostazione prudentiale utilizzata, l'utile ante imposte ipotizzato sarà di circa € 2.500.000 (12,2% dei ricavi), con la monetizzazione dei terreni sarà generata una liquidità per circa € 5.000.000 (Tavola n. 18 / 19).

Come in precedenza accennato, per una migliore comprensione e visione di insieme dei flussi di uscita e di entrata, dei saldi finanziari del singolo trimestre e dell'aggregato dei flussi trimestrali, è stata realizzato il piano in una unica tavola (Tavola n. 18), per rendere più comoda la lettura del documento, si allega la Tavola n. 18 con formato PDF a parte, da stampare su un foglio formato A3.

La Tavola n. 18 riporta sul lato destro i saldi di verifica, che corrispondono pedissequamente ai dati delle diverse tavole precedenti, la n. 14, la n. 15 e la n. 17, dalle quali sono stati estrapolati i dati per realizzare l'analisi dei flussi e dei saldi finanziari per individuare i periodi in cui il socio unico deve supportare il progetto con prestiti ponte, come innanzi descritto.

Per attenuare il ricorso al finanziamento di terzi, la società IMMOBILIARE CASETTA, che con i mezzi propri ha finanziato finora i terreni edificabili utilizzati nel progetto, otterrà dal socio unico ulteriori finanziamenti ponte, infruttiferi, che copriranno i fabbisogni dei trimestri 01/2025, 2/2025, 1/2026, 2/2026 e 3/2026, per importi come riscontrabili nella terz'ultima riga della Tavola 18.

Il socio unico VIOCAR SPA, nel corso del 2024 (previsioni per settembre 2024) perfezionerà la vendita del terreno produttivo di Massa Lombarda, venduto per compromesso ad AKNO GROUP, la quale costruirà sullo stesso un fabbricato con destinazione logistica di 46.000 mq. Il prezzo pattuito nel preliminare di vendita tra VIOCAR e AKNO è di 4.500.000 più rimborso spese tecniche anticipate da VIOCAR per altri € 470.000.

Per questo terreno venne concesso un mutuo che, alla data del 30.06.2023, presenta un debito residuo di € 1.371.000. A operazione di vendita perfezionata e mutuo estinto, VIOCAR avrà risorse finanziarie disponibili per circa € 3.500.000 oltre ad € 500.000 relativo a titoli messi in garanzia all'epoca dell'acquisto del bene menzionato, quindi complessivamente l'operazione genererà liquidità per un importo di circa € 4.000.000.

Dette risorse finanziarie saranno utilizzate per effettuare, a favore della controllata IMMOBILIARE CASETTA, i prestiti ponte per coprire i 5 trimestri di fabbisogno finanziario (su un totale di 21 trimestri contemplati nel piano).

Considerazioni sulla redditività dell'operazione.

- Il margine ante imposte di 2.500.000 rappresenta il 12,20% del fatturato (valori prudenziali), ipotizzando un tax rate del 28%, il margine netto si attesta a circa € 1.800.000 pari al 8,7% circa dei ricavi. Potrebbe essere considerato anche un cash flow del 8,7% sul fatturato o un EBITDA del 10,4% considerato gli oneri finanziari previsti.
- Un utile netto di € 1.800.000 rapportato ai mezzi propri stabili destinati al progetto, pari a circa € 3.500.000 (*costo dei terreni finanziati con mezzi propri, la restante somma di capitale di 1.500.000 è servita per coprire l'acquisto effettuato nel 2016 del piazzale espositivo*)

più finanziamenti ponte con un picco fino a € 2.700.000, che sarà però utilizzato per un breve periodo, pertanto una esposizione media di € 1.000.000 per 5 trimestri su 21, pari a risorse stabili di circa 4.000.000 per tutto il periodo, rappresenta una margine netto del progetto del 45% circa (€ 1.800.000 vs € 4.000.000), ovvero un ROE del 9% all'anno. In questo conteggio non si considerano gli oneri finanziari figurativi sul capitale proprio (capitale sociale + finanziamento soci).

Per una più semplice visione del piano, la stessa Tavola 18 è stata ricondotta su base annuale ed è stata realizzata così la tavola n. 19. In questa tavola non si vedono i finanziamenti ponte effettuati nel corso di 2 trimestri del 2025 e di 3 trimestri del 2026 in quanto restituiti prima della fine dell'esercizio in esame.

Quando sarà trattato l'argomento relativo alla situazione patrimoniale della “Immobiliare Casetta Srl” alla data del 30.09.2023, viene prodotto anche il conto economico e lo stato patrimoniale previsionale degli anni 2024 / 2029 (oltre a un preconsuntivo della situazione patrimoniale al 31.12.2023), nonché il piano di ammortamento del finanziamento ipotizzato, assitito da GARANZIA FONDO PMI – MCC, di € 2.000.000

Tavola 18 - pianificazione finanziaria - analisi dei flussi trimestrali relativi al pagamenti dei costi di edificazione e alle vendite delle diverse tipologie abitative, al fine di determinare i periodo di fabbisogno finanziario																							
op.	unità	2°-2024	3°-2024	4°-2024	1°-2025	2°-2025	3°-2025	4°-2025	1°-2026	2°-2026	3°-2026	4°-2026	1°-2027	2°-2027	3°-2027	4°-2027	1°-2028	2°-2028	3°-2028	4°-2028	1°-2029	2°-2029	di costi

1	Condominio "Lotto 1.A"	12	703.360	452.160	452.160	452.160	452.160																2.512.000
							3.957.330																
2	Condominio "Lotto 1.B"	12						703.360	452.160	452.160	452.160	452.160											2.512.000
													3.957.330										
3	Lavori di urbanizzazione			100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000											800.000
4	2 ville singole A "Lotto 1.C"	2						211.840	146.658	146.658	146.658												651.814
5	2 ville abbinate A "Lotto 1.C	2						193.994	134.303	134.303	134.303												596.903
												913.454											
6	2 ville singole B "Lotto 1.C"	2										189.461	131.165	131.165	131.165								582.956
													931.963										
7	2 ville abbinate B "Lotto 1.C"	2										179.020	123.937	123.937	123.937								550.830
													837.474										
8	2 ville singole A "Lotto 1.C"	2										211.840	146.658	146.658	146.658								651.814
													1.041.670										
9	2 ville singole B "Lotto 1.C"	2										189.461	131.165	131.165	131.165								582.956
													931.963										
10	2 ville abbinate B "Lotto 1.C	2											179.020	123.937	123.937	123.937							550.830
														837.474									
11	2 ville singole A "Lotto 1.C"	2										211.840	146.658	146.658	146.658								651.814
													1.041.670										
12	2 ville singole B "Lotto 1.C"	2														189.461	131.165	131.165	131.165				582.956
																	931.963						
13	2 ville abbinate A "Lotto 1.C	2														193.994	134.303	134.303	134.303				596.903
																	913.454						
14	2 ville singole A "Lotto 1.C"	2														211.840	146.658	146.658	146.658				651.814
																	1041670,4						
15	2 ville singole B "Lotto 1.C"	2														189.461	131.165	131.165	131.165				582.956
																	931963						
16	Condominio 3 - LOTTO 1.C	4														231.792	149.009	149.009	149.009	149.009			827.830
																	1205362						
																							11.886.376

RICAVI	52	-	-	-	-	-	3.957.330	-	-	-	-	5.912.454	-	-	-	3.743.071	-	-	-	1.879.145	-	5.024.413	20.516.412
COSTI		703.360	452.160	552.160	552.160	552.160	803.360	957.993	833.121	833.121	833.121	769.781	532.925	532.925	532.925	390.859	502.387	1.204.359	962.896	692.301	692.301	-	13.886.376
Oneri commerciali							79.147	-				118.249				74.861		-		37.583		100.488	410.328
Oneri finanziari		30.667	30.667	30.667	24.000	24.000	24.000	24.000	17.750	17.750	17.750	17.750	11.750	11.750	11.750	11.750	5.500	5.500	5.500	5.500	1.000	1.000	330.000
Fabbisogno / avanzo finanziario del trimestre (core)		- 734.027	- 482.827	- 582.827	- 576.160	- 576.160	3.050.823	- 961.993	- 850.871	- 850.871	- 850.871	5.006.675	- 544.675	- 544.675	- 544.675	3.265.600	- 507.887	- 1.209.859	968.396	1.143.761	- 693.301	4.922.925	
FINANZIAMENTO L.662/96 erogazione		2.000.000																					2.000.000
Finanziamento L.662/96 - rimborso rate				- 222.222		- 222.222		- 222.222		- 222.222		- 222.222		- 222.222		- 222.222		- 222.222		- 222.222		- 2.000.000	- 2.000.000
Pagamento lotto a soc. collegata e recupero anticipi pagati ante 31.12.2023			64.000					- 100.000				- 100.000				- 100.000							- 236.000
Finanziamenti "PONTE" VIDCAR			-	600.000	700.000	- 1.300.000		700.000	1.000.000	1.000.000	- 2.700.000												
Imposte								- 90.015				- 205.978				- 216.086					- 191.097	- 703.177	
Fabbisogno / Avanzo finanziario consolidato		1.265.973	783.147	264.320	65.938	189.778	1.718.379	636.386	263.292	322.406	249.312	2.455.987	1.689.090	938.437	171.540	3.337.140	2.607.030	1.181.086	- 9.532	1.134.229	218.704	4.950.531	4.950.531

Tavola 19 - pianificazione finanziaria - analisi dei flussi su base annua al fine di determinare i saldi di fabbisogno / avanzo finanzia alla fine di ogni esercizio

op.	DESCRIZIONE	unità	2024	2025	2.026	2027	2028	2029	ctr COSTI	ctr RICAVI
1	Condominio "Lotto 1.A"	12	1.607.680	904.320	-	-	-		2.512.000	
				3.957.330	-	-	-			3.957.330
2	Condominio "Lotto 1.B"	12		1.155.520	1.356.480	-	-		2.512.000	
					3.957.330	-	-			3.957.330
3	Lavori di urbanizzazione		100.000	400.000	300.000				800.000	
4	2 ville singole A "Lotto 1.C"	2	-	211.840	439.975	-	-		651.814	
			-	-	1.041.670	-	-			1.041.670
5	2 ville abbinate A "Lotto 1.C"	2	-	193.994	402.910	-	-		596.903	
				-	913.454	-	-			913.454
6	2 ville singole B "Lotto 1.C"	2		-	189.461	393.495	-		582.956	
				-	-	931.963	-			931.963
7	2 ville abbinate B "Lotto 1.C"	2		-	179.020	371.810	-		550.830	
					-	837.474	-			837.474
8	2 ville singole A "Lotto 1.C"	2			211.840	439.975	-		651.814	
					-	1.041.670	-			1.041.670
9	2 ville singole B "Lotto 1.C"	2			189.461	393.495	-		582.956	
					-	931.963	-			931.963
10	2 ville abbinate B "Lotto 1.C"	2			-	179.020	371.810		550.830	
					-	-	837.474			837.474
11	2 ville singole A "Lotto 1.C"	2			-	211.840	439.975		651.814	
					-	-	1.041.670			1.041.670
12	2 ville singole B "Lotto 1.C"	2			-	-	451.791	131.165	582.956	
					-	-	-	931.963		931.963
13	2 ville abbinate A "Lotto 1.C"	2			-	-	462.600	134.303	596.903	
					-	-	-	913.454		913.454
14	2 ville singole A "Lotto 1.C"	2			-	-	505.156	146.658	651.814	
					-	-	-	1.041.670		1.041.670
15	2 ville singole B "Lotto 1.C"	2			-	-	451.791	131.165	582.956	
					-	-	-	931.963		931.963
16	Condominio 3 - LOTTO 1.C	4			-	-	678.820	149.009	827.830	
					-	-	-	1.205.362		1.205.362
		52							13.886.376	20.516.412
A	RICAVI		-	3.957.330	5.912.454	3.743.071	1.879.145	5.024.413	20.516.412	
	di cui monetizzazione terreni		-	856.700	1.106.594	246.595	558.589	609.522	3.378.000	
B	COSTI		1.707.680	2.865.673	3.269.145	1.989.634	3.361.942	692.301	13.886.376	
C	Oneri commerciali		-	79.147	118.249	74.861	37.583	100.488	410.328	
D	Oneri finanziari		92.000	96.000	71.000	47.000	22.000	2.000	330.000	
E	Fabbisogno / avanzo finanziario dell'esercizio (core)		- 1.799.680	6.998.149	9.370.848	5.854.566	5.300.670	4.229.624		
F	FINANZIMANTO L.662/96 erogazione		2.000.000	-	-	-	-	-	2.000.000	
G	Finanziamento L.662/96 - rimborso rate		-	- 444.444	- 444.444	- 444.444	- 444.444	- 222.224	- 2.000.000	
H	Pagamento lotto a soc. collegata e recupero anticipi ante 31.12.2023		64.000	- 100.000	- 100.000	- 100.000	-	-	- 236.000	
I	Finanziamenti "PONTE" VIOCAR		-	-	-	-	-	-		
L	IMPOSTE		-	-	- 90.015	- 205.978	- 216.086	- 191.097	- 703.177	
M	Fabbisogno / Avanzo finanziario consolidato alla fine di ogni anno		264.320	636.386	2.455.987	3.337.140	1.134.229	4.950.531	4.950.531	-

CONSIDERAZIONI E CONCLUSIONI

Il progetto è sostenibile in relazione ai prezzi di costruzione attuali e a prezzi di vendita, che sono stati prudenzialmente ipotizzati in misura inferiore a quelli del mercato attuale.

Le costruzioni sono state pianificate in base alle richieste del mercato attuale dove non ci sono abitazioni di nuova costruzione, ma solo ristrutturazioni. Al momento non ci sono aree edificabili per realizzare nuovi micro quartieri residenziali e difficilmente ne verranno autorizzate altre in futuro, visto l'orientamento delle Amministrazioni a non utilizzare altro verde. L'area di questo progetto è un unico nel comprensorio di Forlì – Cesena, sul mercato ci sono altri lotti edificabili ma sono distanti tra loro e pertanto non è possibile realizzare ampi contesti di nuovi e moderni fabbricati, omogenei per tipologia costruttiva, di elevata qualità costruttiva e con basso consumo energetico. Una villa di nuova costruzione inserita in un contesto residenziale datato e vicino a fabbricati non omogenei per caratteristiche, avrà un valore inferiore ad una villa inserita in un contesto di nuove ville, tutte realizzate con moderni progetti architettonici e omogenee per dimensione, altezza, qualità del prodotto, con basso consumo energetico, con accesso ai servizi quali scuole, rete trasporti, giardini attrezzati ecc.

Come illustrato nel punto “la filosofia operativa del progetto”, la società IMMOBILIARE CASETTA non avendo contratto debiti per l'acquisto dei terreni, che sono stati finanziati con mezzi propri, se necessario può fermare i lavori nel caso in cui il settore immobiliare vada in crisi, vendendo le poche unità in lavorazione tempo per tempo, pronta a riattivare le costruzioni quando arriveranno momenti più favorevoli.

Le 4 agenzie contattate ci assicurano il buon esito per la vendita dei 24 appartamenti facenti parte delle palazzine da realizzare sui “Lotti 1.A e 1.B”, riferiscono di interesse anche per le ville, per le quali si attiveranno alla presentazione dei progetti architettonici. Si rende noto che un'altra società del gruppo sta costruendo n. 8 villette a schiera, i lavori termineranno a marzo 2024, abitazioni che sono già state tutte vendute.

Semplificando, nella peggiore delle ipotesi del mercato immobiliare, costruito il primo condominio il progetto si può sospendere (*vedi “filosofia del progetto”*), il prestito richiesto di € 2.000.000 (*che sarà utilizzato per costruire il primo condominio, la restante somma dei costi di edificazione, pari a € 500.000, sono già stati quasi interamente pagati come anticipo all'impresa di costruzione e ai tecnici, pagamenti resi possibili grazie ai finanziamenti del socio unico*) può essere estinto con la sola vendita di 6 alloggi su 12 del primo condominio (*un attico + un appartamento al piano terra con giardino privato + 4 appartamenti del piano 1 o 2*).

NOTIZIE SU FORLIMPOPOLI

Forlimpopoli è situata nella pianura romagnola, ai piedi delle ultime alture collinari appenniniche, a circa 25 km dalla costa adriatica. Il centro abitato sorge lungo la Via Emilia (S.S.n. 9), tra Forlì e Cesena, dove la strada si incontra con la Valle del Bidente.

Forlimpopoli, fondato dai Romani, è un comune italiano di 13 075 abitanti (vecchio censimento, oggi circa 15.000 abitanti attratti dalle città vicine) ha una equidistanza di 10 KM sia da Forlì (120.000 abitanti) sia Cesena (100.000 abitanti) e attrae popolazione dai Comuni vicini.

Forlimpopoli e la località Panighina del Comune di Bertinoro, anche quest'ultima posta sulla Via Emilia per Cesena, hanno un vivace tessuto imprenditoriale, è un territorio con buon reddito pro-capite e una ricchezza diffusa.

Nel mercato locale ci sono richieste di abitazioni simili a quelle che saranno realizzate con questo progetto, al momento la richiesta di nuove abitazioni supera l'offerta, infatti non esistono al momento progetti – simile a quello in esame - che possono essere realizzati in tempi brevi.

COMMENTO AL BILANCIO AL 30.09.2023 DI IMMOBILIARE CASETTA

Commento di sintesi della situazione patrimoniale – economica alla data del 30.09.2023 (allegato doc.1)

Alla data del 30.09.2023, a fronte di un patrimonio immobiliare di € 4.201.000 (€ 2.795.423 per i “Lotti 1.A / 1.C”, € 1.405.753 per il “LOTTO 2”), la società presenta una sola passività effettiva, rappresentata da un fido di cassa di INTESA SANPAOLO utilizzato per € 45.000.

Gli investimenti di € 4,2 milioni sono stati finanziati dal socio unico con € 3.000.000 di capitale sociale e € 1.300.923,60 di finanziamento soci infruttifero.

La società possiede i seguenti immobili:

- “Lotto 1.A” e “Lotto 1.C” iscritti tra le merci al valore di € 2.795.000, saranno utilizzati per realizzare il progetto immobiliare descritto nel presente piano economico – finanziario. Sono beni liberi da gravami, descritti in dettaglio nella parte introduttiva del piano.
- “Lotto 2”, iscritto tra le rimanenze al valore di costo di € 1.405.000, libero da gravami, descritto anche questo nella parte introduttiva del piano. Bene che NON sarà utilizzato nel presente piano economico – finanziario, continuerà ad essere affittato a VIOCAR Spa che lo utilizza come piazzale espositivo di veicoli industriali pesanti.

Nella situazione patrimoniale al 30.09.2023 sono iscritti nelle attività “crediti iva” per € 610.000, nelle passività come contraltare esiste un debito verso la controllante di € 617.000. Sono importi relativi al pagamento dell’iva sulle transazioni immobiliari, essendo stato istituito il regime di “Liquidazione IVA di Gruppo” tra VIOCAR SPA e la controllata IMMOBILIARE CASETTA SRL, disciplinata dall’art. 73 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e dal D.M. 13 dicembre 1979, come da ultimo modificato dal D.M. 13 febbraio 2017, detti importi a credito e a debito si estingueranno / compenseranno.

Immobiliare Casetta Srl dal 01.10.2023 ha ottenuto dalla controllante altri finanziamenti soci infruttiferi per € 240.000 oltre al pagamento del debito per l’affitto del piazzale espositivo (LOTTO 2) che nel bilancio al 30.09.2023 ammontava a 141.276, complessivamente ha ricevuto circa € 380.000, che sono stati utilizzati per pagare la caparra del “Lotto 1.B” per € 130.000 e per versare gli anticipi sul “CONTRATTO DI APPALTO”, firmato con THE GREEN HOUSE per la costruzione del condominio da realizzare sul “Lotto 1.A”, per un importo pari a € 220.000.

Complessivamente Immobiliare Casetta Srl è supportata dal socio unico per un importo di € 4.520.000 (€ 3.000.000 di capitale sociale e € 1.520.000 di finanziamento soci infruttifero). Inoltre a gennaio 2024 ha già effettuato altri prestiti per € 90.000.

Il conto economico fino a tutto il 31.12.2023 registrerà ricavi per l’affitto del “Lotto 2”, dal 2024 l’attività da statica diventerà dinamica per via della realizzazione del progetto in esame, i costi e ricavi saranno quelli rappresentati nella Tavola n. 18 / 19.

BILANCI PREVISIONALI ANNI 2024 / 2029

Di seguito si producono le tavole relative ai conti economici previsionali degli anni 2024 / 2029, le situazioni patrimoniali previste alla fine degli anni 2023 / 2029. Si produce inoltre il piano di ammortamento del finanziamento utilizzato per la formazione del piano.

Immobiliare Casetta Srl - conto economico previsionale relativo al business plan del progetto immobiliare

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	CTR
VENDITE	-	3.957.330	5.912.454	3.743.071	1.879.145	5.024.413	20.516.412
LAVORI DI EDIFICAZIONE							
<i>incremento lavori</i>	1.707.680	2.865.673	3.269.145	1.989.634	3.361.942	692.301	13.886.376
<i>decremento lavori</i>		2.512.000	3.880.976	2.602.878	1.321.354	3.569.168	13.886.376
VARIAZIONE LAVORI IN CORSO	1.707.680	353.673	- 611.831	- 613.244	2.040.588	- 2.876.867	-
MERCE - TERRENO EDIFICABILE							
<i>Terreni - valore iniziale</i>	2.578.362	2.778.362	2.121.662	1.215.068	1.168.473	609.884	
<i>Terreni - decremento / incremento</i>	200.000	- 656.700	- 906.594	- 46.595	- 558.589	- 609.884	- 2.578.362
<i>terreni - valore finale</i>	2.778.362	2.121.662	1.215.068	1.168.473	609.884	-	
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.907.680	3.654.303	4.394.029	3.083.232	3.361.144	1.537.661	17.938.050
COSTI DI EDIFICAZIONE	1.707.680	2.865.673	3.269.145	1.989.634	3.361.942	692.301	13.886.376
COSTO TERRENO	200.000	200.000	200.000	200.000			800.000
ONERI COMMERCIALI		79.147	118.249	74.861	37.583	100.488	410.328
EBITDA	-	509.483	806.635	818.737	- 38.381	744.872	2.841.346
ONERI FINANZIARI	92.000	96.000	71.000	47.000	22.000	2.000	330.000
RISULTATO ANTE IMPOSTE	- 92.000	413.483	735.635	771.737	- 60.381	742.872	2.511.346
IMPOSTE		90.015	205.978	216.086		191.097	703.177
RISULTATO NETTO	- 92.000	323.468	529.657	555.650	- 60.381	551.775	1.808.169

Immobiliare Casetta Srl - situazioni patrimoniali previsionali relativo al business plan del progetto immobiliare

ATTIVO	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	CTR
PRODOTTI FINITI / CESPITI (piazzale espositivo)	1.406.000	1.406.000	1.406.000	1.406.000	1.406.000	1.406.000	1.406.000	
PROGETTO IMMOBILIARE								
Merci - terreni								
Terreni - valore iniziale	2.578.362	2.578.362	3.378.362	2.521.662	1.415.068	1.168.473	609.884	
Terreni - variazioni		800.000	856.700	1.106.594	246.595	558.589	609.884	2.578.362
terreni - valore finale	2.578.362	3.378.362	2.521.662	1.415.068	1.168.473	609.884	-	
Merci - lavori di costruzione								
incremento lavori		1.707.680	2.865.673	3.269.145	1.989.634	3.361.942	692.301	13.886.376
decremento lavori			2.512.000	3.880.976	2.602.878	1.321.354	3.569.168	13.886.376
Lavori in corso - valore finale		1.707.680	2.061.353	1.449.522	836.279	2.876.867	-	
TOTALE MERCI INIZIATIVA IMMOBILIARE	2.578.362	5.086.042	4.583.015	2.864.590	2.004.752	3.486.752	-	-
RIMANENZE	3.984.362	6.492.042	5.989.015	4.270.590	3.410.752	4.892.752	1.406.000	
BANCHE - c/c attivi	2.638	156.958	694.453	2.397.535	3.268.023	1.180.643	4.999.169	
CREDITI IVA	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	
Anticipi a impresa edile /progettisti /soc. collegata per acquisto terreno	564.000	564.000	500.000	400.000	300.000	200.000		
TOTALE ATTIVO	4.611.000	7.273.000	7.243.468	7.128.125	7.038.775	6.333.394	6.465.169	46.092.932
PASSIVO	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	CTR
Capitale sociale	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	
Riserva Legale	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	
Riserva straordinaria	21.400	21.400	21.400	344.868	874.525	1.430.175	1.369.794	
Utili dell'esercizio	-	92.000	323.468	529.657	555.650	60.381	551.775	1.808.169
PATRIMONIO NETTO	3.024.000	2.932.000	3.347.468	3.877.125	4.432.775	4.372.394	4.924.169	
* FINANZIAMENTI SOCIO UNICO STABILE NEL TEMPO	1.541.000	1.541.000	1.541.000	1.541.000	1.541.000	1.541.000	1.541.000	
CAPITALE STABILE	4.565.000	4.473.000	4.888.468	5.418.125	5.973.775	5.913.394	6.465.169	
* FINANZIAMENTO PONTE DEL SOCIO UNICO				-		-		
* DEBITO VERSO SOCIETA COLLEGATA		800.000	800.000	600.000	400.000	200.000	-	
* FINANZIAMENTO - GARANZIA FONDO PMI LEGGE 662/96		2.000.000	1.555.000	1.110.000	665.000	220.000		
DEBITI A LUNGO TERMINI	-	2.800.000	2.355.000	1.710.000	1.065.000	420.000	-	
IVA A DEBITO								
*BANCHE C/C PASSIVI	46.000						-	
DEBITI A BREVE	46.000							
TOTALE PASSIVO	4.611.000	7.273.000	7.243.468	7.128.125	7.038.775	6.333.394	6.465.169	46.092.932

ANALISI DEI FLUSSI FINANZIARI	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	CTR
<i>Monetizzazione terreni</i>			856.700	1.106.594	246.595	558.589	609.884	3.378.362
<i>Utile di esercizio</i>	- 92.000	323.468	529.657	555.650	- 60.381	551.775		1.808.169
	- 92.000	1.180.168	1.636.252	802.245	498.208	1.161.659		5.186.531
<i>Variazione finisoci infruttifero</i>						200.000	- 200.000	-
<i>Pagamento lotto terreno edificabile alla società collegata</i>	- 200.000	- 200.000	- 200.000	- 200.000				- 800.000
<i>Erogazione finanziamento L. 662/96</i>	2.000.000							2.000.000
<i>Rimborso quota capitale finanziamento</i>		- 445.000	- 445.000	- 445.000	- 445.000	- 220.000	- 2.000.000	- 2.000.000
<i>Recupero pagamenti anticipati</i>			64.000	100.000	100.000	100.000	200.000	564.000
TOTALE FLUSSI FINANZIARI DELL'ESERCIZIO	1.708.000	599.168	1.091.252	257.245	353.208	941.659		4.950.531
TOTALE FLUSSI FINANZIARI ACCUMULATI	1.708.000	2.307.168	3.398.419	3.655.664	4.008.872	4.950.531		

Piano ammortamento

n° rata	scadenza	rimborso capitale	quota interessi	debito residuo	anno	interessi di competenza dell'anno	QUOTA CAPITALE
1	01.09.2024	0	55.000,00	2.000.000,00	2024	91.666,67	
2	01.03.2025	222.222,22	55.000,00	1.777.777,78	2025	95.740,74	444.444
3	01.09.2025	222.222,22	48.888,89	1.555.555,56			
4	01.03.2026	222.222,22	42.777,78	1.333.333,33	2026	71.296,30	444.444
5	01.09.2026	222.222,22	36.666,67	1.111.111,11			
6	01.03.2027	222.222,22	30.555,56	888.888,89	2027	46.851,85	444.444
7	01.09.2027	222.222,22	24.444,44	666.666,67			
8	01.03.2028	222.222,22	18.333,33	444.444,44	2028	22.407,41	444.444
9	01.09.2028	222.222,22	12.222,22	222.222,22			
10	01.03.2029	222.222,22	6.111,11	-	2029	2.037,04	222.222
		2.000.000,00	330.000,00	10.000.000,00		330.000,00	2.000.000

Bertinoro 26.02.2024

IMMOBILIARE CASETTA SRL

Il Presidente e legale rappresentante della Società

Firmato digitalmente da:

Giovanni Mercadini

Data: 29/02/2024 15:14:39

Documenti allegati al piano:

-) Verbale assemblea dei soci del 30.09.2023.
-) Situazione economica patrimoniale al 30.09.2023.
-) visura camerale.
-) dichiarazione rilasciata dall'Architetto Maurizio Vitali sulle proprietà immobiliari di Immobiliare Casetta Srl e sullo status delle iniziative rappresentate nel presente progetto.
-) contratto di appalto firmato con la società THE GREN HOUSE SRL.
-) Tavola n. 18 in formato PDF da stampare su foglio A3.
-) estratto conto del 4° trimestre 2023 da cui si evincono i finanziamenti soci ricevuti dopo il 30.09.2023 ed i pagamenti effettuati nello stesso periodo, nonché la contabile di un ulteriore prestito ricevuto e di un pagamento effettuato in data 25.01.2024.

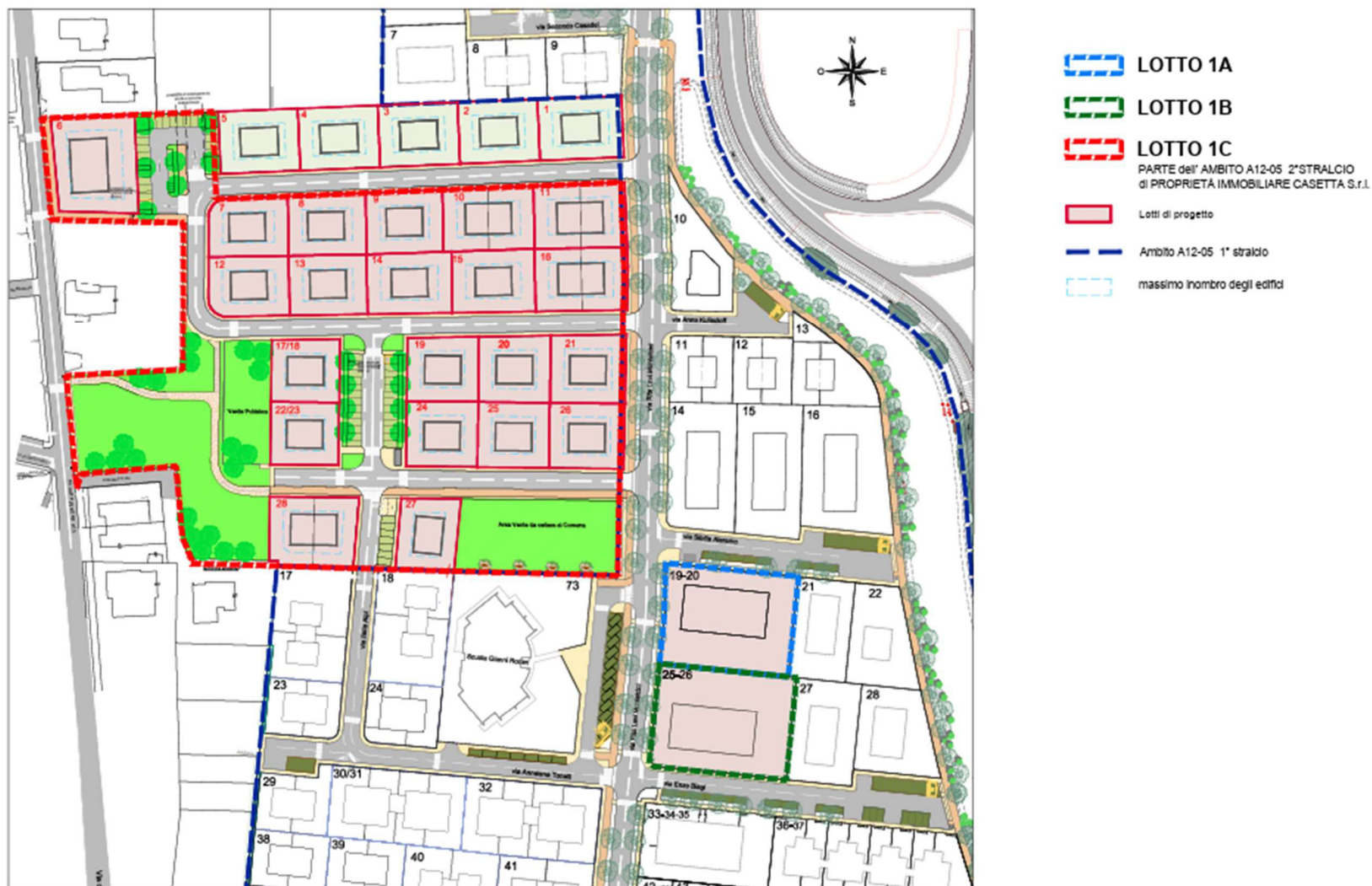






Individuazione delle aree che formano il MACRO LOTTO 1

Individuazione proprietà Immobiliare Casetta S.r.l. considerata nella relazione Economica Finanziaria dell'Accordo Operativo del 2° stralcio ambito a12-05



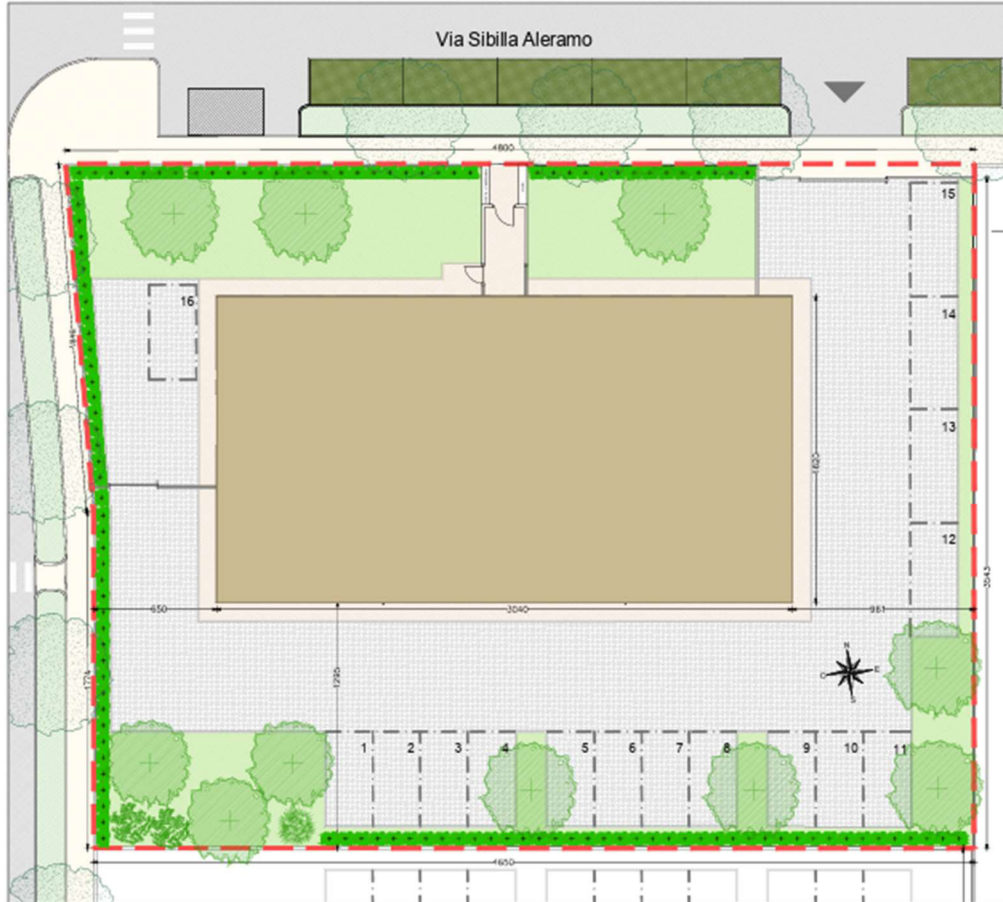
Planimetria LOTTO 1.A

LOTTO 1A - LOTTO 19/20 Permesso Di Costruire presentato in data 04/08/23 Prot. 15031 - proprietà Immobiliare Casetta s.r.l.

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO
PUA AMBITO A12-05 1°stralcio Scala 1:1000



PLANIMETRIA LOTTO 19-20 SISTEMAZIONE ESTERNA scala 1:200



INDICI URBANISTICI		
riferimento: PUA Ambito A12-05 1°stralcio - Variante sostanziale ai lotti commerciali approvata con Delibera C.C. n. 49 del 29/09/2021		
LOTTO 19-20	VARIANTE PUA	PROGETTO
Sup. Fondiaria	1.695,00	1.695,00
SUL Residenziale	1.336,00*	1.332,14*
*SUL comprensiva di Edilizia Residenziale Convenzionata collocata al piano 1°	428,15	425,39
S. permeabile verde	347,00	382,70
S. semi-permeabile	670,00	669,30
S. permeabile totale	682,00	717,35
H.f. (m. altezza fronte)	<12,50	12,15

Planimetria LOTTO 1.B

LOTTO 1B - LOTTO 25/26 - proprietà Immobiliare Casetta s.r.l.

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO
PUA AMBITO A12-05 1° stralcio Scala 1:1000

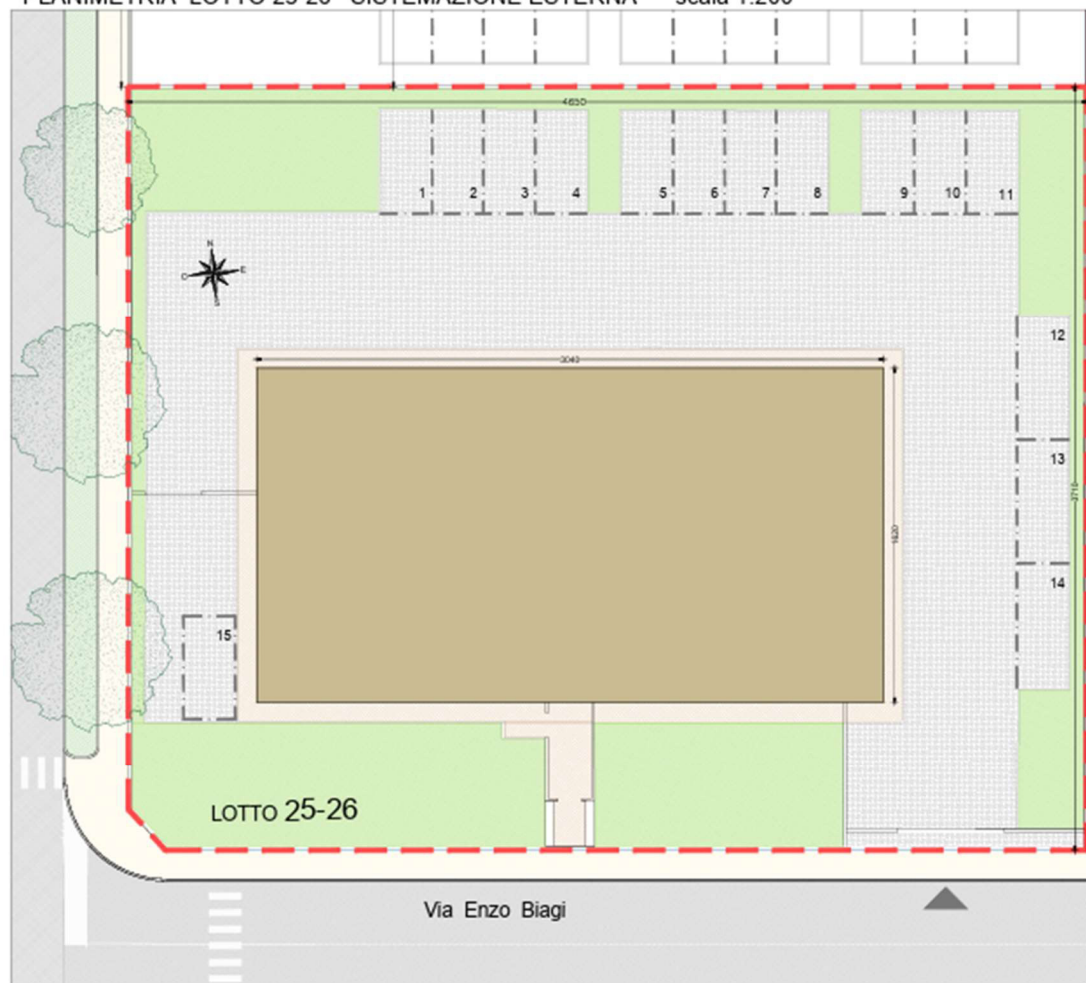


INDICI URBANISTICI

riferimento: PUA Ambito A12-05 1° stralcio - Variante al macrolotto 2 sub B e sub C approvata con Determina n. 275 del 29/05/2023

LOTTO 25-26	VARIANTE PUA
Sup. Fondiaria	1.723,00
SUL Residenziale	1.333,00
H.f. (m. altezza fronte)	<12,50

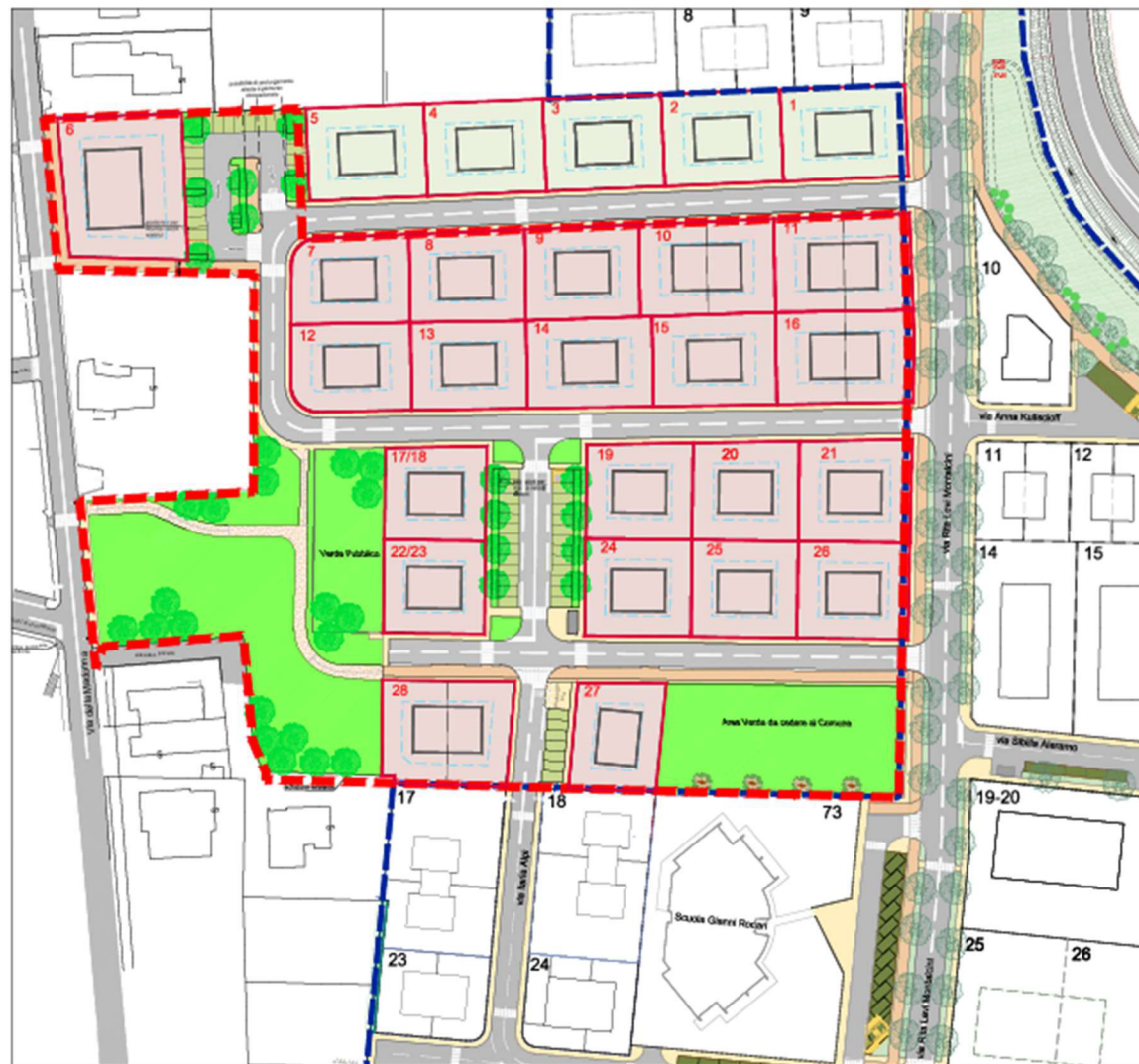
PLANIMETRIA LOTTO 25-26 SISTEMAZIONE ESTERNA scala 1:200



Planimetria LOTTO 1.C

PLANIMETRIA DI PROGETTO Ambito A12-05 2°Stalcio scala 1:1000

 **LOTTO 1C** PARTE dell' AMBITO A12-05 2°STRALCIO di PROPRIETÀ IMMOBILIARE CASETTA S.r.l.



AMBITO A12-05 2° STRALCIO parte di proprietà Immobiliare Casetta S.r.l.		
Lotto	Sup. Fondiaria mq.	SL Progetto mq.
6	1.009,00	462,03
7	591,00	135,00
8	606,00	135,00
9	611,00	135,00
10	731,00	260,00
11	757,00	260,00
12	613,00	135,00
13	600,00	135,00
14	662,00	135,00
15	663,00	135,00
16	747,00	260,00
17/18	550,00	135,00
19	591,00	135,00
20	610,00	135,00
21	665,00	135,00
22/23	550,00	135,00
24	600,00	135,00
25	600,00	135,00
26	629,00	135,00
27	549,00	135,00
28	777,00	260,00
Totale	13.711,00	3.662,03

-  Superficie Territoriale Catastale
del lotto 1c mq. 25.322,00
-  Lotti di progetto del **LOTTO 1C**
-  Ambito A12-05 1° stralcio
-  massimo numero degli edifici



Firmato digitalmente da
MARCELLO PORFIRI
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
FORLÌ:80005580404

Don. MARCELLO PORFIRI
NOTAIO IN CESENA

REPERTORIO N. 19.164

FASCICOLO N. 10.545

VERBALE DI DELIBERA DI UNICO SOCIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno trenta del mese di settembre
alle ore dodici

30 settembre 2023 H.12,00

In Cesena, nel mio studio in Via Albertini n.12.

A richiesta dell'infradetto Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

"IMMOBILIARE CASETTA S.R.L." con unico socio (di seguito denominata anche **"IMMOBILIARE CASETTA S.R.L."** o la **"Società"**), costituita in Italia, con sede legale in Forlì (FC) Via Ravenna n.38, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini 03641900406, numero REA FO - 309473, con capitale sociale di Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero), interamente versato ed esistente.

Io sottoscritto Dr. **MARCELLO PORFIRI**, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, mi sono trovato ove sopra, in questo giorno ed in questa ora, onde assistere, elevandone verbale, alla Assemblea della detta società.

Ivi ho avuto la presenza del signor:

- **MERCADINI GIOVANNI**, nato a Forlì (FC) il giorno 16 marzo 1958, domiciliato per la carica presso la sede della suddetta Società, Presidente del Consiglio di Amministrazione della suddetta Società.

Il comparente, cittadino italiano, della identità personale, nonché qualifica e poteri del quale, io Notaio sono certo, assume la presidenza dell'Assemblea, a norma dell'art. 13 dei Patti sociali ed ai sensi dell'art. 2479-bis, quarto comma, del C.C., e constatata dandomene atto:

= che la presente Assemblea si è riunita senza formale convocazione in forma totalitaria;

= che è legittimamente intervenuto l'unico socio titolare delle quote di partecipazione all'intero capitale sociale di Euro 750.000,00, come risultante dal competente Registro delle Imprese, e cioè la società **"VIOCAR S.P.A."**, con sede legale in Forlimpopoli (FC) Via Duca d'Aosta n.44, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini 01548340403, rappresentata dal Consigliere di Amministrazione CAPACCI FABRIZIA, nata a Meldola (FC) il giorno 13 novembre 1966, all'uopo espressamente autorizzata con delibera di detto Consiglio in data 28 settembre 2023;

= che non risultano more nei versamenti del capitale, né risultano cause di esclusione o di limitazione al diritto di voto;

= che l'organo amministrativo è presente al completo nelle persone di esso Presidente, della Vice Presidente CAPACCI FA-

Registrato a:
CESENA
il 19/10/2023
al n. 8023
Serie 1T
€ 356,00

Registro delle
Imprese della
ROMAGNA
FORLÌ-CESENA
E RIMINI
Prot. N.: 77658
REA N.: 309473
Iscritto
il 20/10/2023

BRIZIA e del Consigliere VITALI LETIZIA;

= che la società non ha l'organo di controllo, mentre la revisione dei conti è affidata a una società di revisione legale;

= che il presente verbale verrà trascritto nel libro delle adunanze e delle assemblee.

Il Presidente, dopo aver accertato l'identità e la legittimazione degli intervenuti e dato atto che nessuno di essi si oppone alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, dichiara la presente Assemblea validamente costituita in forma totalitaria e quindi atta a deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1) Aumento di capitale sociale a pagamento da Euro 750.000,00 ad Euro 3.000.000,00 e quindi per Euro 2.250.000,00, senza sovrapprezzo, da liberarsi mediante conferimenti in denaro e da riservarsi in sottoscrizione all'unico socio. Delibere inerenti e conseguenti.

2) Adozione del nuovo testo delle Norme sul funzionamento della società.

Sul primo argomento all'ordine del giorno prende la parola il Presidente, il quale, richiamando quanto già esposto nelle precedenti riunioni del Consiglio di Amministrazione con cui è stata programmata la riorganizzazione dell'attività del socio unico "VIOCAR S.P.A.", che prevede l'assegnazione delle aree edificabili a destinazione residenziale alla società "IMMOBILIARE CASETTA S.R.L.", che avrà l'incarico di svilupparle e procedere alla edificazione, espone le modalità e le ragioni per le quali si rende opportuno e necessario, al fine di dotare la Società di nuovi mezzi finanziari e rafforzarla patrimonialmente, garantendo una maggiore solidità di fronte ai terzi, aumentare il capitale sociale dagli attuali Euro 750.000,00 fino ad un massimo di Euro 3.000.000,00, e quindi per Euro 2.250.000,00, senza sovrapprezzo, da riservarsi in sottoscrizione all'unico socio e da liberarsi integralmente mediante imputazione, per l'intero importo di Euro 2.250.000,00, dei versamenti effettuati dall'unico socio in conto futuro aumento di capitale sociale, come risultanti dalla Situazione Patrimoniale della Società alla data odierna, che in copia si allega al presente sotto la lettera "A", omesane la lettura per dispensa avutane dal comparente di cui Euro 1.494.500,00 derivanti dal credito di maggior importo (di Euro 2.795.423,60) costituente parte del prezzo di vendita dei beni immobili tra la società "VIOCAR S.P.A." e la società "IMMOBILIARE CASETTA S.R.L." di cui all'atto a mio rogito in data 29 settembre 2023 Rep.n.19.153/10.536, in corso di formalità perché nei termini, convertito a tal fine in credito da versamenti in conto futuro aumento di capitale sociale, da liberarsi con la presente Assemblea.

A tal fine il Presidente espone che, al fine di non eludere in via indiretta la disciplina di cui all'art.2465 del C.C., posta a tutela della integrità del capitale sociale, applicabile

in via analogica anche ai c.d. "conferimenti di beni in natura indiretti", è stata redatta in data 30 settembre 2023 dal perito dr. STEFANO BERTI, dottore commercialista con studio in Rimini (RN) Viale Valturio n.44, iscritto al Registro dei Revisori Legali con il numero 5331 (D.M. del 12/04/1995- Gazzetta Ufficiale n.31 bis del 21/04/1995), la perizia, ex art.2465 del C.C., relativa alla validità, esistenza ed esigibilità del più ampio credito nascente dalla vendita dei terreni tra la società "VIOCAR S.P.A.", unico socio della società "IMMOBILIARE CASETTA S.R.L." e quest'ultima, al fine di confermare il valore della parte da destinare e imputare ad aumento di capitale sociale.

La perizia di stima, riferita alla data del 30 settembre 2023, e che rimanda alla perizia ad essa allegata, redatta in data 28 settembre 2023 dal geom. LORIS LEONI, con studio in Forlì (FC) Viale dell'Appenino n.659, iscritto all'Albo dei Geometri di Forlì-Cesena al n.1231, asseverata con giuramento avanti me Notaio come da verbale da me redatto in data 29 settembre 2023 Rep.n.19.146, è stata a sua volta asseverata dal perito dr. STEFANO BERTI con giuramento avanti me Notaio come da verbale da me redatto in data odierna Rep.n.19.163, che, unitamente alla perizia, al presente si allega sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avutane dal comparente.

Dalla relazione peritale, contenente i criteri di valutazione adottati, emerge che in base al valore dei beni immobili oggetto di vendita, pari a complessivi Euro 2.795.423,60 (di cui Euro 1.793.219,29 da riferirsi al primo appezzamento di terreno indicato nell'atto di vendita sopracitato ed Euro 1.002.204,31 al secondo lotto di terreno ivi indicato) da riferirsi ai beni immobili ceduti alla società "IMMOBILIARE CASETTA S.R.L.", il credito derivante dalla vendita di cui sopra e convertito in versamento in conto futuro aumento di capitale sociale, limitatamente all'importo di Euro 1.494.500,00, è valido, esistente ed esigibile, senza situazioni pregiudizievoli che possano ridurne l'entità, e di valore non inferiore a quello che si intende imputare a capitale sociale.

Il Presidente propone di stabilire che l'intero aumento venga sottoscritto e liberato contestualmente alla presente delibera.

Il Presidente assicura:

- che l'attuale capitale sociale di Euro 750.000,00 è interamente versato ed esistente;
- che la società non si trova nelle condizioni di cui agli artt.2482 bis e 2482 ter del C.C., né esistono perdite dalla chiusura del bilancio ad oggi atte ad impedire l'operazione;
- che pertanto l'aumento proposto può essere non solo deliberato, ma anche contestualmente eseguito, ai sensi dell'art. 2481 del C.C..

L'unico socio, udito quanto esposto dal Presidente, nessuno

chiedendo la parola, secondo l'accertamento fattovi dallo stesso comparente,

DELIBERA:

= di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, dagli attuali Euro 750.000,00 fino ad un massimo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero), e quindi per un massimo di Euro 2.250.000,00 (duemilioniduecentocinquantamila virgola zero zero), senza sovrapprezzo, da riservarsi in sottoscrizione all'unico socio e da liberarsi integralmente mediante imputazione, per l'intero importo di Euro 2.250.000,00, dei versamenti effettuati dall'unico socio in conto futuro aumento di capitale, come risultanti dalla Situazione Patrimoniale della società alla data odierna;

= di stabilire che l'intero aumento venga sottoscritto e liberato contestualmente alla presente delibera.

E procedendosi seduta stante all'esecuzione del deliberato aumento, l'unico socio "VIOCAR S.P.A.", come rappresentato e autorizzato, dichiara di voler sottoscrivere l'intero importo del deliberato aumento di capitale sociale pari ad Euro 2.250.000,00 e di volerlo integralmente liberare mediante imputazione dei versamenti in conto futuro aumento di capitale effettuati negli anni in previsione di tale delibera, regolarmente iscritti nella Situazione Patrimoniale della società sotto la medesima voce, come risulta dalla stessa Situazione Patrimoniale alla data odierna, e la cui esistenza è confermata dallo stesso Presidente, nonché dalla perizia di stima come sopra allegata.

Detti versamenti, per Euro 755.500,00 (settecentocinquantacinquemilacinquecento virgola zero zero), sono stati eseguiti negli anni mediante bonifici bancari, mentre per l'importo di Euro 1.494.500,00 (unmilionequattrocentonovantaquattromilacinquecento virgola zero zero) derivano dalla conversione del credito di maggior importo costituente parte del prezzo della vendita di beni immobili tra la società "VIOCAR S.P.A." e la società "IMMOBILIARE CASETTA S.R.L." di cui all'atto a mio rogito in data 29 settembre 2023 Rep.n.19.153/10.536, sopracitato.

Detti versamenti verranno imputati a capitale sociale una volta iscritta la presente delibera nel competente Registro delle Imprese.

Il Presidente dà quindi atto che l'aumento di capitale sociale di Euro 2.250.000,00 è stato interamente sottoscritto e versato e che il nuovo capitale sociale di Euro 3.000.000,00, subordinatamente all'iscrizione della presente delibera nel Registro delle Imprese, risulta interamente sottoscritto e versato dall'unico socio "VIOCAR S.P.A."

L'unico socio, udito quanto esposto dal Presidente, nessuno chiedendo la parola, secondo l'accertamento fattovi dal comparente,

DELIBERA:

= di modificare, subordinatamente all'iscrizione della presente delibera nel Registro delle Imprese competente, l'articolo 5 dello Statuto sociale come segue:

"Art. 5) CAPITALE SOCIALE (nuovo testo)

Il capitale sociale è pari ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero).".

Passandosi alla trattazione del **secondo argomento all'ordine del giorno**, il Presidente propone di adottare un nuovo testo di statuto, che prevede, principalmente:

- la proroga della durata della Società, attualmente fissata al 31 dicembre 2030, fino al 31 dicembre 2050;
- l'abolizione del Libro dei soci, in recepimento della Legge 28 gennaio 2009, n. 2;
- il recepimento delle disposizioni del D. Lgs. 14/2019 e della Legge 14 giugno 2019, n.55, in materia di organo di controllo e revisore legale dei conti;
- il recepimento dei nuovi orientamenti in materia di riunioni in audio-video conferenza;
- la soppressione della clausola compromissoria, stabilendo che per le controversie societarie sia competente il Tribunale delle Imprese del capoluogo della Regione in cui ha sede la società.

Il Presidente dà lettura del nuovo testo di statuto che propone di adottare, composto da n. 37 (trentasette) articoli, denominato "Norme sul funzionamento della società", precisandosi che resteranno invariati la denominazione sociale, la sede legale, l'oggetto sociale e la data di chiusura degli esercizi sociali.

L'unico socio, udito quanto esposto dal Presidente, nessuno chiedendo la parola, secondo l'accertamento fattovi dal comparante,

DELIBERA:

= di approvare il nuovo testo dello statuto sociale, denominato "Norme sul funzionamento della società", composto da n. 37 (trentasette) articoli, contenente, tra l'altro, la proroga della durata al 31/12/2050 e gli adeguamenti alle normative vigenti, come proposto ed illustrato dal Presidente, che è quello che il comparante mi consegna e che, debitamente sottoscritto, si allega al presente verbale sotto la lettera "C", omessane la lettura per dispensa avutane dal comparante;

= di delegare al Presidente del Consiglio di Amministrazione MERCADINI GIOVANNI, come sopra costituito, ogni più ampio ed opportuno potere per apportare al presente verbale ed allegate Norme sul funzionamento della società le eventuali integrazioni, soppressioni e modifiche che fossero richieste dalle competenti Autorità per l'iscrizione nel Registro delle Imprese. Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola l'Assemblea viene sciolta all'ora di sottoscrizione del presente verbale.

Imposte e spese del presente verbale e delle dipendenti forma-

lità sono a carico della società "IMMOBILIARE CASETTA S.R.L." con unico socio che se le assume.

Il Presidente autorizza me Notaio al trattamento dei dati personali nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e sue modifiche e integrazioni, nonché nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, in relazione agli adempimenti annessi e connessi al presente atto.

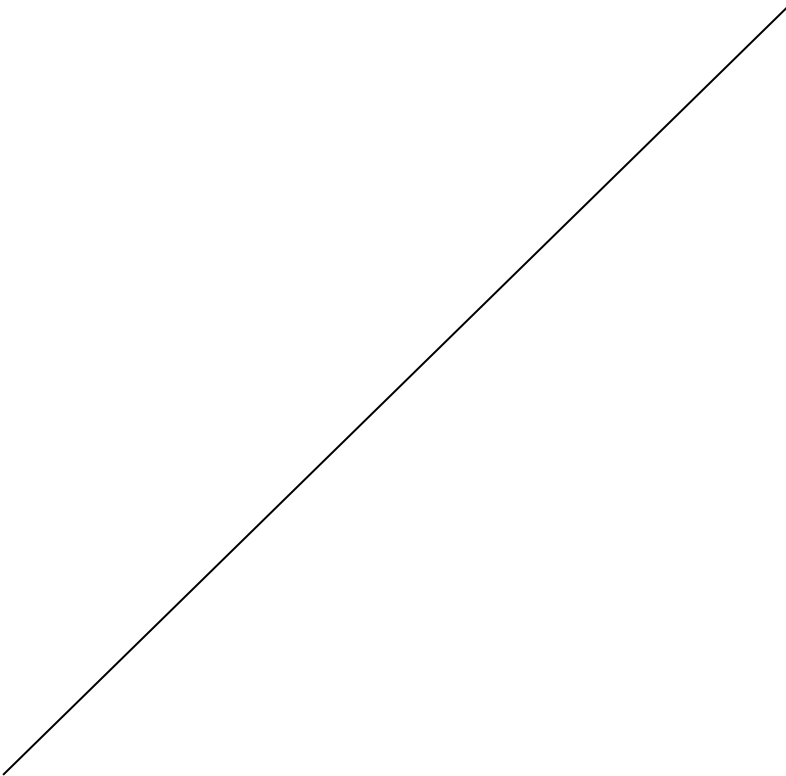
Il Presidente sotto la propria personale responsabilità, consapevole della rilevanza penale del suo comportamento ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs n. 231 del 2007 e del D.Lgs n. 90 del 2017, e delle relative sanzioni, dichiara di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno eventualmente impiegati dal Notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato D.Lgs; pertanto, in relazione al presente atto e a tutti gli adempimenti connessi, detti dati personali potranno essere inseriti ed utilizzati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici e trasmessi ai pubblici uffici competenti a riceverli; il comparente autorizzando altresì me Notaio a rilasciare copia del presente atto alle Autorità che ne facciano richiesta.

Per il presente atto l'imposta di bollo verrà assolta ai sensi del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997 n.463, così come modificato dal Decreto Legislativo 18 gennaio 2000 n.9 e successive modifiche e integrazioni, da ultimo D.M. 22/02/2007.

Del che io Notaio, ho ricevuto e compilato il presente verbale che, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia in due fogli occupati per cinque pagine intere e fin qui della sesta, viene da me letto al comparente che dichiara di approvarlo.

Viene sottoscritto alle ore dodici e trenta minuti.

F.TI: GIOVANNI MERCADINI - MARCELLO PORFIRI Notaio



Ditta 251	IMMOBILIARE CASETTA SRL VIA RAVEGNANA 38 47122 FORLÌ	FC	Codice attività Codice fiscale Partita IVA	429901 - VALORIZZAZIONE E PROM 03641900406 03641900406
--------------	--	----	--	--

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/09/2023

DAL

AL 30/09/2023

Pagina 1

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE
**	ATTIVITA'		
11/20/005	PRODOTTI FINITI	1.405.753,13	
11/20/010	MERCI	2.795.423,60	
11/20/***	PRODOTTI FINITI E MERCI	4.201.176,73	
11/**/***	RIINANENZE	4.201.176,73	
14/00/***	CREDITI V/CLIENTI	141.276,00	
18/20/005	IVA SU ACQUISTI	614.993,19	
18/20/037	ERARIO C/ACCONTI IRES	29,00	
18/20/***	CREDITI TRIBUTARI	615.022,19	
18/22/005	CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	2.415,00	
18/22/***	IMPOSTE ANTICIPATE	2.415,00	
18/45/090	CREDITI DIVERSI	55,29	
18/45/***	CREDITI VARI	55,29	
18/**/***	ALTRI CREDITI	617.492,48	
24/05/004	BPER	3.346,85	
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	3.346,85	
24/15/005	DENARO IN CASSA	6,07	
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	6,07	
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	3.352,92	
40/00/***	DEBITI V/FORNITORI	40,63	
48/05/040	ERARIO C/IVA	48.423,90	
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	48.423,90	
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	48.423,90	
***	TOTALE ATTIVITA'	5.011.762,66	
**	PASSIVITA'		
24/05/001	CARIRO C/C 1000/378		45.622,17
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI		45.622,17
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE		45.622,17
28/05/005	CAPITALE SOCIALE		750.000,00
28/05/***	CAPITALE		750.000,00
28/20/005	RISERVA LEGALE		2.628,74
28/20/***	RISERVA LEGALE		2.628,74
28/35/005	RISERVA STRAORDINARIA		21.448,23
28/35/025	VERS TI SOCI IN C/FUT.AUM.CAP.		2.250.000,00
28/35/***	ALTRE RISERVE		2.271.448,23
28/**/***	PATRIMONIO NETTO		3.024.076,97
36/05/005	SOCI C/FINANZIAMENTI (INFRUTT.)		1.300.923,60
36/05/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI		1.300.923,60
36/**/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI		1.300.923,60
40/00/***	DEBITI V/FORNITORI		617.955,35
46/05/005	DEBITO IVA DI GRUPPO VS/ CONTROL		3.655,45
46/05/***	DEBITI V/CONTROLLANTI		3.655,45
46/**/***	DEBITI V/CONTROLLANTI		3.655,45
48/05/045	IVA SU VENDITE		550,00
48/05/100	REGIONI C/IRAP		9,00
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI		559,00
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI		559,00
52/05/290	DEBITI DIVERSI		315,13
52/05/***	ALTRI DEBITI		315,13
52/**/***	ALTRI DEBITI		315,13
***	TOTALE PASSIVITA'		4.993.107,67

Ditta
251

IMMOBILIARE CASSETTA SRL
VIA RAVEGNANA 38
47122 FORLÌ

FC

Codice attività
Codice fiscale
Partita IVA

429901 - VALORIZZAZIONE E PROM
03641900406
03641900406

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/09/2023

DAL

AL 30/09/2023

Pagina 2

CONTO	DESCRIZIONE CONTO	SALDO DARE	SALDO AVERE
**	PASSIVITA'		
**	ALTRI CONTI ATTIVI		
55/13/005	DEBITORI PER FEJUSSIONI	2.500,00	
55/13/**	FIDEJUSSIONI	2.500,00	
55/**/**	CONTI RIEPILOGATIVI PATRIMONIALI	2.500,00	
***	TOTALE ALTRI CONTI ATTIVI	2.500,00	
**	ALTRI CONTI PASSIVI		
55/13/025	FIDEJUSS. A FAVORE DI ALTRI		2.500,00
55/13/**	FIDEJUSSIONI		2.500,00
55/**/**	CONTI RIEPILOGATIVI PATRIMONIALI		2.500,00
***	TOTALE ALTRI CONTI PASSIVI		2.500,00
****	UTILE DI ESERCIZIO		18.654,99
*****	TOTALE A PAREGGIO	5.011.762,66	5.011.762,66

F.TI: GIOVANNI MERCADINI - MARCELLO PORFIRI Notaio

Relazione giurata dell'esperto ai sensi dell'art. 2465 c.c.
Aumento di capitale con imputazione a capitale di crediti vantati
dall'unico socio

NATURA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Stefano Berti nato il 30/8/1958 a Bologna, C.F. BRTSFN 58M30 A944W, dottore commercialista residente e con studio in Rimini, Viale Valturio 44, iscritto al registro dei Revisori Contabili al n. 5331 – DM 12/4/1995 - G.U. n. 31bis del 21/4/95 è stato incaricato dalla società **IMMOBILIARE CASETTA S.R.L."** con unico socio (di seguito brevemente **"IC"** o la **"Società"**), costituita in Italia nel 2007, con sede legale in Forlì (FC) Via Ravennana n.38, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini 03641900406, numero REA FO - 309473, con capitale sociale di Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero), interamente versato ed esistente, al fine di attestare, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 2465 codice civile, che il valore dei beni in natura conferiti/imputati in conto sottoscrizione del capitale sociale da deliberare soddisfano al dettato dell'art. 2465 c.c.

DESCRIZIONE DELLA DELIBERANDA OPERAZIONE DI AUMENTO DI CAPITALE SOCIALE

L'organo amministrativo della Immobiliare Casetta s.r.l. intende sottoporre all'assemblea dei soci della medesima un'operazione di aumento di capitale dagli attuali euro 750.000 – già interamente versati – ad euro 3.000.000. La liberazione dell'aumento di capitale avverrà con la conversione in conto sottoscrizione, da parte dell'unico socio, di crediti già esistenti verso la società Immobiliare Casetta s.r.l..

L'operazione sarà deliberata in assemblea straordinaria in data 30 settembre 2023, a margine di un precedente atto di compravendita immobiliare dalla quale operazione deriva una parte dei crediti convertiti in aumento di capitale.

DESCRIZIONE DEI CREDITI OGGETTO DI IMPUTAZIONE AD AUMENTO DI CAPITALE

Oggetto di apporto/imputazione in conto aumento capitale sono e devono essere crediti esistenti ed esigibili aventi origine da:



1. Crediti dell'unico socio per già eseguiti apporti in conto futuro aumento di capitale, e puntualmente risultanti dalla contabilità e dall'ultimo bilancio approvato di Immobiliare Casetta s.r.l., **per euro 755.500;**
2. Crediti esistenti e vantati da Viocar s.p.a., che sono appostati in contabilità al conto apporto socio in conto futuro aumento di capitale, **per euro 1.494.500.**

Tali poste vengono di seguito descritte e dettagliate.

1. Crediti dell'unico socio per apporti in conto futuro aumento di capitale eseguiti anteriormente alla data odierna per euro 755.500,00

Relativamente al "credito sub 1" – avente natura patrimoniale per la coerente appostazione contabile e bilancistica eseguita dalla IC - lo scrivente ne ha verificato la corretta contabilizzazione ed esistenza alla data odierna. Il suddetto credito sorge da due operazioni di apporto eseguite in precedenza e contabilizzate nel conto patrimoniale fin nell'esercizio 2022, come pure nell'ultimo bilancio approvato e depositato, e precisamente:

- in data 19/1/2022 per euro 505.500,00
- in data 20/12/2022 per euro 250.000,00

Entrambe le poste risultano eseguite ed a favore dell'unico socio, la società "VIOCAR S.P.A.", con sede legale in Forlimpopoli (FC) Via Duca d'Aosta n.44, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna -Forlì-Cesena e Rimini 01548340403, capitale sociale euro 10.000.000.

L'organo amministrativo della società Immobiliare Casetta s.r.l. ha confermato allo scrivente la coerenza degli apporti eseguiti con la odierna operazione, la loro esistenza integrale alla data odierna. L'organo amministrativo di Viocar s.p.a. ha da parte sua confermato allo scrivente la volontà di procedere come in questa sede descritto e quindi di convertire, in esito alla prossima deliberazione di aumento di capitale, l'importo suddetto in conto parziale sottoscrizione e liberazione del capitale sociale che sarà deliberato in aumento.

2. Crediti vantati per l'operazione di compravendita stipulata in data 29 settembre 2023 e appostati come apporto socio in conto futuro aumento di capitale euro 1.494.500,00

L'ulteriore importo della deliberanda sottoscrizione di aumento di capitale deriva da una operazione di compravendita immobiliare, stipulata in data 29 settembre 2023 con l'unico socio per atto dott. Marcello Porfiri. L'importo risulta essere parte dell'intero credito maturato verso la cessionaria in quell'atto, che pertanto la cedente intende convertire in parte in conto sottoscrizione e a completamento della liberazione del capitale deliberato in aumento.



L'organo amministrativo di Viocar s.p.a. ha da parte sua nuovamente confermato allo scrivente la volontà di procedere come in questa sede descritto e quindi di convertire, in esito alla prossima deliberazione di aumento di capitale, l'importo suddetto in conto parziale sottoscrizione e liberazione del capitale sociale che sarà deliberato in aumento.

L'OPERAZIONE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE STIPULATA IN DATA 29 SETTEMBRE 2023 TRA IMMOBILIARE CASETTA S.R.L. E VIOCAR S.P.A.

Con questa operazione Viocar s.p.a. ha ceduto a Immobiliare Casetta s.r.l.:

a) un appezzamento di terreno edificabile, con destinazione residenziale e senza costruzione alcuna, sito in Comune di Forlimpopoli, facente parte del Comparto Urbanistico Ambito A12-05 di Forlimpopoli, della superficie complessiva catastale di mq. 25.322 (venticinquemilatrecentoventidue) distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, al foglio 24 (ventiquattro), particelle:

- 2037 di mq. 9;
- 2123 di mq. 88;
- 2377 di mq. 1.786;
- 2383 di mq. 1.454;
- 2427 di mq. 21.985.

b) un lotto di terreno edificabile, senza costruzione alcuna, sito in Comune di Forlimpopoli, tra Via Rita Levi Montalcini e Via Sibilla Aleramo, identificato con i numeri 19-20 nel PUA AMBITO A12-05 1° STRALCIO - COMPARTO URBANO EST - ZONA SS 9, disciplinato dalle convenzioni urbanistiche di cui a seguito, della superficie complessiva catastale di mq. 1.695 (milleseicentonovantacinque), distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, al foglio 24 (ventiquattro), particelle:

- 2281 di mq. 950;
- 2282 di mq. 745.

Per un corrispettivo complessivo di euro Euro 2.795.423,60 di cui Euro 1.793.219,29 da riferirsi all'appezzamento di terreno descritto alla superiore lettera a), ed Euro 1.002.204,31 da riferirsi al lotto di terreno descritto alla superiore lettera b).

La somma che la cessionaria Immobiliare Casetta s.r.l. deve riconoscere a Viocar s.p.a. è pari all'intero corrispettivo di cui sopra, il cui pagamento è stato pattuito da eseguire a 30 giorni dalla data di stipula, e rappresenta pertanto una posta creditoria liquida, esigibile e disponibile da parte di Viocar s.p.a..



Di tale somma la creditrice Viocar s.p.a. ha manifestato la volontà di convertire in conto sottoscrizione e liberazione del deliberando aumento di capitale, a favore della Immobiliare Casetta s.r.l., **euro 1.494.500,00**, mentre il residuo importo resterà una partita di credito vantato da Viocar s.p.a. che sarà regolata in futuro tra le parti.

CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI

Trattandosi di crediti oggi esistenti e realisticamente valutabili lo scrivente ha attuato una stima finalizzata a confermare la bontà patrimoniale dell'importo sottoscritto.

Per quanto inerente ai crediti già iscritti in contabilità (euro 755.500,00) lo scrivente ha esaminato la struttura contabile e patrimoniale della IC dalla quale non sono emerse evidenze di particolare rilievo che possano inficiare la valutazione ai fini dell'art. 2465 c.c.. l'importo suddetto risulta anche dal bilancio di esercizio 2022.

Al fine di attestare la bontà del credito sorto dall'operazione di vendita ed imputato – in parte - in conto sottoscrizione capitale sociale lo scrivente ha esaminato:

- L'attuale solvibilità patrimoniale di Immobiliare Casetta che oggi si basa sulla valorizzazione degli immobili posseduti
- Gli elaborati peritali redatti dal geom. Loris Leoni (LNELRS58T19D704T) che si allegano sub A alla presente relazione.

Le valutazioni redatte dal geom. Loris Leoni conferiscono agli immobili oggetto di vendita valori congrui rispetto all'atto stipulato e pertanto validano l'importo del credito in quella sede sorto.

Infatti, alla luce delle considerazioni formulate, il tecnico ha espresso per ciascun immobile oggetto di trasferimento valori superiori a quelli indicati in atto.

Si rammenta peraltro che di tale credito, avente ammontare complessivo di euro 2.795.423,60, solo una parte viene imputata ad aumento di capitale sociale (euro 1.494.500,00).

Dalle suddette attività lo scrivente non ritiene ci siano né ha riscontrato situazioni particolari o che oggi possano ridurre l'entità nominale del capitale sottoscritto e che si andrà a liberare.

CONCLUSIONI ED ATTESTAZIONE DEL VALORE

Precisato e relazionato quanto sopra il sottoscritto, ai sensi dell'art. 2465 c.c., tenuto conto che Immobiliare Casetta s.r.l. provvederà a deliberare un aumento di capitale sociale pari a euro 2.250.000,00 sottoscritto e liberato in natura dall'unico socio Viocar s.p.a.

attesta

che il valore dei crediti convertiti in conto aumento di capitale sociale non è inferiore a quello dell'aumento del capitale sociale della società.



Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge.

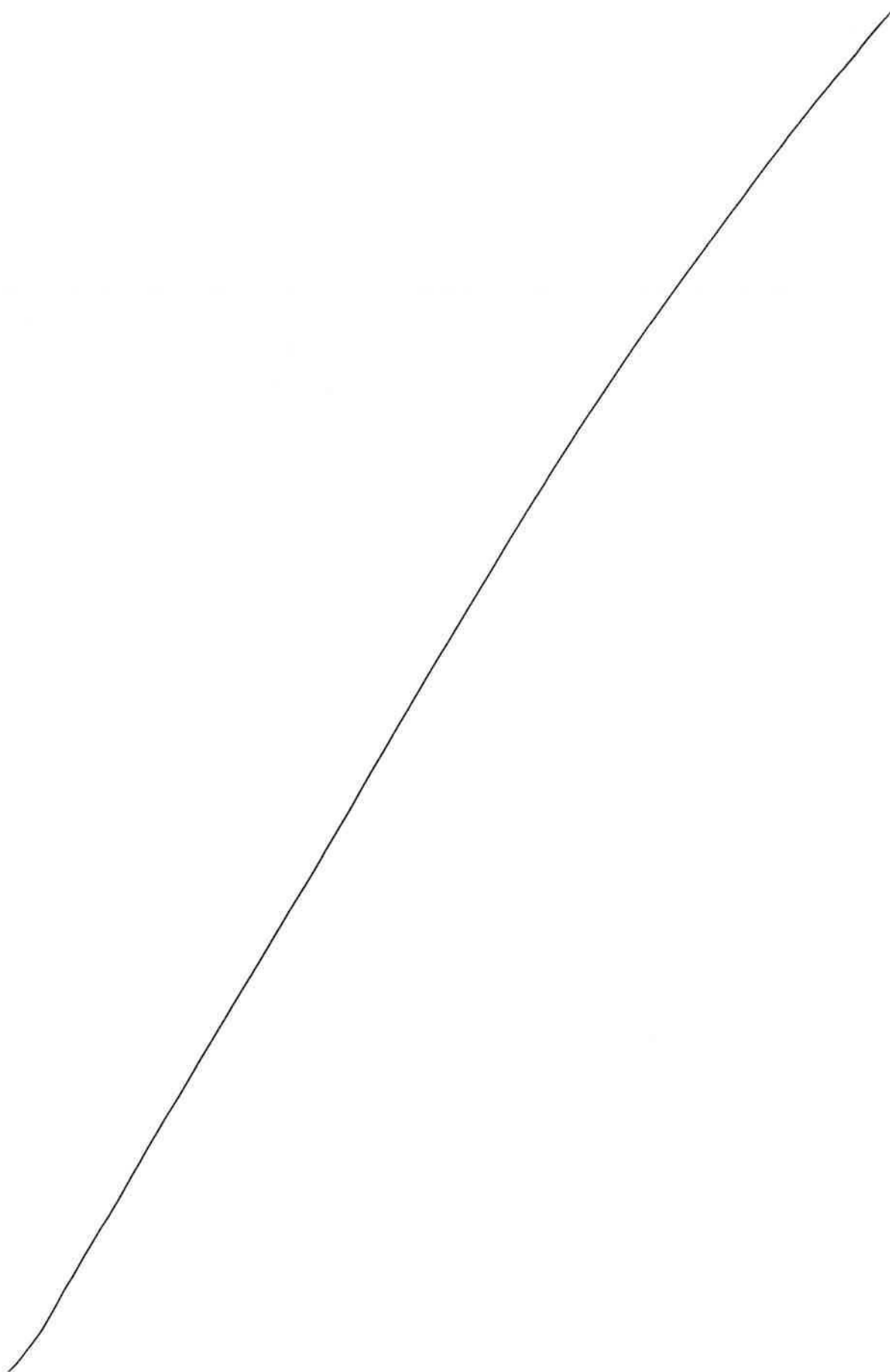
Allegato:

Perizia redatta da geom. Loris Leoni

Cesena, li 30/03/2023.

Dott. Stefano Berti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefano Berti', written over the printed name.



REPUBBLICA ITALIANA

PROVINCIA FORLÌ-CESENA COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Oggetto: Relazione stima sommaria di terreni edificabili in
Forlimpopoli rispettivamente in proprietà VIOCAR SPA
e IMMOBILIARE CASETTA SRL.

Lo scrivente Geom. Loris Leoni (c.f. LNE LRS 58T19 D704T) iscritto
all'albo professionale dei geometri della provincia di Forlì-Cesena al n. 1231
ed avente studio tecnico in Forlì, Viale dell'Appennino n. 659, per incarico
del Dott. Giovanni Mercadini, presidente c.d.a. di VIOCAR SPA con sede in
Forlimpopoli (c.f. 01548340403), affinché si redigesse perizia di stima
sommaria sui terreni siti a Forlimpopoli relaziona quanto segue.

A) Stima blocco 1

Descrizione catastale

Comune di Forlimpopoli catasto terreni

Proprietà: VIOCAR SPA

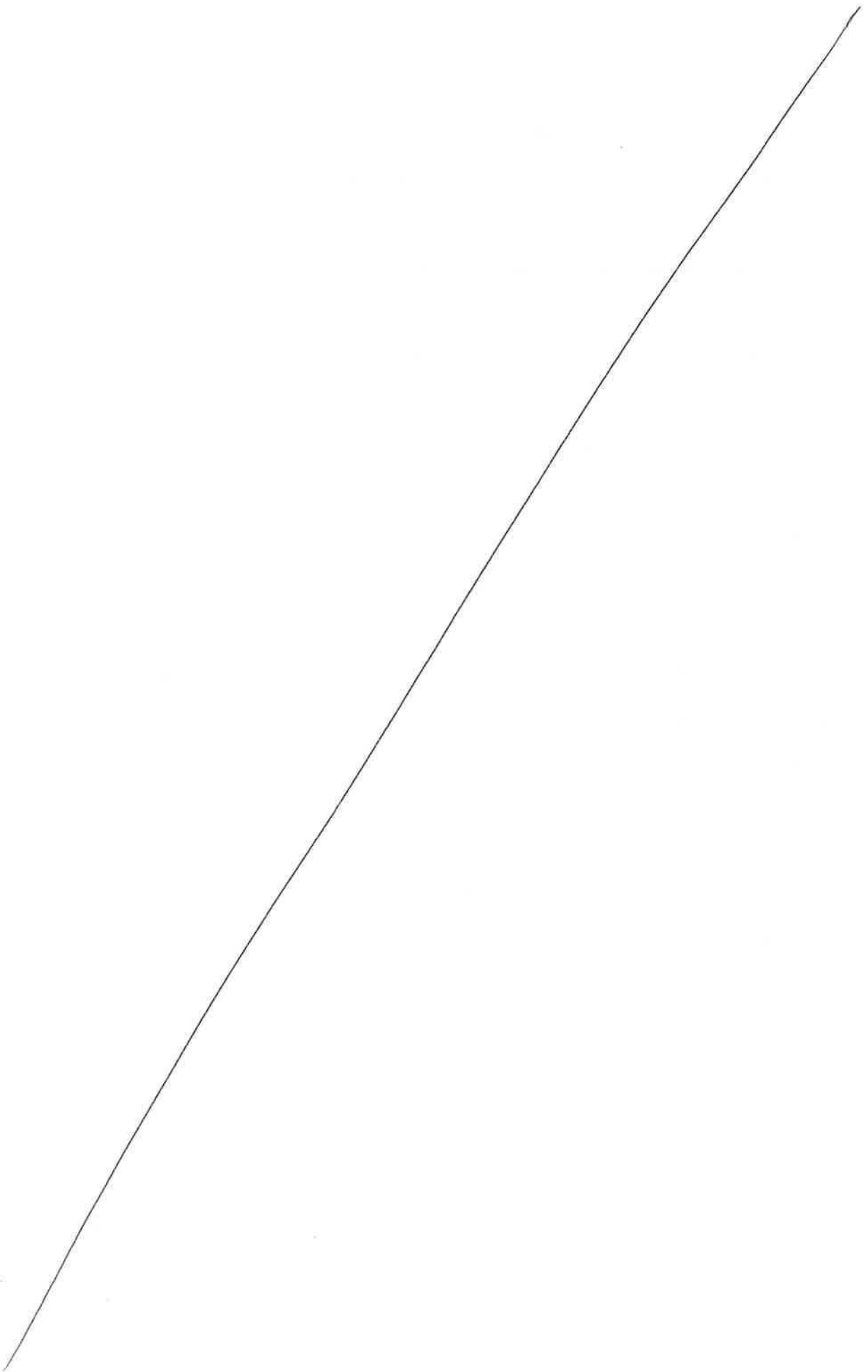
Fg. 24	p.lla 2037	mq. 9	Sem.	cl. 3	Rd € 0,05	Ra € 0,04
	p.lla 2123	mq. 88	Sem.	cl. 2	Rd € 0,74	Ra € 0,52
	p.lla 2377	mq. 1786	Sem.	cl. 3	Rd € 9,94	Ra € 8,30
	p.lla 2383	mq. 1454	Sem.	cl. 3	Rd € 8,09	Ra € 6,76
	p.lla 2427	<u>mq. 21985</u>	Sem.arb.cl. 2		Rd € 186,12	Ra € 130,57
	Sommano	mq. 25322				

Visure allegato **A** ed estratto di mappa allegato **B**.

Descrizione

I terreni oggetto di stima si estendono a ridosso del centro abitato di
Forlimpopoli, per una superficie complessiva di mq. 25322 di conformazione





regolare e pianeggiante.

Urbanisticamente risulta facente parte di un più ampio comparto con destinazione ad espansione residenziale per la cui attuazione è stata inoltrata presso l'amministrazione comunale di Forlimpopoli richiesta di accordo operativo (L.R. 24/2017 art. 38), e, ad oggi in fase di sottoscrizione di convenzione urbanistica.

Il piano urbanistico (accordo operativo) prevede la creazione di comparto edificabile, collegato ad altri comparti già attivati, con risultanza di superficie fondiaria di mq. 15477,00 e potenzialità edificatoria mq. 3920,00 come si evidenzia dall'allegato C.

Il tutto in conformità alle normative vigenti previste dal 2° stralcio dell'Ambito 12-05.

Procedura valutazione

Al fine di procedere alla stima dei terreni si procede tenendo conto di potenziale valore delle vendite ad operazione immobiliare completata (fabbricati realizzati e ceduti) detraendo i costi di attuazione del comparto, di costruzione, oneri comunali, oneri tecnici e finanziari oltre a tener conto di un utile di impresa stimabile al 15% (attivazione 3/4 anni).

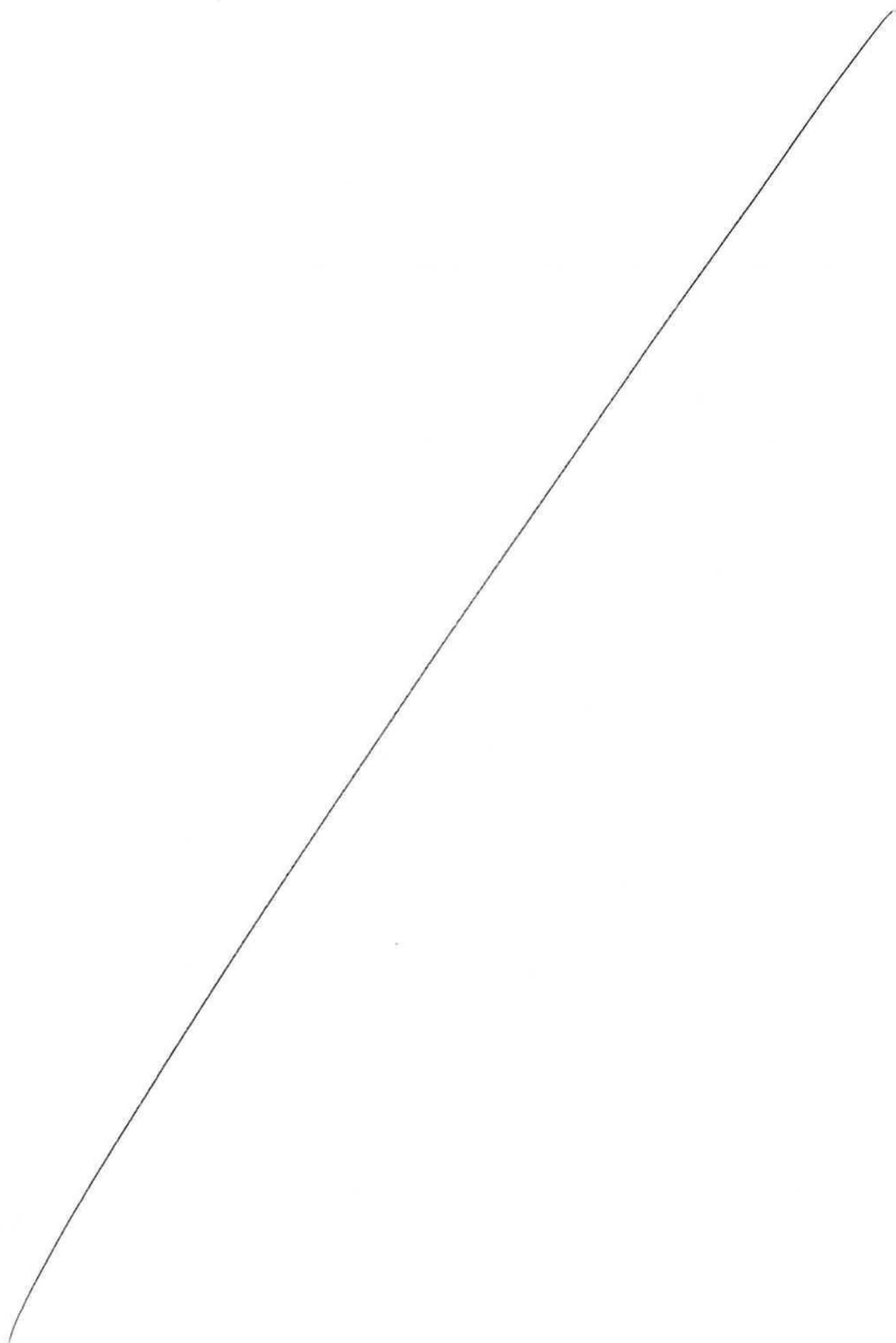
Parametri unitari

1) Valore probabile a mq. delle superfici commerciali di vendita tenendo conto delle tipologie in qualità ricercata nel progetto urbanistico, abitazioni mono e bifamiliari per la quasi totalità del progetto € 2.600,00/mq. (euro duemilaseicento/00 a mq.).

2) Parametri in termine di superficie.

Premesso che attualmente non vi è a disposizione una progettazione





dettagliata dei fabbricati, si stima che la superficie in indice di potenzialità edificatoria pari a mq. 3920, possa trasformarsi in una superficie commerciale che tenga conto di un incremento di circa il 25%, ottenendo con ciò una superficie commerciale complessiva vendibile stimata in mq. 4900 circa.

3) Parametro costi di urbanizzazione che visto il progetto, costruzione infrastrutture stradali, sottoservizi, parcheggi, verde e cabine, si attesti in € 800.000,00 (euro ottocentomila/00).

4) Parametro incidenza costi per oneri di urbanizzazione da versare all'amministrazione comunale per oneri secondari e contributo sul costo di costruzione (acc) in € 90,00 x 3.920,00 = € 352.800,00 (euro trecentocinquantaduemilaottocento/00).

5) Parametro costo di costruzione dei fabbricati considerando finiture medie, impianti e compatibilità energetica in conformità alle vigenti normative € 1.450,00/mq. (euro millequattrocentocinquanta/00 a mq.).

6) Costi tecnici e amministrativi 4,5%

7) Oneri finanziari 10%

Alla luce dei suddetti parametri si ottiene:

Realizzi mq 4900 x € 2.600,00 = € 12.740.000,00

Costi urbanizzazione e attuazione comparto € 800.000,00

oneri comunali € 352.800,00

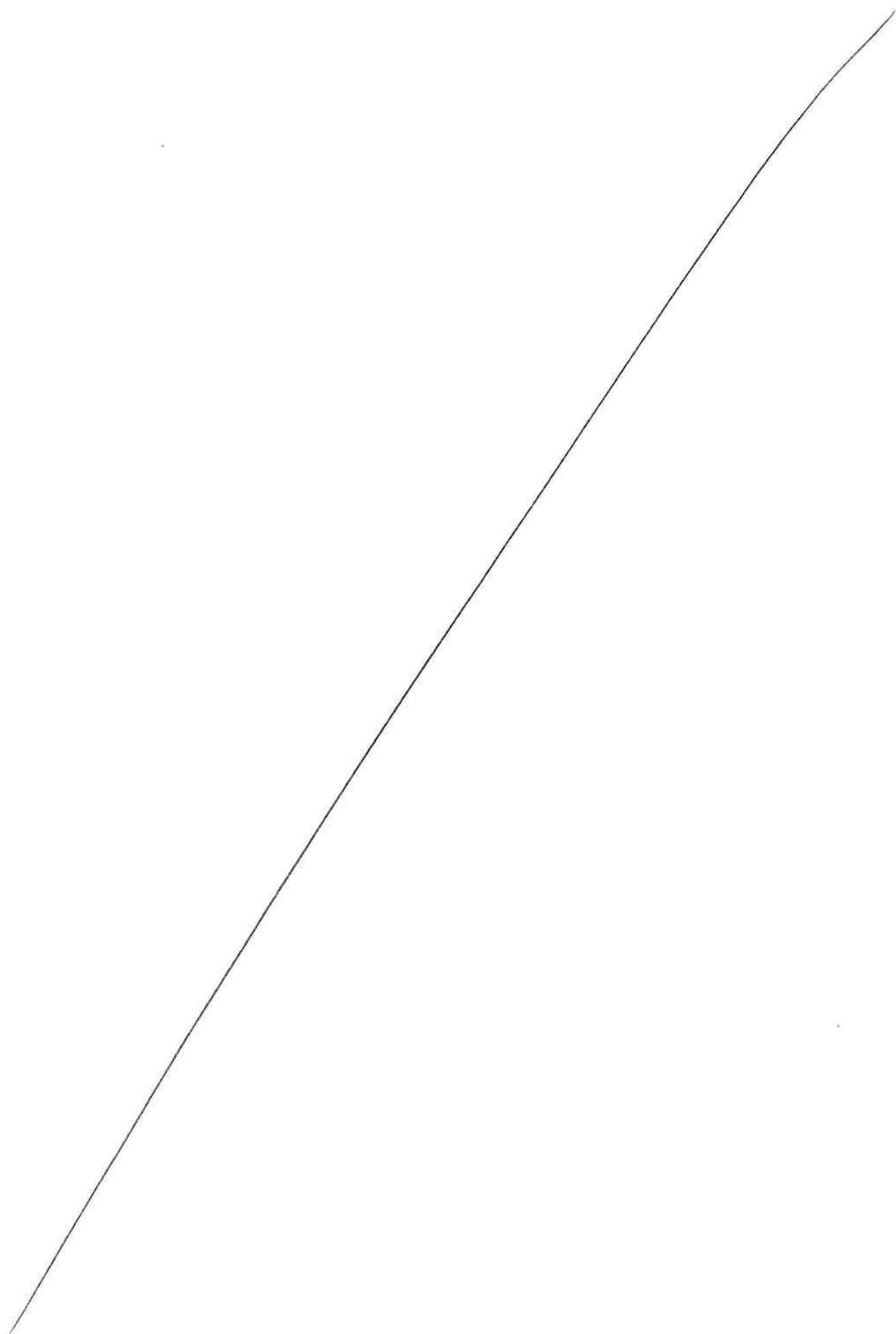
costo di costruzione mq. 4900 x € 1.450,00 = € 7.105.000,00

costi tecnici e amministrativi

(€ 7.105.000,00 + € 800.000,00) x 4,5% = € 355.725,00

€ 8.613.525,00





oneri finanziari € 8.613.525,00 x 10% = € 861.352,50

€ 9.474.877,50

utile impresa 15% (€ 9.474.877,50 x 15%) = € 1.421.231,62

Sommano € 10.896.109,12

Valore terreno residuo allo stato attuale oggetto di stima:

Stima realizzi € 12.740.000,00

Stima costi € 10.896.109,12

Valore attuale € 1.843.890,88

Arrotondato ad € 1.840.000,00 (euro unmilioneottocentoquarantamila/00).

B) Stima blocco 2

Descrizione catastale

Comune di Forlimpopoli catasto terreni

Proprietà: VIOCAR SPA

Fg. 24 p.lla 2281 mq. 950 incolt. ster.

p.lla 2282 mq. 745 incolt. ster.

Sommano mq. 1695

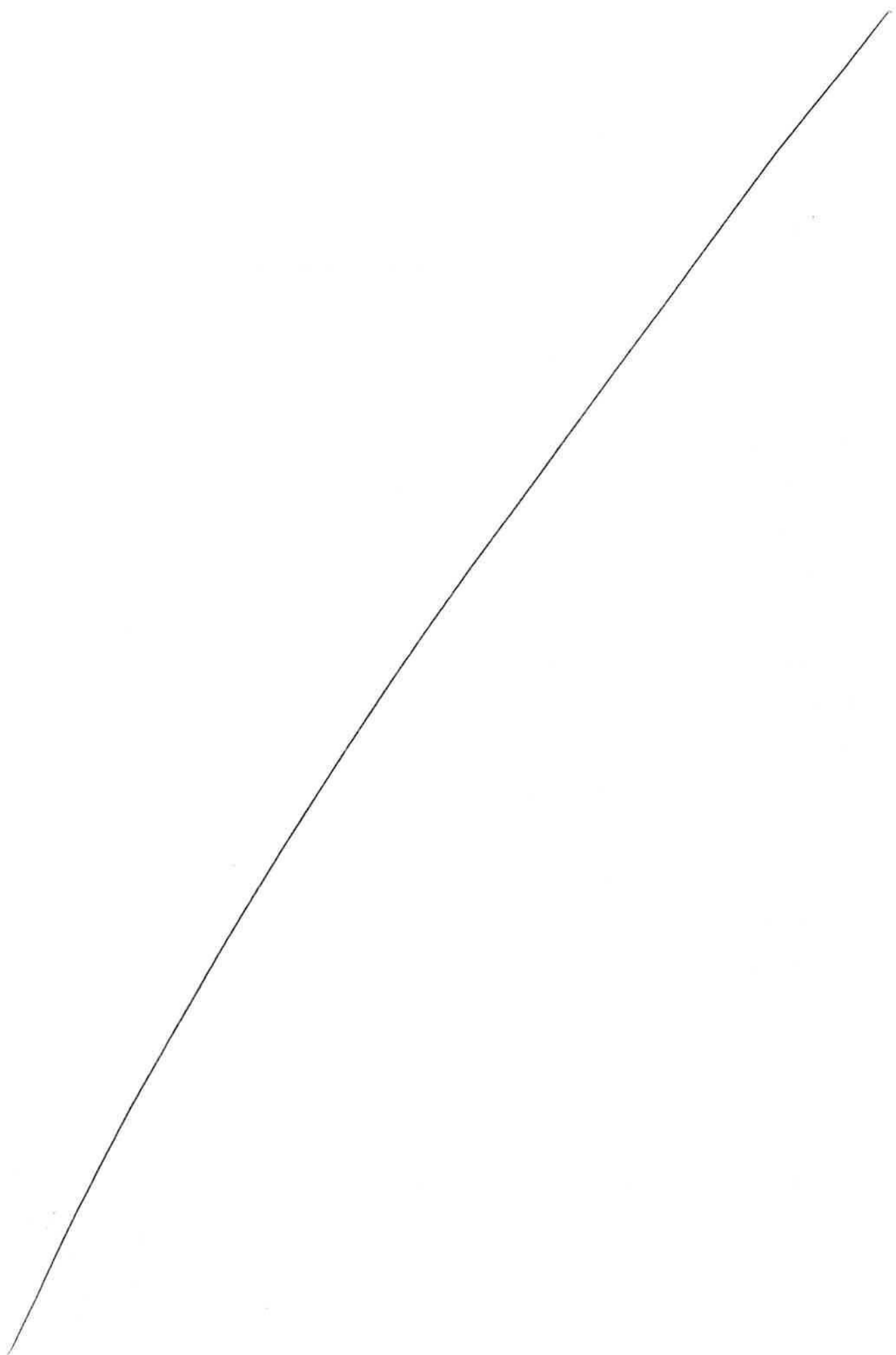
Visure allegato A ed estratto di mappa allegato B.

Descrizione

Le particelle oggetto di stima sono di fatto unico lotto edificabile della superficie fondiaria di mq. 1695 insistente in nuovo comparto attuato e completato a destinazione residenziale, all'interno del centro urbano di Forlimpopoli, in angolo fra la Via Rite Levi Montalcini e Via Sibilla Aleramo.

Come detto il lotto facente parte di comparto urbanistico attuato è di fatto a





destinazione di completamento residenziale, servito da viabilità, sottoservizi, parcheggi e verde pubblico, si presenta in forma regolare e pianeggiante.

Si individua nell'allegato **D** la tabella degli indici urbanistici e lo sviluppo del
potenziale edificabile facente parte del permesso di costruire depositato in
data 04/08/2023 prot. n. 15031/12.

Il progetto citato prevede la realizzazione di 12 appartamenti oltre a servizi per una SUL (superficie utile lorda) di mq. 1332,14, a fronte di una potenzialità consentita di mq. 1336,00, il tutto sviluppato in 4 piani fuori terra.

Procedura Valutazione

Per quel che attiene alla valutazione dell'area, si procede con la stima dei possibili realizzi detraendo i costi di esecuzione e complementari del fabbricato.

Ai costi si applica un utile di impresa del 15%.

Per il riferimento delle superfici di vendita e/o superfici commerciali si adotta un incremento dalla S.U.L. (superficie utile lorda) di progetto, aumentata del 30%.

Ne deriva:

Realizzi

$$(mq\ 1332 \times 1,30) = mq.\ 1730 \times €\ 2.300,00/mq. = \quad €\ 3.979.000,00$$

Costi oneri di urbanizzazione e contributo

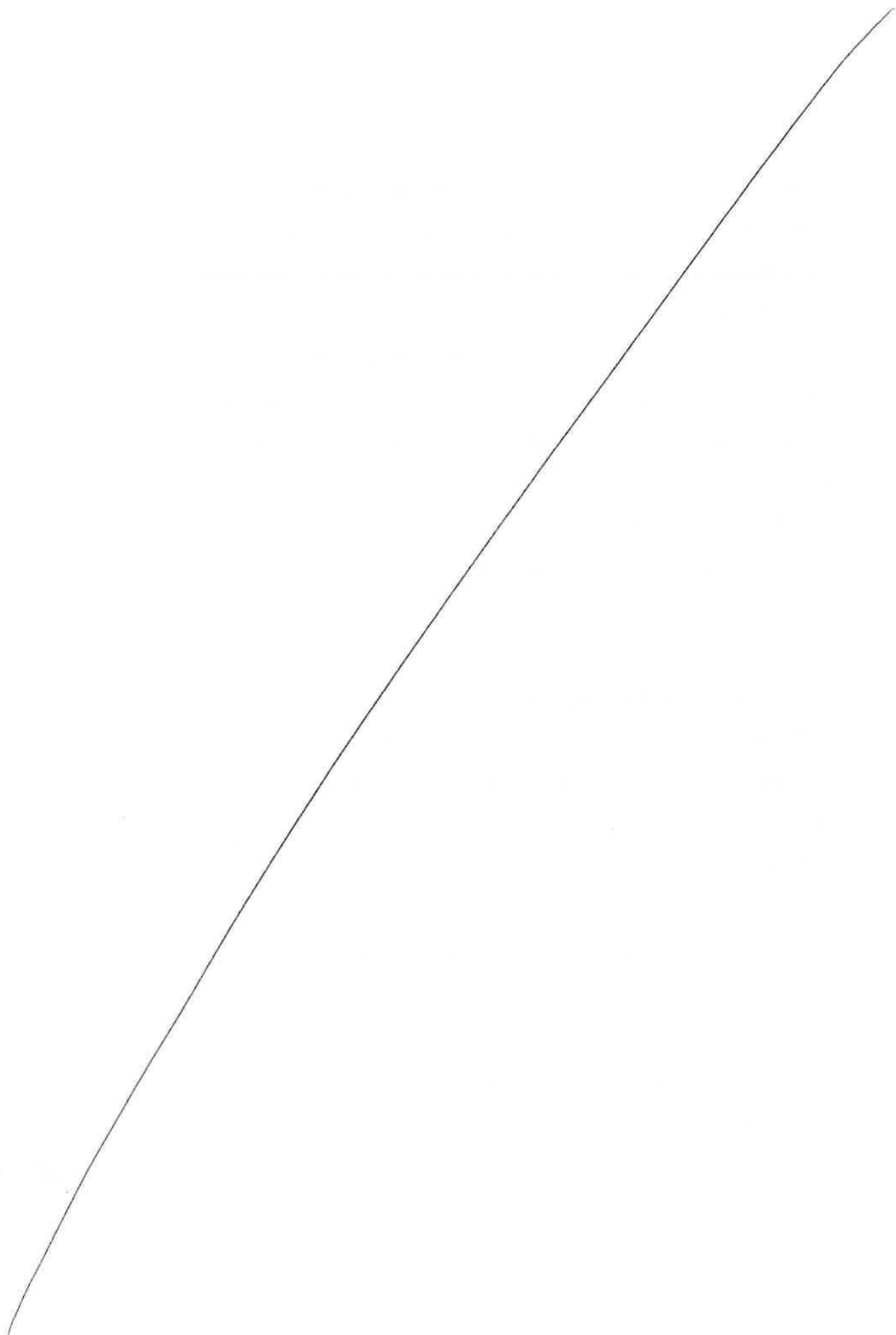
costo di costruzione (Qcc)	€	115.000,00
----------------------------	---	------------

costruzione, opere edili, impianti e finiture

interne ed esterne mq. 1730 x € 1.300,00 = € 2.249.000,00

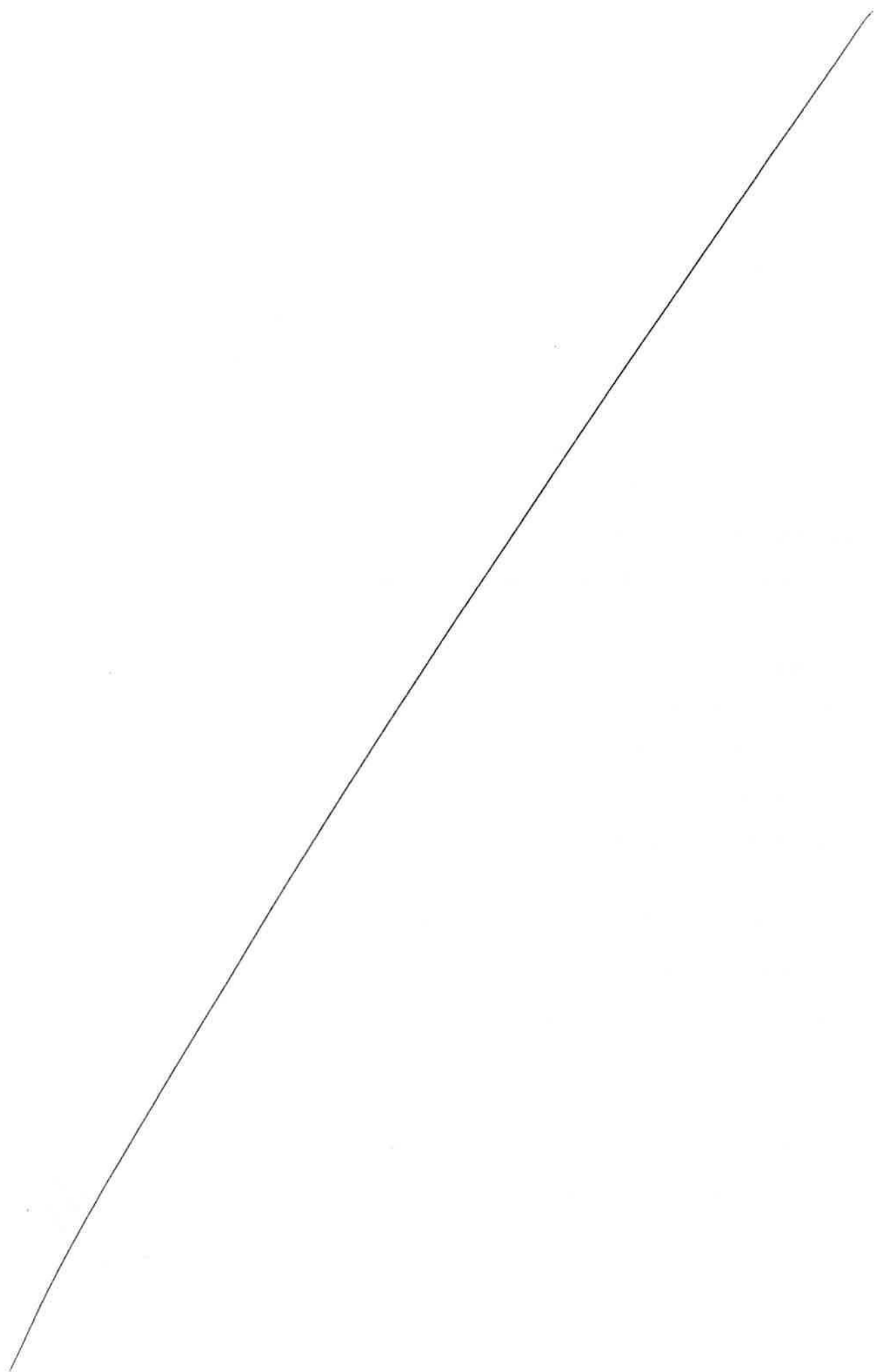
spese tecniche ed amministrative





	€ 2.249.000,00 x 5% =	€ 112.450,00
		€ 2.476.450,00
	oneri finanziari (media 6 mesi)	
	€ 2.476.450,00 x 3% =	€ 74.293,50
	utile impresa circa 15%	€ 380.900,00
	Sommano costi € 2.931.643,50	
	Valore terreno residuo allo stato attuale oggetto di stima:	
	Stima realizzi € 3.979.000,00	
	Stima costi € 2.931.643,50	
	Valore attuale € 1.047.356,50	
	Arrotondato ad € 1.050.000,00 (euro un milione cinquantamila/00).	
	C) Stima blocco 3	
	Descrizione catastale	
	Comune di Forlimpopoli	
	Proprietà: IMMOBILIARE CASETTA SRL	
	Catasto terreni	
	Fg. 25 p.lla 553 mq. 9657 ente urbano	
	Catasto fabbricati	
	Fg. 25 p.lla 553 cat. D7/ rendita € 4.080,00	
	Via Antonio Gramsci piano terra	
	Visure allegato E ed estratto di mappa allegato F.	
	Descrizione	
	L'oggetto di stima è un lotto di terreno in Forlimpopoli in fregio alla statale 9	
	(Via Emilia) con accesso da Via Antonio Gramsci, area produttiva facente	
	parte del comparto Melatello (lotto C1b), completamente attuato.	





Come si evince dall'allegato G il lotto è stato completamente recintato, piazzato e messo in sicurezza ad utilizzo di piazzale espositivo per automezzi.

La destinazione urbanistica prevede la potenzialità edificatoria con destinazione commerciale o deposito per complessivi mq. 2500, di cui la possibilità di destinare a commercio al dettaglio non alimentare una superficie di mq. 800.

La conformazione dell'area per complessivi mq. 9657 è ben visibile dalla Via Emilia e accessibile direttamente dall'ingresso della urbanizzazione completata con innesto in rotatoria ad est di Forlimpopoli (lato Cesena).

Procedura valutazione

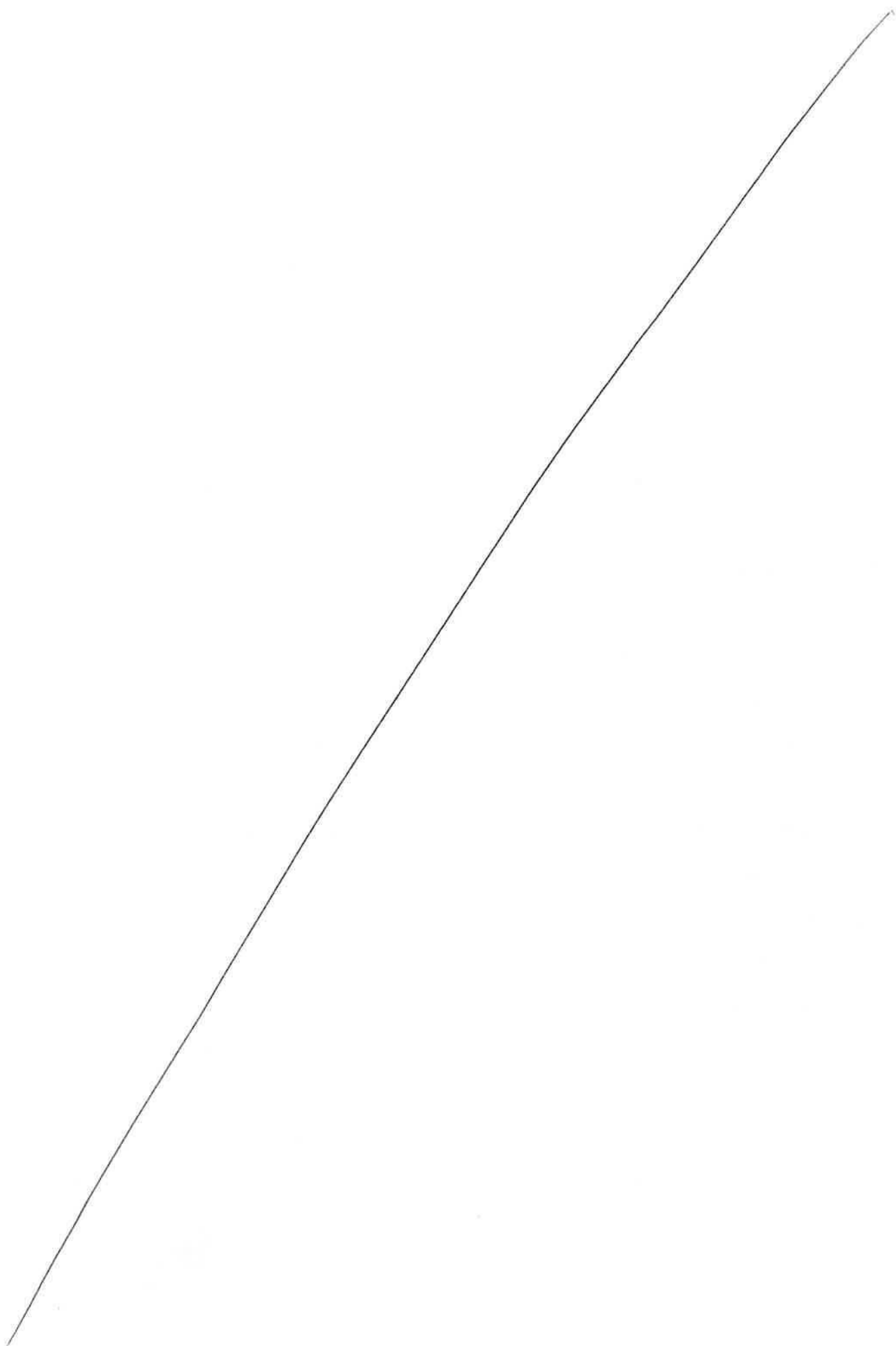
Per la valutazione dell'area ci si attiene a confronto della cessione di immobili simili o paragonabili all'oggetto di stima, ovviamente tenendo conto degli opportuni adattamenti.

A parametro si porta a comparazione il rogito effettuato di un'area di 18000 mq. in fregio alla rotatoria di accesso al medesimo comparto urbanistico pur avendo una dotazione che consentiva anche l'insediamento di medie strutture di vendita alimentare.

I parametri unitari di questa cessione si sono attestati a circa € 180,00/mq. senza piazzatura interna con l'obbligo a carico dell'attuatore di procedere con modeste modifiche di accessibilità.

Nel caso dell'area oggetto di stima si deve tenere in considerazione di applicare certamente un minus valore unitario, per poi aggiungere migliorie, recinzioni, sistemi di sicurezza, piazzature, fognature, vasche di laminazione già presenti in loco.





Ciò stante si ritiene di valutare la componente suolo base in € 130,00/mq. per poi aggiungere migliorie per circa € 200.000,00

Stima:

mq 9657,00 x € 130,00 = € 1.255.410,00

migliorie = € 200.000,00

Valore area blocco 3 € 1.455.410,00

Arrotondato ad € 1.450.000,00 (euro unmilionequattrocentocinquanta/00).

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:

A - visure;

B – estratto di mappa;

C – planimetria comparto da attuare (blocco 1);

D – planimetria e tabella indici (blocco 2);

E – visure;

F – estratto di mappa;

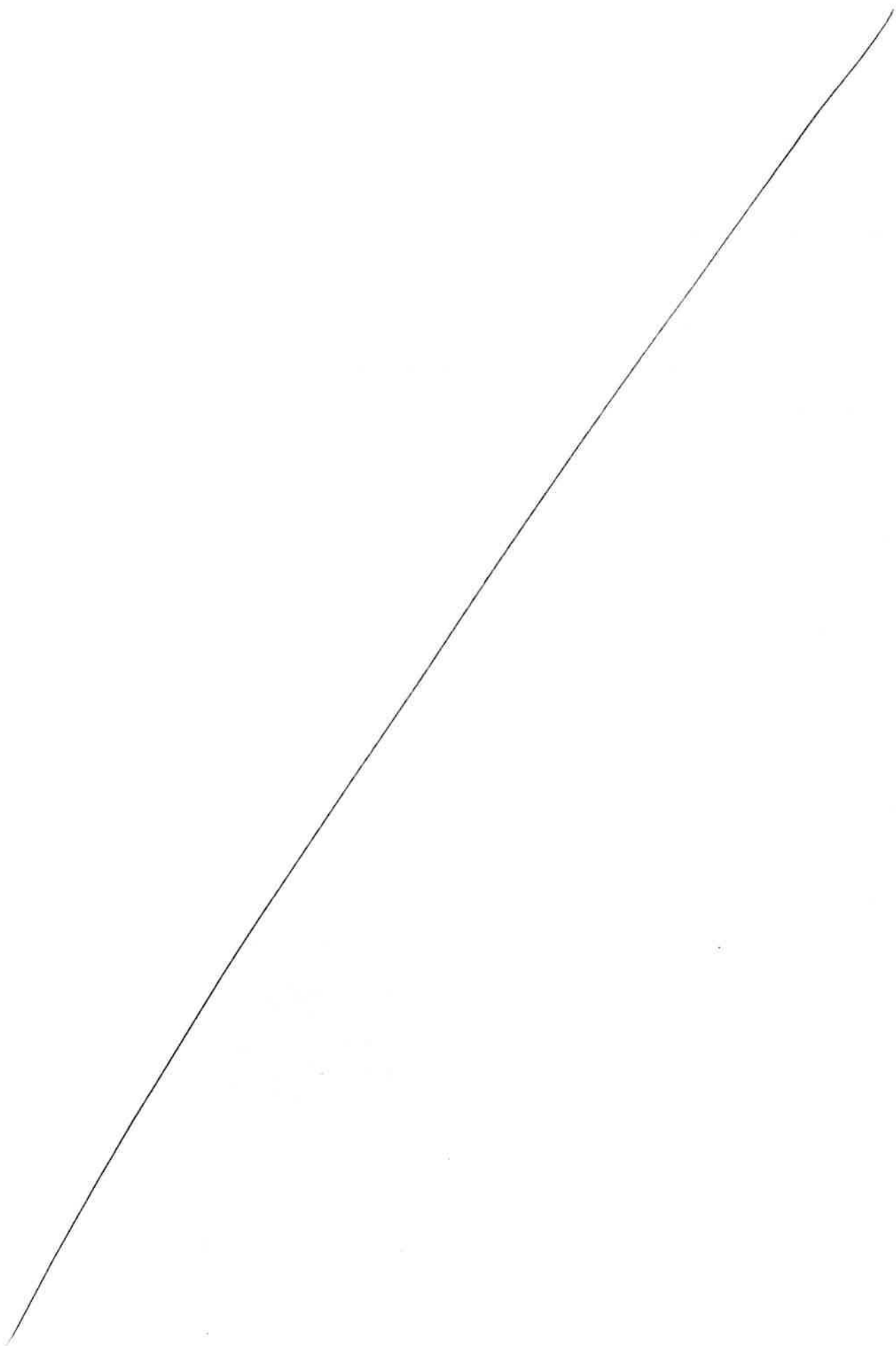
G – planimetria del lotto (blocco 3);

H – documentazione fotografica.

Data: Forlì, 28/09/2023.

Geom. Loris Leoni







Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2023

Ora: 09:31:21

Numero Pratica: T51510/2023

Pag: 4 - Segue

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 8,09
agrario Euro 6,76

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: AC^{b)} AC5ⁿ⁾

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 1.454 m²

FRAZIONAMENTO del 03/12/2013 Pratica n.
FO0123990 in atti dal 03/12/2013 presentato il
03/12/2013 (n. 123990.1/2013)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 5 - totale righe intestati: 1

> 1. VIOCAR S.P.A. (CF 01548340403)

sede in FORLIMPOPOLI (FC)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/01/2014 Pubblico ufficiale TRADII ELENA
Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 10496 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 946.1/2014 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 31/01/2014

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FORLIMPOPOLI (D705)

Numero immobili: 4 Reddito dominicale: euro 18,82 Reddito agrario: euro 15,62 Superficie: 3.337 m²



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di FORLIMPOPOLI (D705) (FO)

Foglio 24 Particella 2281

FRAZIONAMENTO del 19/12/2012 Pratica n.
FO0207328 in atti dal 19/12/2012 presentato il
18/12/2012 (n. 207328.1/2012)

Annotazione di immobile: SR



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2023
Ora: 09:31:21
Numero Pratica: T51510/2023
Pag: 3 - Segue

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,74**
agrario **Euro 0,52**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: AC5^a) AC^b)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2
Superficie: **88 m²**

FRAZIONAMENTO del 14/03/2007 Pratica n.
FO0082328 in atti dal 14/03/2007 (n. 82328.1/2007)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **FORLIMPOPOLI (D705) (FO)**
• Foglio **24** Particella **2377**

FRAZIONAMENTO del 03/12/2013 Pratica n.
FO0123990 in atti dal 03/12/2013 presentato il
03/12/2013 (n. 123990.1/2013)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 9,94**
agrario **Euro 8,30**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: AC5^a) AC^b)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3
Superficie: **1.786 m²**

FRAZIONAMENTO del 03/12/2013 Pratica n.
FO0123990 in atti dal 03/12/2013 presentato il
03/12/2013 (n. 123990.1/2013)



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **FORLIMPOPOLI (D705) (FO)**
• Foglio **24** Particella **2383**

FRAZIONAMENTO del 03/12/2013 Pratica n.
FO0123990 in atti dal 03/12/2013 presentato il
03/12/2013 (n. 123990.1/2013)



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di FORLIMPOPOLI (D705) provincia FORLÌ - Limitata al foglio: 24



Soggetto richiesto:

VIOCAR S.P.A. sede FORLIMPOPOLI (FC) (CF: 01548340403)

Totali immobili: di catasto terreni 7



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FORLIMPOPOLI (D705) (FO)**

• Foglio **24** Particella **2427**

FRAZIONAMENTO del 27/10/2015 Pratica n. FO0096881 in atti dal 27/10/2015 presentato il 27/10/2015 (n. 96881.1/2015)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 186,12**

agrario **Euro 130,57**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: AC5^a) AC^b)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **21.985 m²**

FRAZIONAMENTO del 27/10/2015 Pratica n. FO0096881 in atti dal 27/10/2015 presentato il 27/10/2015 (n. 96881.1/2015)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1. VIOCAR S.P.A. (CF 01548340403)

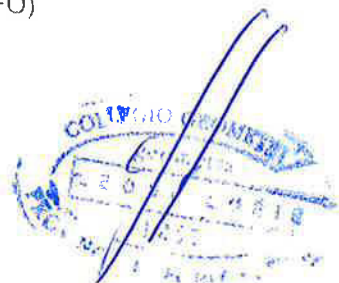
sede in FORLIMPOPOLI (FC)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/01/2014 Pubblico ufficiale TRADII ELENA Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 10496 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 946.1/2014 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 31/01/2014

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

FORLIMPOPOLI (D705) (FO)
Foglio **24** Particella **2379**



> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FORLIMPOPOLI (D705)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 186,12 Reddito agrario: euro 130,57 Superficie: 21.985 m²



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di FORLIMPOPOLI (D705) (FO)

• Foglio 24 Particella 2037

Partita: 4030

FRAZIONAMENTO del 07/07/1995 in atti dal
07/07/1995 (n. 2737.1/1995)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,05 Lire 97
agrario Euro 0,04 Lire 81

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: AC^{b)} AC5^{a)}

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 9 m²

FRAZIONAMENTO del 07/07/1995 in atti dal
07/07/1995 (n. 2737.1/1995)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di FORLIMPOPOLI (D705) (FO)

• Foglio 24 Particella 2123

FRAZIONAMENTO del 14/03/2007 Pratica n.
FO0082328 in atti dal 14/03/2007 (n. 82328.1/2007)



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2023
Ora: 09:31:21
Numero Pratica: T51510/2023
Pag: 5 - Segue

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**
Superficie: **950 m²**

FRAZIONAMENTO del 19/12/2012 Pratica n.
FO0207328 in atti dal 19/12/2012 presentato il
18/12/2012 (n. 207328.1/2012)



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **FORLIMPOPOLI (D705) (FO)**
• Foglio **24** Particella **2282**

FRAZIONAMENTO del 19/12/2012 Pratica n.
FO0207328 in atti dal 19/12/2012 presentato il
18/12/2012 (n. 207328.1/2012)

Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**
Superficie: **745 m²**

FRAZIONAMENTO del 19/12/2012 Pratica n.
FO0207328 in atti dal 19/12/2012 presentato il
18/12/2012 (n. 207328.1/2012)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 6 al n. 7 - totale righe intestati: 1**

> **1. VIOCAR S.P.A. (CF 01548340403)**
sede in FORLIMPOPOLI (FC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/12/2022 Pubblico ufficiale PORFIRI
MARCELLO Sede CESENA (FC) Repertorio n. 18043 -
PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.
282.1/2023 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 09/01/2023

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FORLIMPOPOLI (D705)
Numero immobili: **2** Superficie: **1.695 m²**



**Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

Data: **28/09/2023**
Ora: **09:31:21**
Numero Pratica: **T51510/2023**
Pag: **6 - Fine**

➤ **Totale generale**

Catasto Terreni

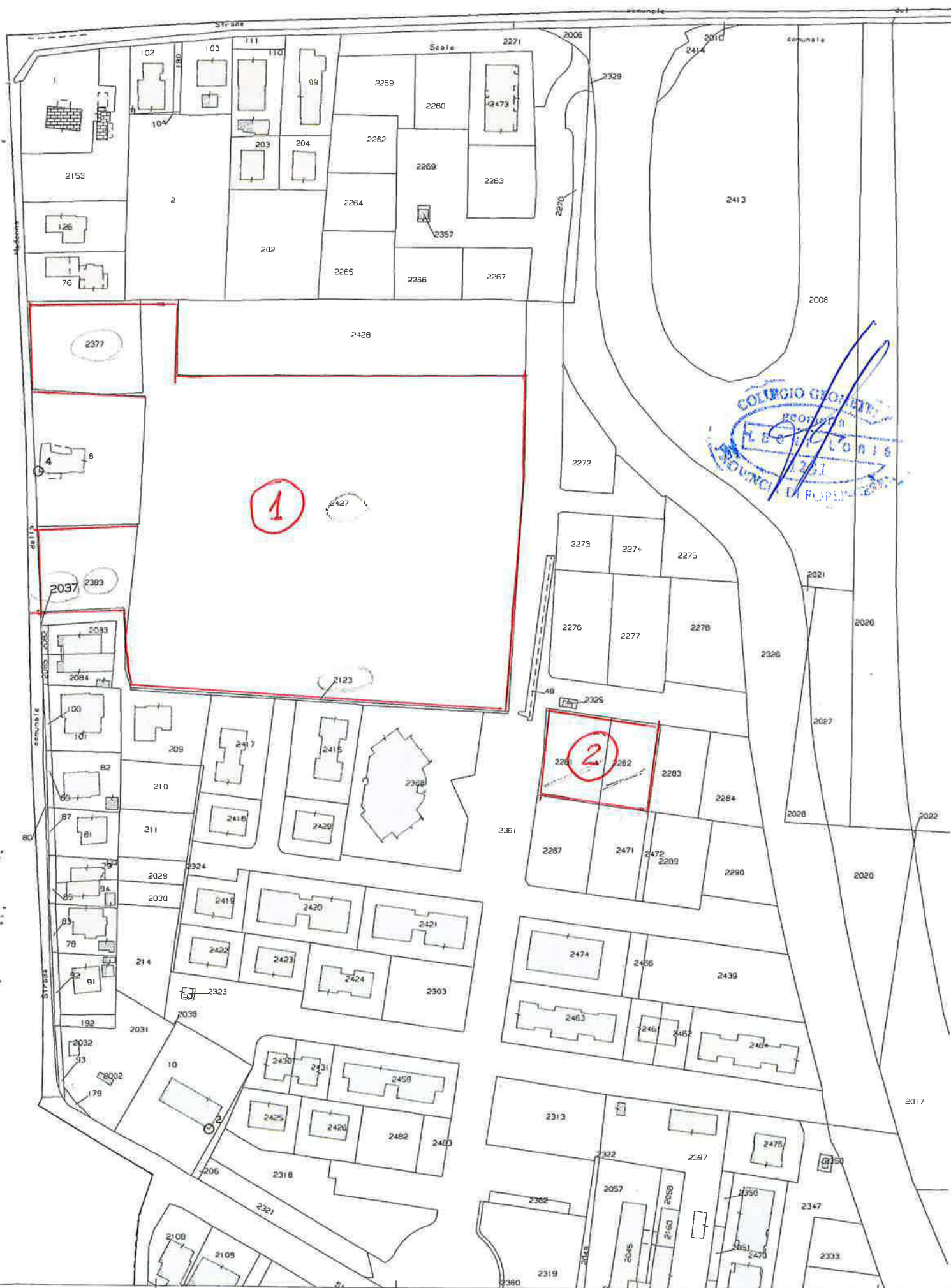
Totale immobili: **7** Reddito dominicale: **euro 204,94** Reddito agrario: **euro 146,19** Superficie: **27.017 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) AC5: Consorzio aUSA - aUSA ponara
b) AC: Consorzio aUSA - generale





BLOCCO 1

ALL. C



ETTO Ambito A12-05 2° Stralcio

scala 1:1000



Tabella dei Lotti di Progetto
2° Stralcio Ambito A12-05

AMBITO A12-05 2° STRALCIO			Proprietà
Lotto	Sup. Fondiaria mq.	SL Progetto mq.	
1	664,00	161,00	Proprietà Matteini Home
2	634,00	161,00	
3	637,00	161,00	
4	639,00	162,00	
5	638,00	162,00	
6	1.040,00	360,00	Proprietà Viocar Spa SL mq 3.920,00 Sup. Fond. mq 15.477,00
7	576,00	135,00	
8	606,00	135,00	
9 - 10	1.051,00	260,00	
11	665,00	135,00	
12	605,00	135,00	
13	600,00	135,00	
14 - 15	1.055,00	260,00	
16	643,00	135,00	
17	617,00	135,00	
18	623,00	135,00	
19	591,00	135,00	
20	610,00	135,00	
21	665,00	135,00	
22	620,00	135,00	
23	615,00	135,00	
24	600,00	135,00	
25	600,00	135,00	
26	629,00	135,00	
27	734,00	260,00	
28	759,00	260,00	
29	973,00	360,00	
Totale	18.689,00	4.727,00	

SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE
mq 28.837,00 (da RUE e Scheda n.51)

SUPERFICIE FONDIARIA
Viocar S.p.A. mq 15.477,00

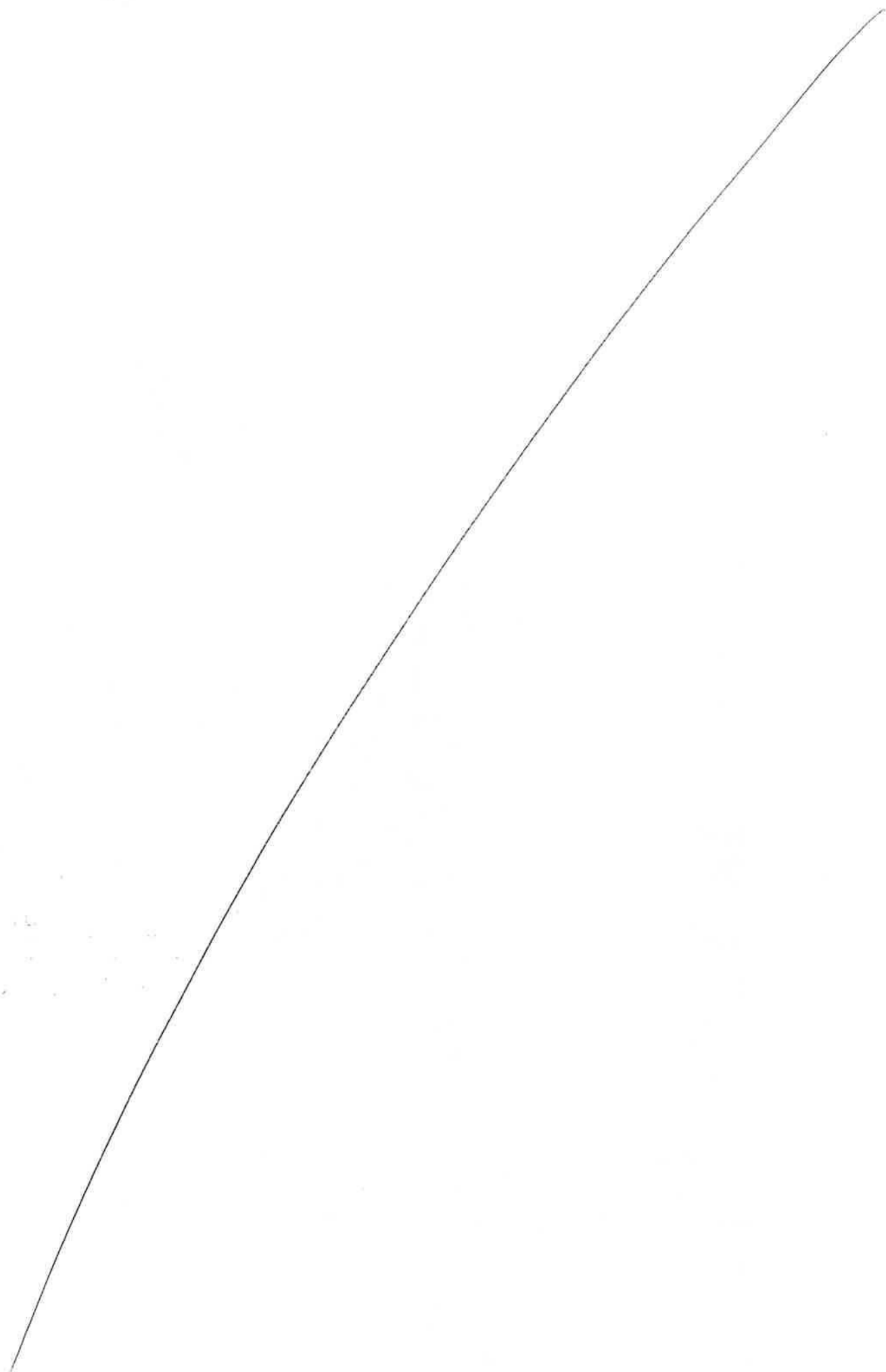
SL TOTALE
Viocar S.p.A. mq 3.920,00

2° stralcio oggetto di intervento

area di intervento Ambito A 12-05 1° stralcio

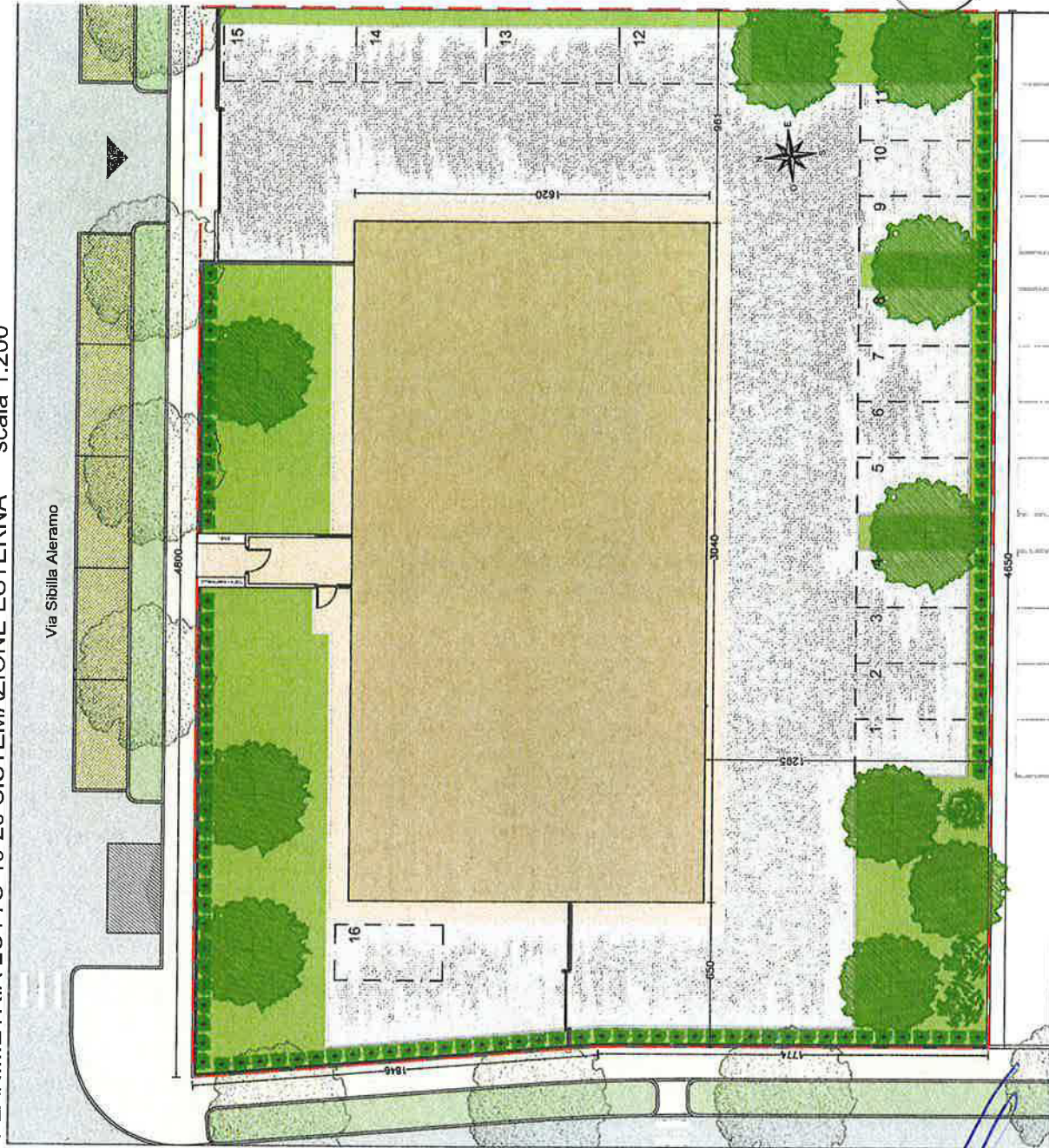
superficie fondiaria lotti Proprietà Viocar Spa

massimo inombro degli edifici



BLOCCO 2 All. D

PLANIMETRIA LOTTO 19-20 SISTEMAZIONE ESTERNA scala 1:200



INDICI URBANISTICI			
riferimento: Variante sostanziale ai lotti commerciali approvata con Delibera C.C. n. 49 del 29/09/2021			
LOTTO 19-20	VARIANTE PUA	PROGETTO	
Sup. Fondiaria	1.695,00	1.695,00	
SUL Residenziale	1336,00 *	1332,14 *	
* SUL comprensiva di Edilizia Residenziale Convenzionata collocata al piano 1°	428,15	425,39	
S. permeabile verde	347,00	332,70	
S. semi-permeabile	670,00	669,30	
S. permeabile totale	682,00	717,35	
Hf(m)	<12,50	12,15	

Sup. Fondiaria Lotto 19/20





Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/09/2023

Dati identificativi: Comune di **FORLIMPOPOLI (D705) (FO)**

Foglio **25** Particella **553**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **9.657 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 03/06/2019 Pratica n. FO0086494 in atti dal 03/06/2019 presentato il 03/06/2019 (n. 86494.1/2019)

> **Dati identificativi**

Comune di **FORLIMPOPOLI (D705) (FO)**

Foglio **25** Particella **553**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 03/06/2019 Pratica n. FO0086494 in atti dal 03/06/2019 presentato il 03/06/2019 (n. 86494.1/2019)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **FORLIMPOPOLI (D705) (FO)**

Foglio **25** Particella **553**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

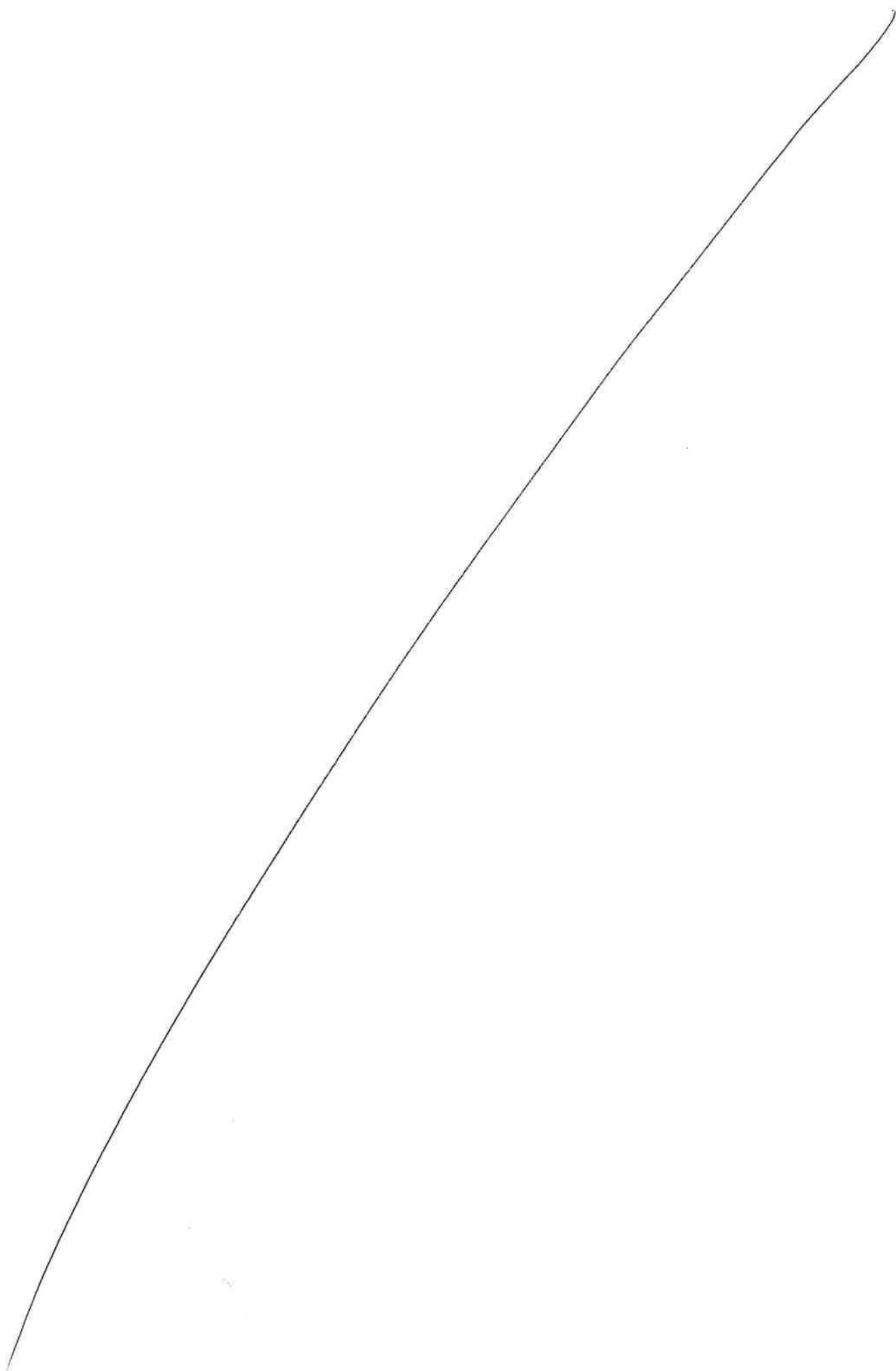
Superficie: **9.657 m²**

Tipo Mappale del 03/06/2019 Pratica n. FO0086494 in atti dal 03/06/2019 presentato il 03/06/2019 (n. 86494.1/2019)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/09/2023

Dati identificativi: Comune di FORLIMPOPOLI (D705) (FO)

Foglio 25 Particella 553

Classamento:

Rendita: Euro 4.080,00

Categoria D/7^a)

Indirizzo: VIA ANTONIO GRAMSCI n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2020 Pratica n. FO0024617 in atti dal 13/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8732.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di FORLIMPOPOLI (D705) (FO)

Foglio 25 Particella 553

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FORLIMPOPOLI (D705) (FO)

Foglio 25 Particella 553

COSTITUZIONE del 03/06/2019 Pratica n. FO0086495 in atti dal 03/06/2019 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FO0086494 DEL 03/06/2019 (n. 86494.1/2019)

> **Indirizzo**

VIA ANTONIO GRAMSCI n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 03/06/2019 Pratica n. FO0086495 in atti dal 03/06/2019 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FO0086494 DEL 03/06/2019 (n. 86494.1/2019)



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2023
Ora: 09:29:15
Numero Pratica: T50088/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 4.080,00**
Categoria **D/7^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2020
Pratica n. FO0024617 in atti dal 13/05/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8732.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. FO0025456 del 19/05/2020

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. IMMOBILIARE CASETTA S.R.L.**
(CF 03641900406)
sede in FORLÌ (FC)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 03/06/2019 Pratica n. FO0086495 in atti dal 03/06/2019, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FO0086494 DEL 03/06/2019 (n. 86494.1/2019)

Visura telematica

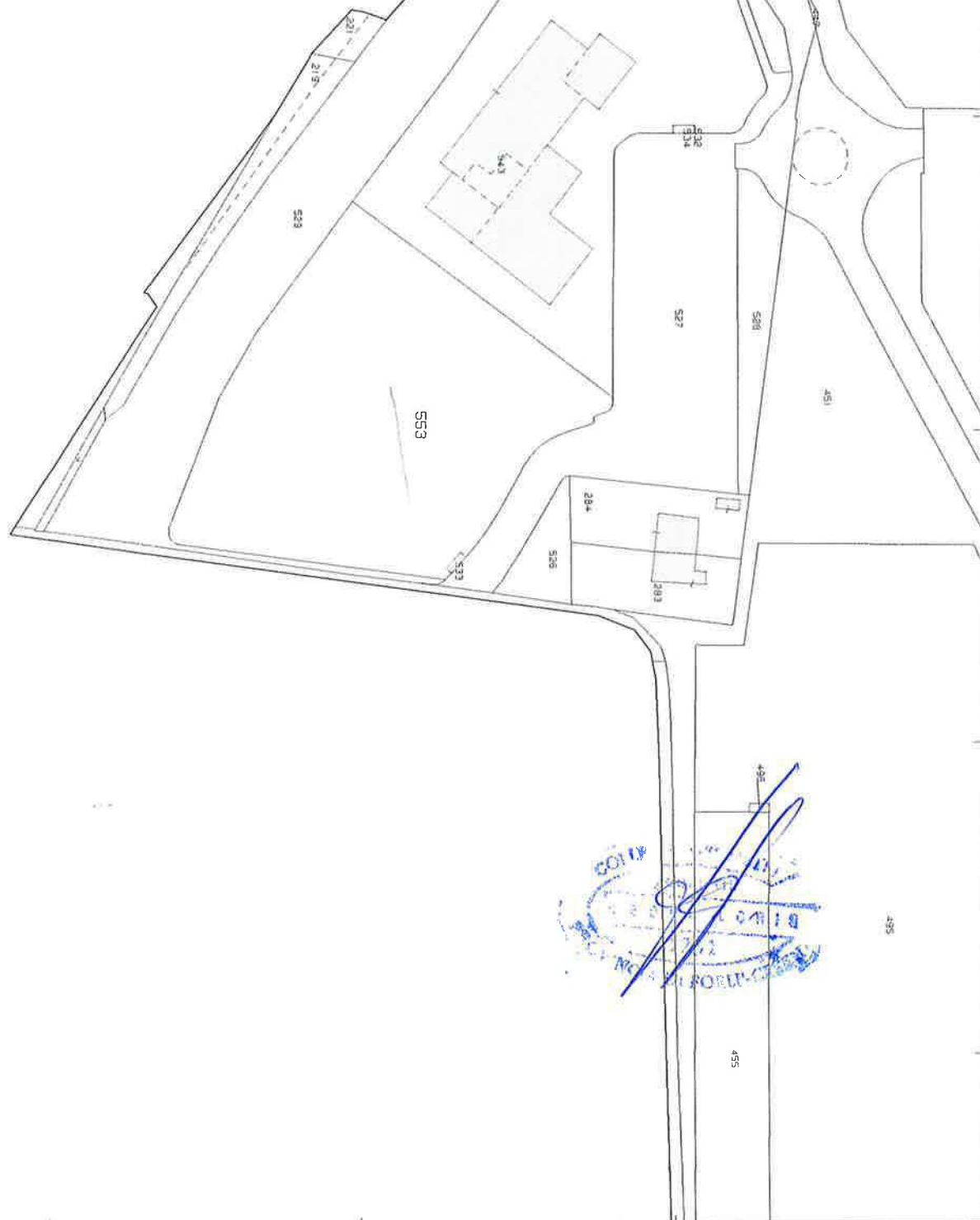
Tributi speciali: Euro 0,90



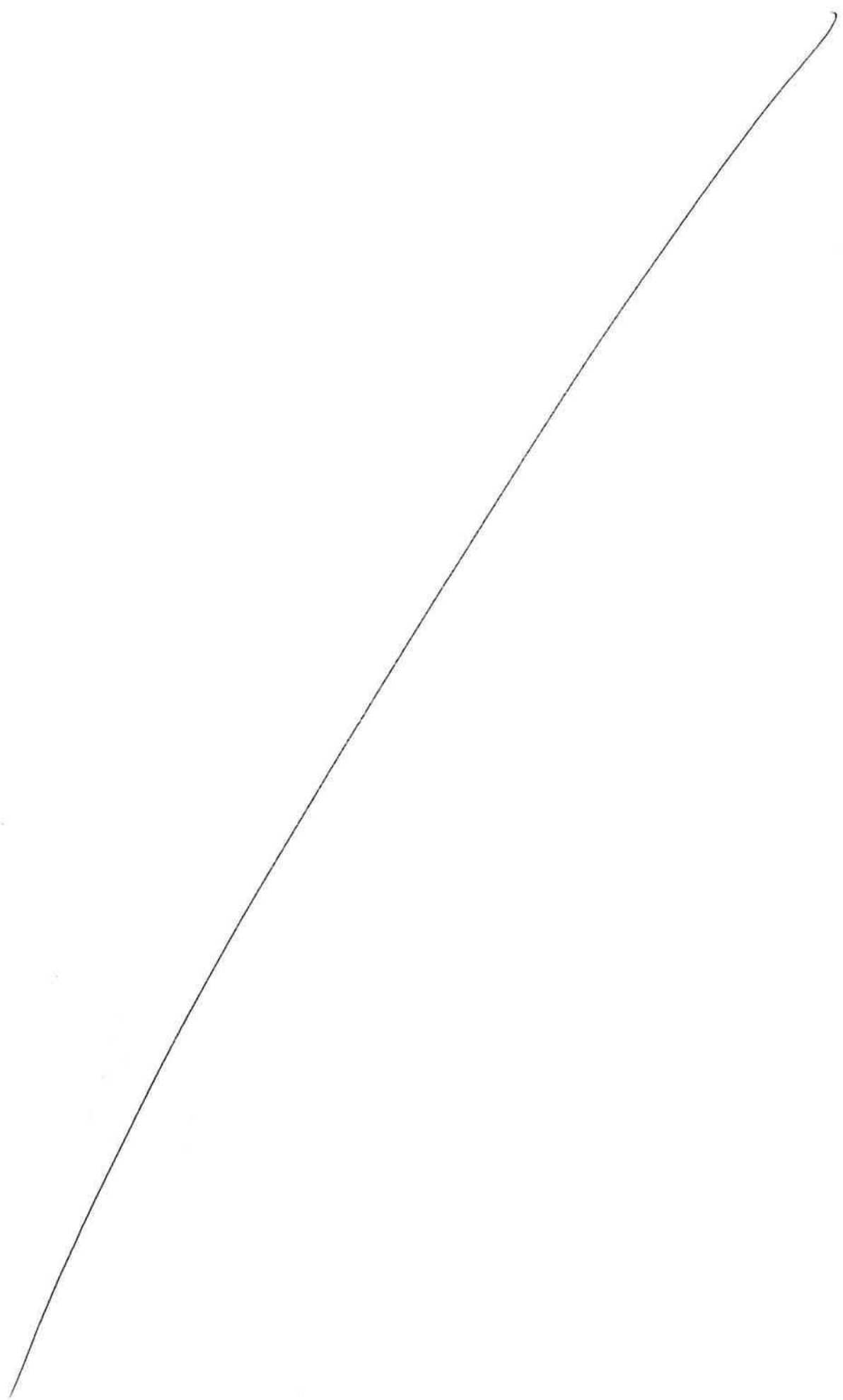
Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

1 Particella: 553



28-Sep-2023 9:27:21



PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL LOTTO C1B (proprietà Imm.re Casetta s.r.l.) CON DESTINAZIONE A PIAZZALE DEPOSITO MERCI A CIELO APERTO
scala 1:1000



LEGENDA PLANIMETRIA

- Superficie fondiaria lotto C1b
- Piazzale Deposito a cielo aperto Lotto C1b
- Verde privato
- Vasca di Laminazione
- Caditoie e pozzetto allaccio Fognaria Bianca
- quote altimetriche di progetto del piazzale e quote altimetriche stato attuale
- Area di intervento O.U. Sub Comparto C
- Limite edificabilità
- Cabina Enel con locale misure già realizzata con le opere di urbanizzazione

DATI CATASTALI

Fg. 25 Particella 527 (Lotto C1b)

DATI DI PROGETTO

Lotto C1b - Superficie Fondiaria catastale = mq. 9.657,00

- Superficie piazzale a cielo aperto in stabilizzato = mq. 7.754,50

- Area accesso al lotto compresa tra marciapiede e cancello = mq. 18,50

- Superficie verde privato = mq. 1.884,00

IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI REALIZZATI (con P.d.C. n. 252 del 23/01/2019)

Realizzazione piazzale, recinzione e sistemazione verde = € 175.000,00

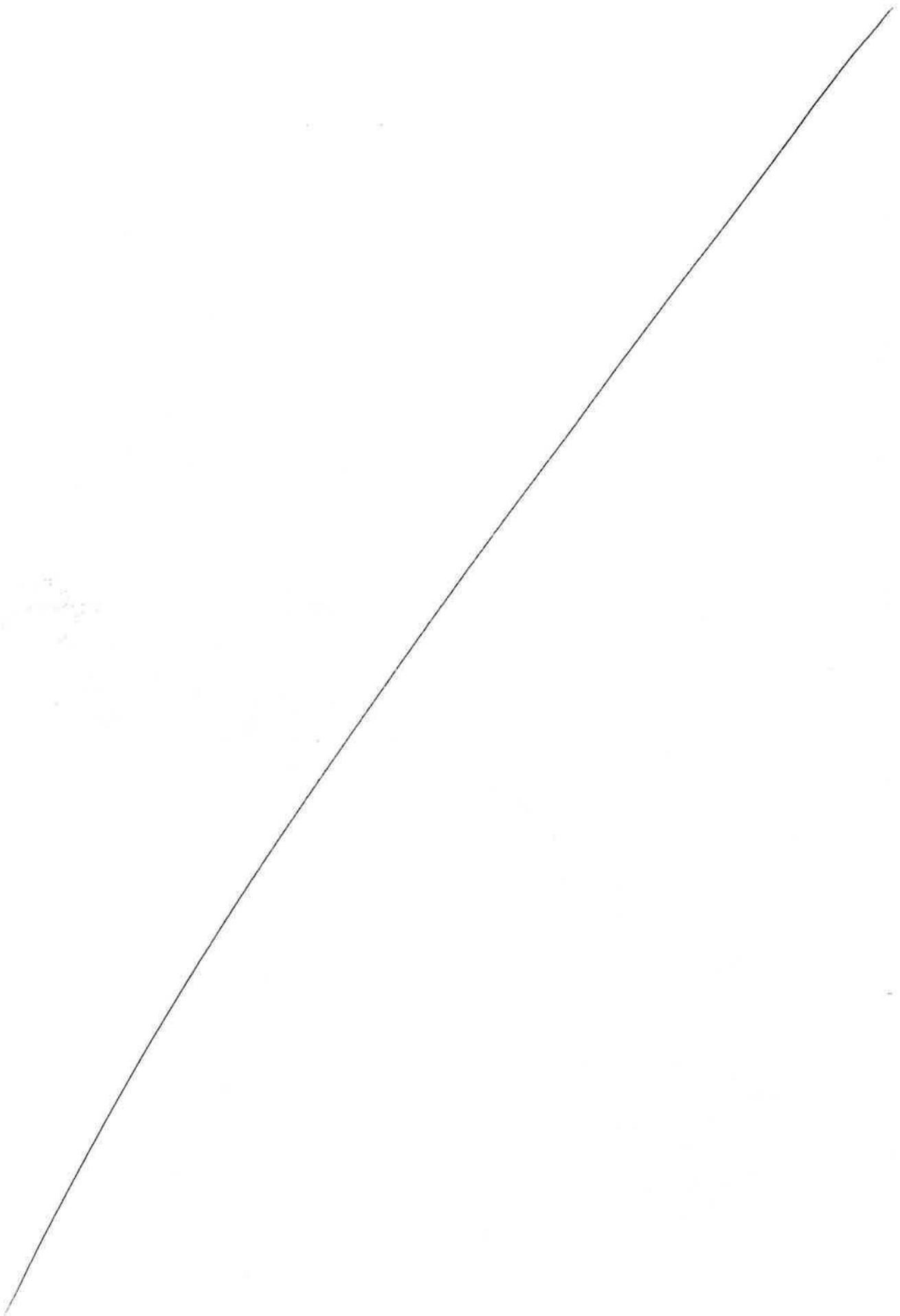
POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO

SUL (commerciale non alimentare) = mq. 2.500,00

Superficie di vendita = mq. 800,00



Blocco (3) All (G)



ALLEGATO

(H) (A)



31/10/2018
GEOFFREY
LORIS



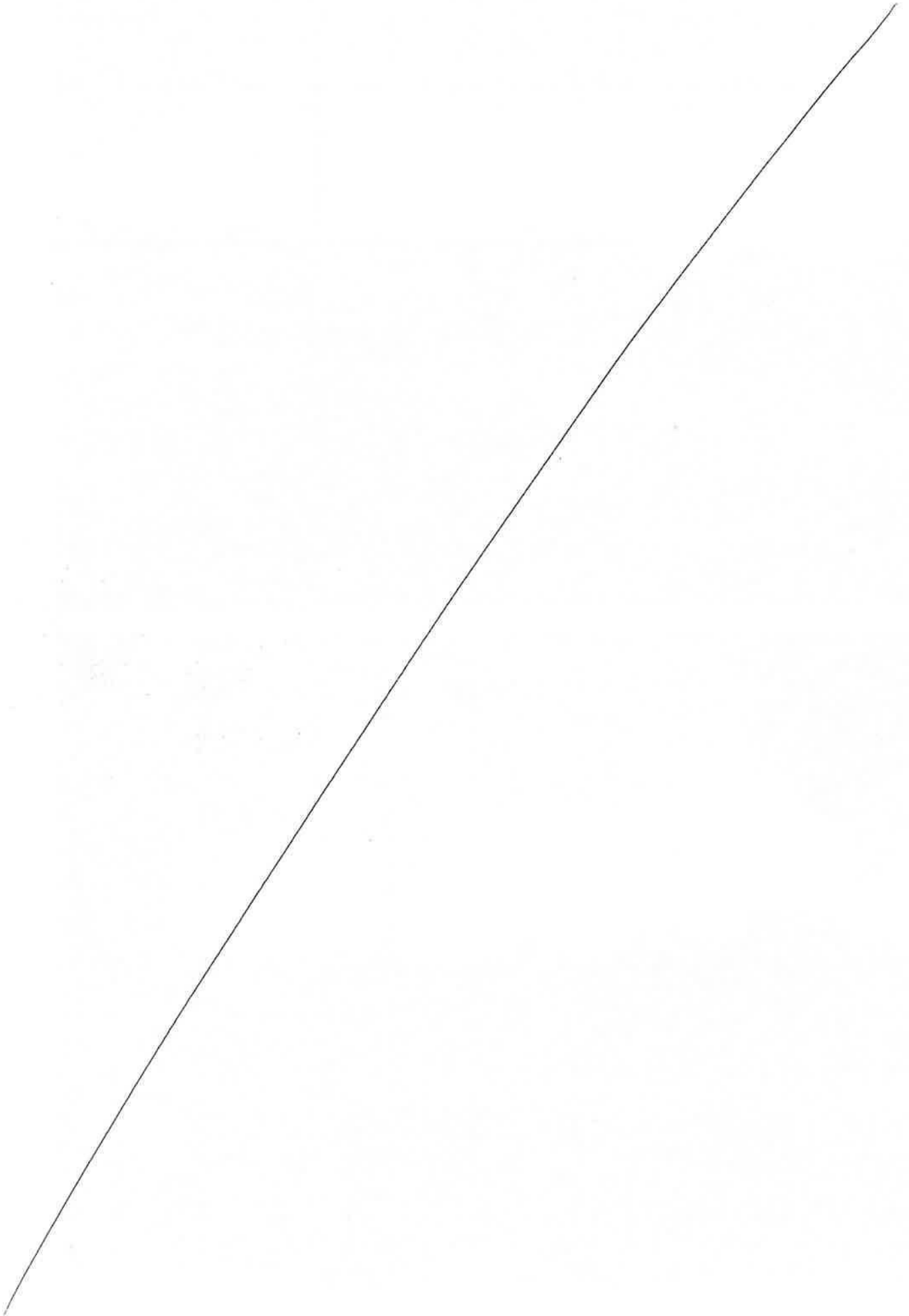


2



Handwritten signature and blue circular stamp.

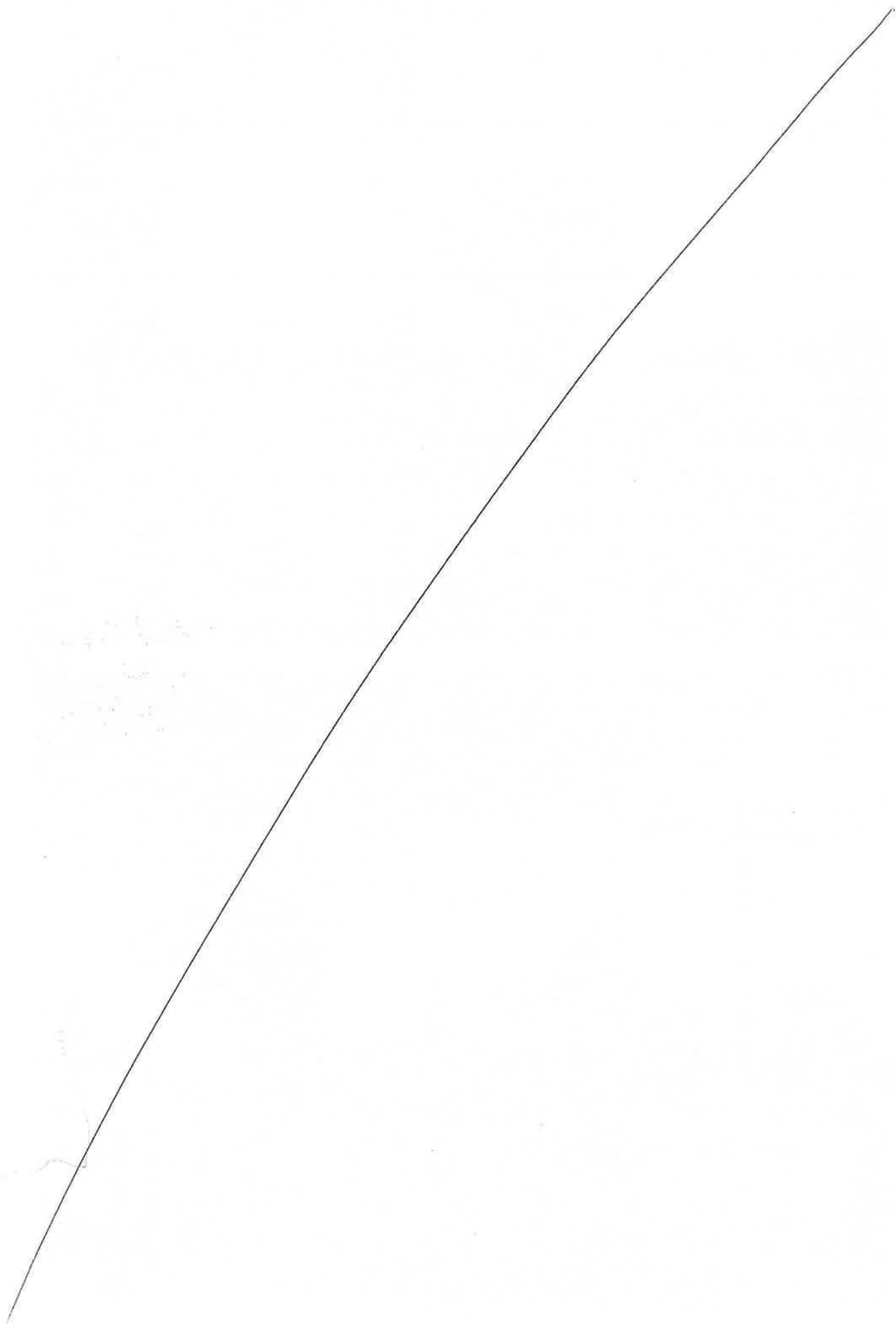






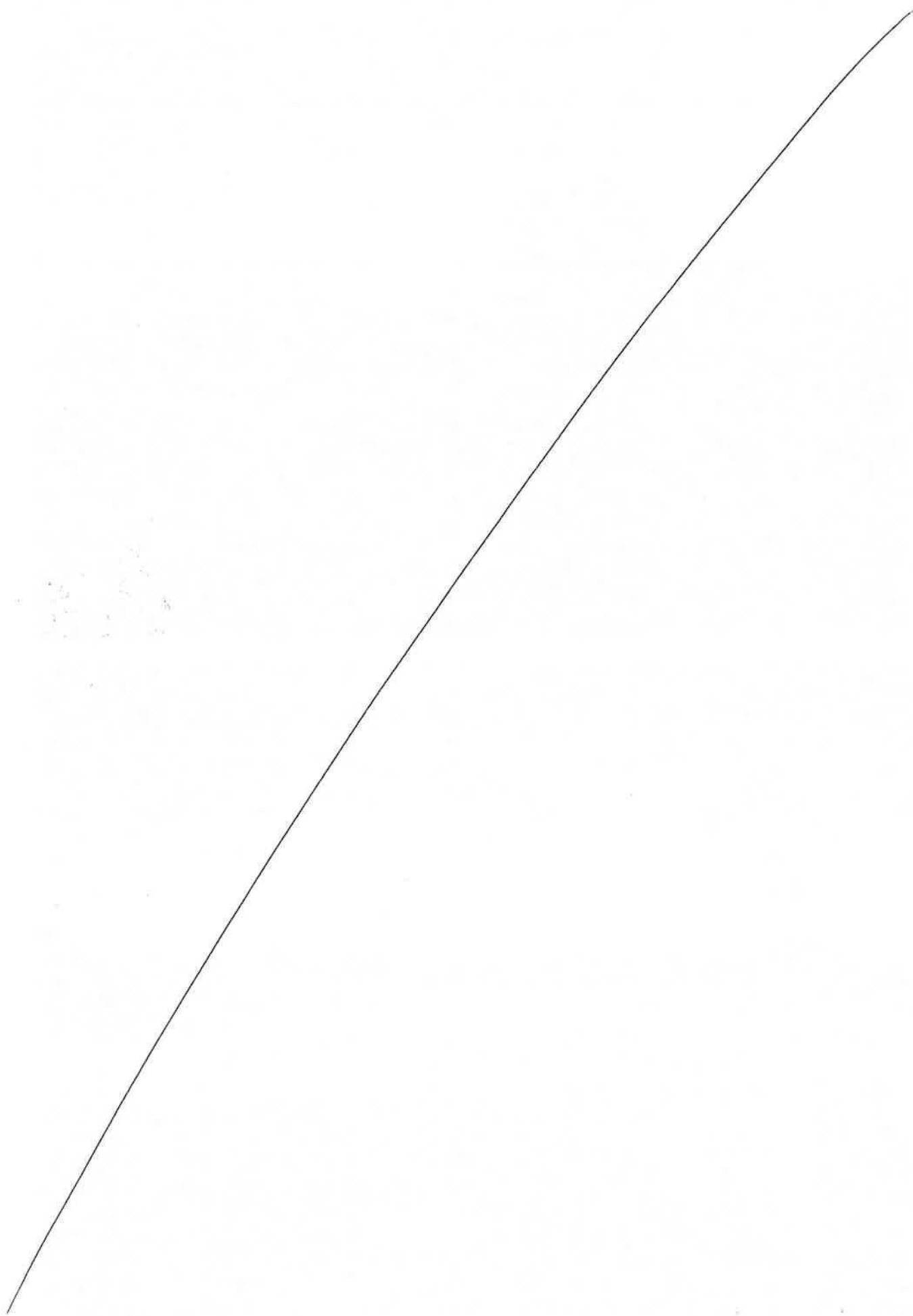
Handwritten signature and official stamp. The stamp includes the text "COMUNE DI" and "LORIS".



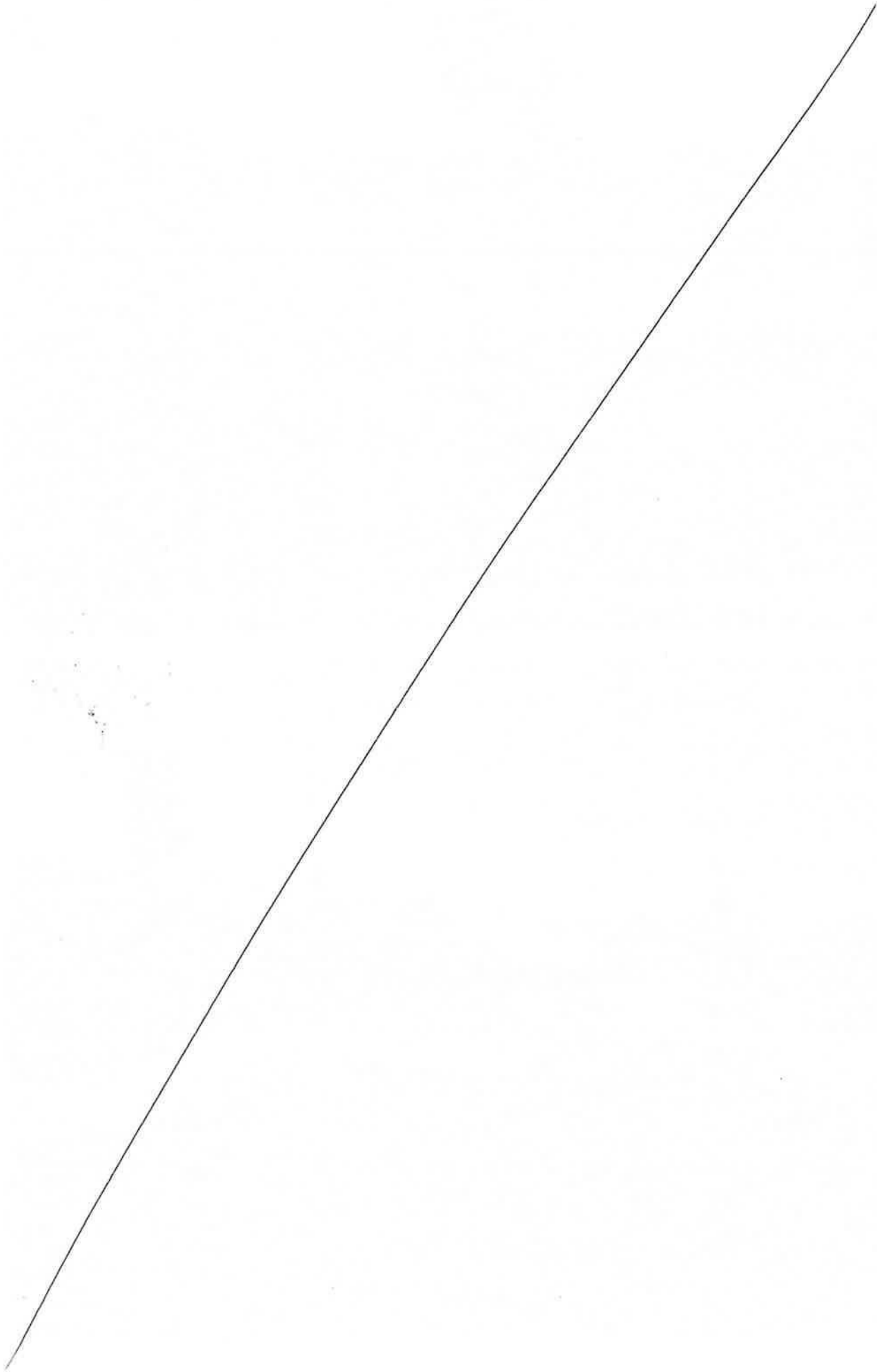


6

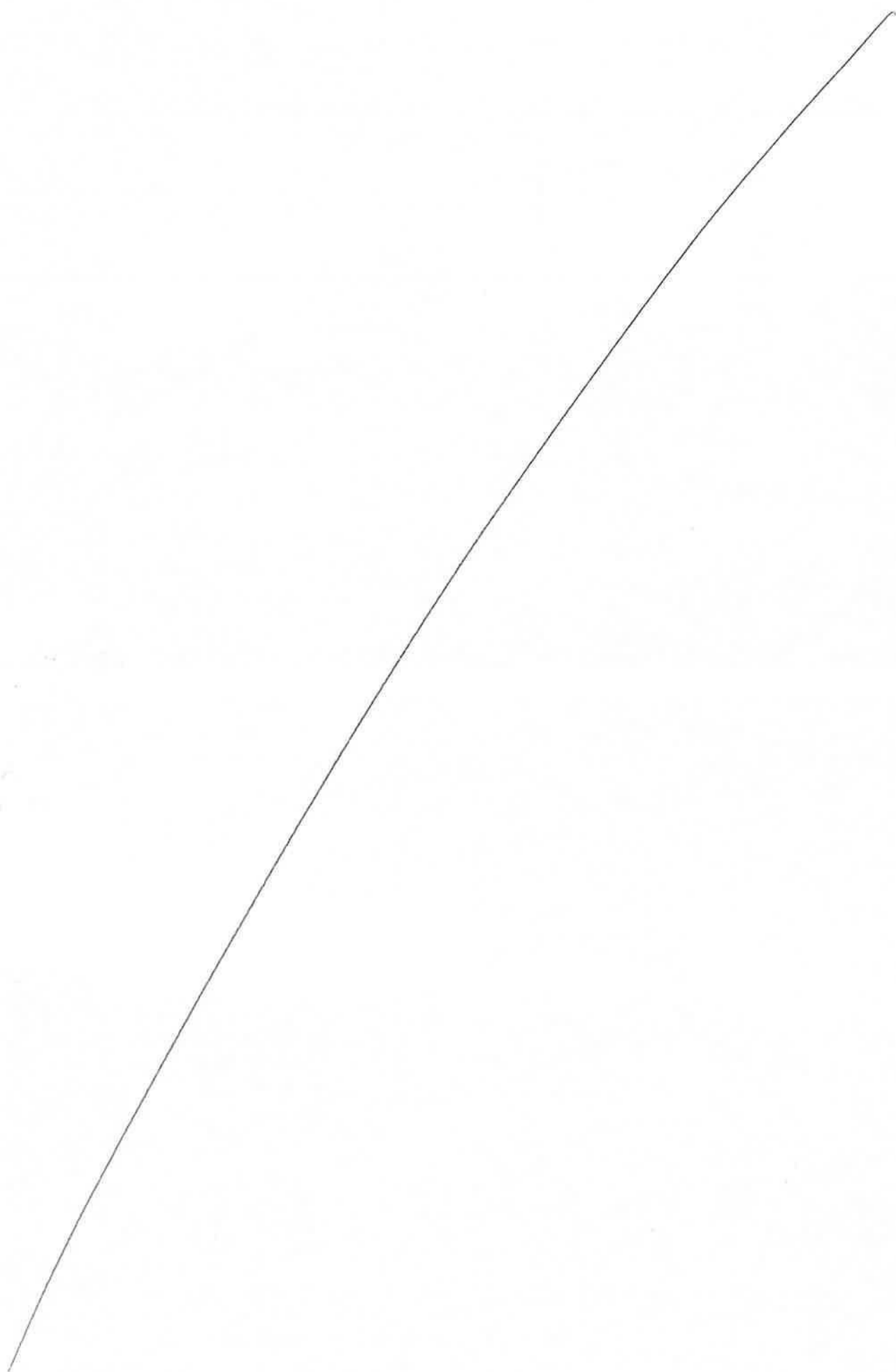








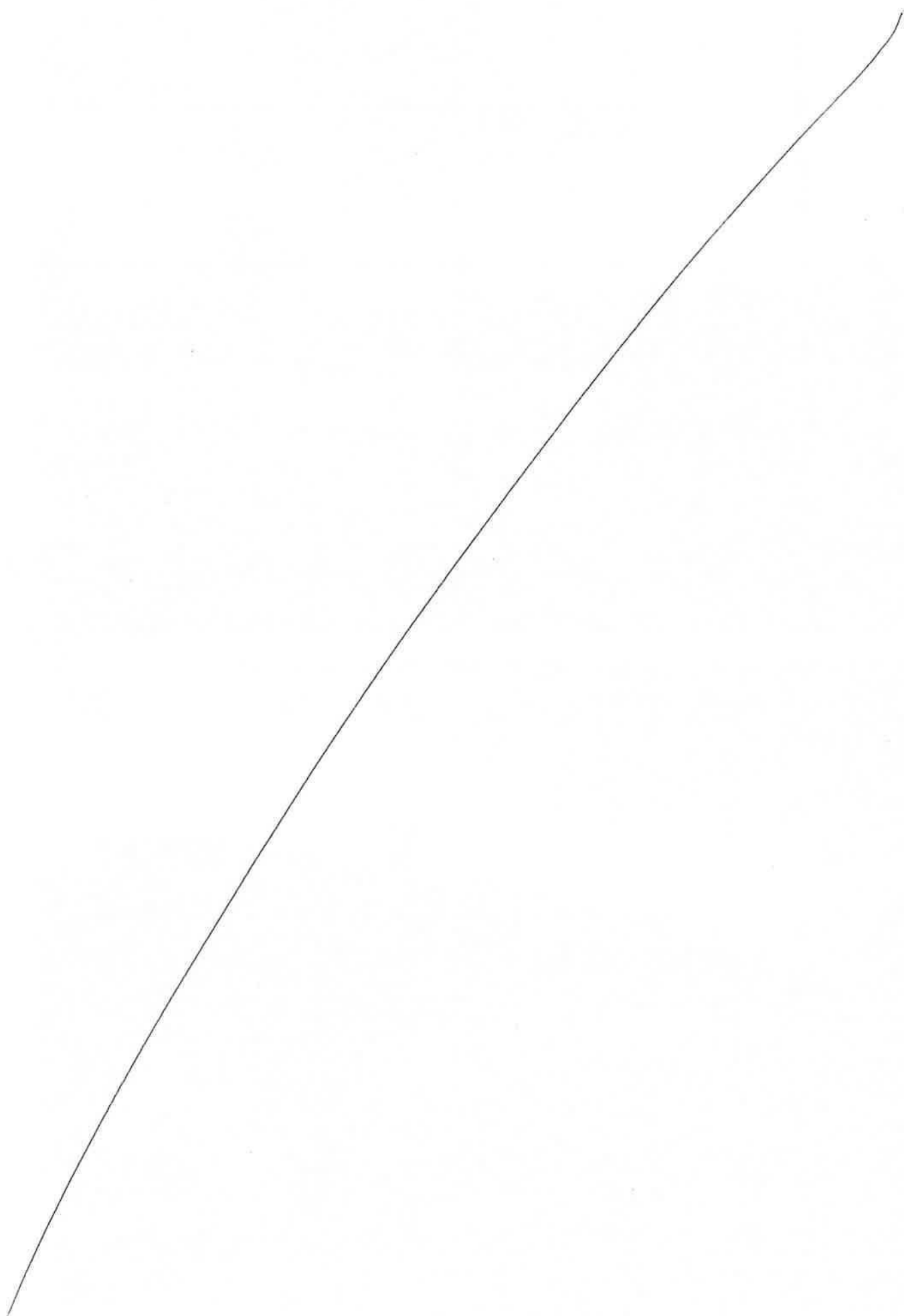






Handwritten signature and a blue circular stamp. The stamp contains the text "GROENINGE" and "10-1-18".





REPERTORIO N.19.146=

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO
DI PERIZIA DI STIMA
REPUBBLICA ITALIANA**

(art.1, n.4, R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

L'anno duemilaventitre il giorno ventinove del mese di settembre.

In Cesena, nel mio studio in Via Albertini n.12.

Innanzi a me, Dr. MARCELLO PORFIRI, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,
è presente:

- LEONI LORIS, nato a Forlì (FC) il giorno 19 dicembre 1958, residente a Forlì (FC), Via Masini Angelo n.29, codice fiscale LNE LRS 58T19 D704T, iscritto all'Albo dei Geometri di Forlì-Cesena al n.1231, con studio in Forlì (FC) Viale dell'Appennino n.659.

Detto comparente, cittadino italiano, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta la perizia di stima che precede, da esso comparente sottoscritta in ciascun foglio, da lui predisposta per conto della società "VIOCAR S.P.A.", con sede in Forlimpopoli (FC) in Via Duca d'Aosta n.44, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini 01548340403, chiedendo di asseverarla con giuramento ai sensi dell'art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Aderendo alla richiesta, io Notaio deferisco il giuramento al comparente, previa ammonizione da me Notaio effettuata sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dire la verità.

Indi il comparente presta giuramento ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto e proceduto alle operazioni a me affidate, quindi di aver redatto la perizia di stima sopra riportata al solo scopo di far conoscere la verità."

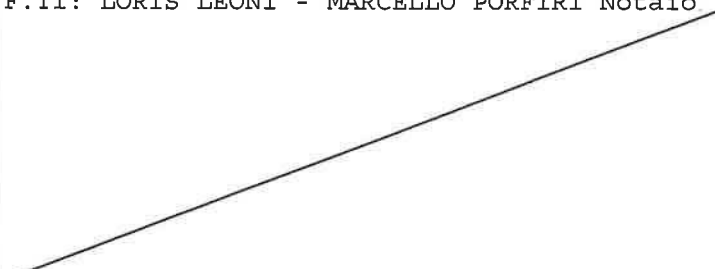
Peraltro, il comparente, da me Notaio previamente informato, sulle conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta che quanto in essa relazione dichiarato risponde a verità.

Il presente atto è esente da registrazione ai sensi dell'art.

I della legge 11 maggio 1971 n. 390.

Del che io Notaio, ho ricevuto e compilato il presente verbale che, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia in un foglio occupato fin qui della prima pagina, viene da me letto al comparente che dichiara di approvarlo.

F.TI: LORIS LEONI - MARCELLO PORFIRI Notaio



REPERTORIO N.19.163

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO
DI RELAZIONE DI STIMA**

(art.1, n.4, R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno trenta del mese di settembre.
In Cesena, nel mio studio in Via Albertini n.12.

Innanzi a me Dr. **MARCELLO PORFIRI**, Notaio in Cesena, iscritto
nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,
è presente il signor:

- BERTI dr. STEFANO, nato a Bologna (BO) il giorno 30 agosto
1958, codice fiscale BRT SFN 58M30 A944W, dottore commerciali-
sta domiciliato presso il suo Studio in Rimini (RN) Viale Val-
turio n.44, iscritto al Registro dei Revisori Legali con il
numero 5331 (D.M. del 12/04/1995- G.U. n.31 bis del
21/04/1995).

Detto comparente, cittadino italiano, della cui identità per-
sonale io Notaio sono certo, mi presenta la relazione di stima
che precede, da esso comparente sottoscritta in ciascun fo-
glio, da lui predisposta per conto della società "IMMOBILIARE
CASETTA S.R.L." con unico socio, con sede legale in Forlì (FC)
Via Ravegnana n.38, codice fiscale e numero d'iscrizione del
Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini
03641900406, chiedendo di asseverarla con giuramento ai sensi
dell'art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Aderendo alla richiesta, io Notaio deferisco il giuramento al
comparente, previa ammonizione da me Notaio effettuata sulle
conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'ob-
bligo di dire la verità.

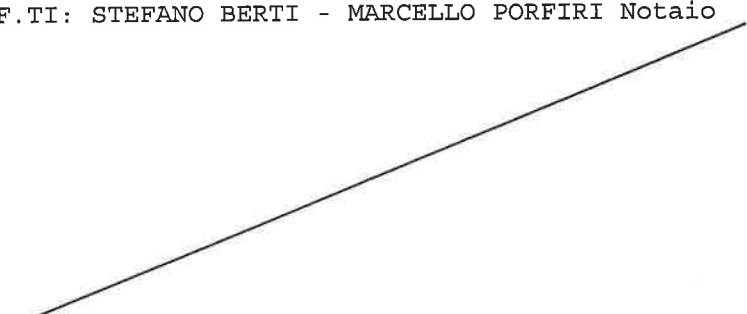
Indi il comparente presta il giuramento ripetendo la formula:
*"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico rice-
vuto e proceduto alle operazioni a me affidate, quindi di aver
redatto la perizia di stima sopra riportata al solo scopo di
far conoscere la verità".*

Peraltro, il comparente, da me Notaio previamente informato
sulle conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiara-
zioni false o reticenti, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28
dicembre 2000 n. 445, attesta che quanto in essa relazione di-
chiarato risponde a verità.

Il presente atto è esente da registrazione ai sensi dell'art.
1 della legge 11 maggio 1971 n. 390.

Del che io Notaio, ho ricevuto e compilato il presente verbale
che, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fi-
ducia in un foglio occupato fin qui della prima pagina, viene
da me letto al comparente che dichiara di approvarlo.

F.TI: STEFANO BERTI - MARCELLO PORFIRI Notaio



Allegato "C" al n.10.545

NORME SUL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETA'
"IMMOBILIARE CASSETTA S.R.L."

----*--*--*

Art. 1 Denominazione

E' costituita una società a responsabilità limitata denominata "IMMOBILIARE CASSETTA S.R.L.".

La denominazione può essere scritta con qualunque forma grafica e con caratteri minuscoli e/o maiuscoli.

Art. 2 Sede

La società ha sede legale nel Comune di Forlì (FC), all'indirizzo risultante da apposita iscrizione eseguita presso il Registro delle Imprese.

Con delibera dell'assemblea potranno essere istituite o soppresse in altri Comuni sedi secondarie, sia in Italia che nell'ambito degli Stati dell'Unione Europea.

L'organo amministrativo potrà istituire, sia in Italia che all'estero, succursali, dipendenze, filiali, agenzie, uffici, recapiti e rappresentanze che non abbiano carattere di sedi secondarie, ovvero trasferire la sede sociale o la sede secondaria nell'ambito dello stesso Comune.

Le sedi secondarie, succursali, dipendenze, filiali, agenzie, uffici, recapiti e rappresentanze site in paesi esteri opereranno con il rispetto delle normative locali.

Art. 3 Durata

La durata della società è stabilita dalla data della sua legale costituzione sino al 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemilacinquanta), salvo proroga oppure anticipato scioglimento.

Art. 4 Oggetto

La società ha per oggetto le seguenti attività:

- l'acquisto e la vendita di immobili destinati a qualsiasi uso, di unità immobiliari, di terreni, di diritti sugli stessi; la realizzazione diretta od indiretta di fabbricati residenziali, commerciali od aventi qualunque altra destinazione urbanistica, di interventi edili, di ristrutturazione e di recupero conservativo su immobili esistenti, di opere edili in generale; la realizzazione e la gestione di complessi residenziali, turistici od alberghieri; la urbanizzazione di aree; la gestione di immobili, la concessione in locazione, in affitto o in godimento, a qualsiasi titolo, di beni immobili.

Ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, la società può inoltre effettuare tutte le operazioni mobiliari ed immobiliari ed ogni altra attività che sarà ritenuta necessaria o utile, contrarre mutui ed accedere ad ogni altro tipo di credito e/o operazione di locazione finanziaria, prendere e concedere in affitto aziende, prendere e concedere in locazione commerciale immobili, nonché assumere partecipazioni ed interessenze in altre società o imprese aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio, precisato che tale attività non verrà esercitata ai fini del collocamento tra il pubblico, ma solo

ai fini di stabile investimento.

La società potrà, inoltre, sempre in misura non prevalente ed ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, rilasciare garanzie reali e personali sia a favore di società controllate, controllanti e collegate, sia a favore di terzi, precisandosi che tale attività non potrà essere svolta nei confronti del pubblico.

Sono espressamente escluse dall'oggetto sociale le seguenti attività:

- la raccolta del risparmio tra il pubblico sotto qualunque forma e denominazione;
 - lo svolgimento di attività esclusivamente riservate agli istituti ed alle aziende disciplinati dal R.D.L. 15 maggio 1936, n.375, e successive modificazioni e dal D.L.vo 1° settembre 1993, n.385,
 - lo svolgimento di attività di intermediazione mobiliare di cui alla legge 2 gennaio 1991, n.1,
 - l'attività di "mediazione" ai sensi della Legge 3 febbraio 1989, n. 39, e successive modificazioni,
 - lo svolgimento nei confronti del pubblico delle attività contemplate all'art. 4, comma 2, della legge n. 197/1991, in conformità all'art. 106 del D.L.vo 1° settembre 1993, n.385,
 - lo svolgimento di attività di credito al consumo sia nei confronti del pubblico sia nei confronti dei propri Soci, di cui alla legge n. 197/1991,
- nonché ogni altra attività riservata per legge o attività professionale protetta per le quali sia necessaria l'iscrizione in appositi albi, collegi o ruoli professionali, in ogni caso non potendo la Società, senza avere assunto le caratteristiche prescritte, svolgere attività rientranti nelle particolari categorie di imprese il cui esercizio è soggetto a regimi legali e amministrativi speciali o riservati.

Art. 5 Capitale - Finanziamenti

Il capitale sociale è di Euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero), suddiviso in quote ai sensi di legge.

Per le decisioni di aumento e riduzione del capitale sociale si applicano gli artt. 2481 ss. c.c.

Sia in sede di costituzione sia in sede di aumento a pagamento del capitale sociale, possono essere conferiti in società tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica, compresa la prestazione d'opera o di servizi a favore della società; la delibera di aumento del capitale deve stabilire le modalità del conferimento: in mancanza di qualsiasi indicazione, il conferimento deve farsi in denaro.

In caso di conferimento di opera o di servizi, è necessaria la prestazione di una polizza di assicurazione o di una fidejussione bancaria, al fine di garantire, per l'intero valore ad essi assegnato, gli obblighi assunti dal socio aventi per oggetto la prestazione di opera o di servizi; in tal caso la polizza o la fidejussione possono essere sostituite dal socio

con il versamento a titolo di cauzione del corrispondente importo in danaro presso la società.

La quota del socio in mora nell'esecuzione del conferimento, in mancanza di offerte per l'acquisto da parte degli altri soci, può essere venduta all'incanto.

Nel caso di aumento gratuito, la quota di partecipazione di ciascun socio resta immutata.

L'acquisto da parte della società, per un corrispettivo pari o superiore al decimo del capitale sociale, di beni o di crediti dei soci fondatori, dei soci e degli amministratori nei due anni dalla iscrizione della società nel Registro delle Imprese, non deve essere autorizzato con decisione dei soci.

Salvo il caso di cui all'art. 2482 ter c.c., gli aumenti del capitale possono essere attuati anche mediante offerta di partecipazioni di nuova emissione a terzi; in tal caso, spetta ai soci che non hanno concorso alla decisione il diritto di recesso a norma dell'art. 2473 c.c.

Nel caso di riduzione per perdite che incidono sul capitale sociale per oltre un terzo, può essere omesso il deposito presso la sede sociale della documentazione prevista dall'art. 2482 bis, comma 2 C.C., in previsione dell'assemblea ivi indicata.

La società potrà acquisire dai soci versamenti in conto capitale e finanziamenti, a titolo oneroso o gratuito, con o senza obbligo di rimborso, nel rispetto delle normative vigenti, con particolare riferimento a quelle che regolano la raccolta di risparmio tra il pubblico.

I finanziamenti dei soci si presumono infruttiferi, salvo diversa concorde determinazione risultante da atto scritto.

In caso di versamenti in conto capitale, le relative somme possono essere utilizzate per la copertura di eventuali perdite ovvero trasferite ad aumento del capitale sociale, di qualunque importo, previa conforme decisione dell'Organo Amministrativo.

Le partecipazioni dei soci possono essere di diverso ammontare e possono essere determinate anche in misura non proporzionale ai conferimenti, salvo il disposto del primo comma dell'art. 2464 del C.C.. Salvo diversa convenzione, si presume che le partecipazioni dei soci siano di valore proporzionale ai conferimenti effettuati.

I diritti sociali spettano, di regola, ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta.

Con decisione di tutti i soci, possono essere attribuiti a singoli soci particolari diritti riguardanti l'amministrazione della società o la distribuzione degli utili, quali a mero titolo esemplificativo: il diritto di amministrare la società finché permane la qualità di socio; il diritto alla nomina di uno o più amministratori; il diritto ad autorizzare preventivamente determinate operazioni; il diritto a percepire una quota di utili in più rispetto alla propria partecipazione so-

ziale. Tali diritti sono personali e non possono essere ceduti insieme con la partecipazione, né per atto inter vivos né mortis causa.

I diritti di cui sopra possono essere modificati con delibera assembleare da adottarsi con il consenso unanime di tutti i soci e cessano dal momento in cui il socio a cui favore sono riconosciuti perde la qualità di socio (per morte, recesso, esclusione, cessione).

In nessun caso la società può acquistare o accettare in garanzia partecipazioni proprie, ovvero accordare prestiti o fornire garanzie per il loro acquisto o la loro sottoscrizione.

Nel caso di comproprietà di una partecipazione, i diritti dei comproprietari devono essere esercitati da un rappresentante comune, nominato secondo le modalità previste dagli artt. 1105 et 1106 del C.C..

Nel caso di pegno, usufrutto o sequestro delle partecipazioni, si applica l'art. 2352 del C.C..

Art. 6 Domiciliazione

Il domicilio dei soci, degli amministratori, dell'organo di controllo e del revisore legale, se nominati, per i loro rapporti con la società, è quello che risulta dal Registro delle Imprese.

A tal fine l'organo amministrativo è obbligato a comunicare al Registro delle Imprese il domicilio di tali soggetti, verificandone l'esattezza e la rispondenza ogni qual volta muti il soggetto o il relativo domicilio.

Ai fini della ricezione delle comunicazioni sociali il socio ha l'onere di fornire agli amministratori della società i propri indirizzi (anche e-mail e/o PEC), ai quali desidera che vengano inviate le comunicazioni sociali previste dalla legge o dalle presenti norme sul funzionamento della società.

A tal fine gli amministratori della società terranno un relativo elenco, in cui annotare anche le eventuali variazioni comunicate dal socio. In difetto, tutte le comunicazioni verranno effettuate al domicilio risultante dal Registro delle Imprese. In caso di divergenza tra le risultanze del Registro delle Imprese e quelle dell'elenco tenuto dagli amministratori prevalgono gli indirizzi comunicati dal socio agli amministratori ed annotati nel relativo elenco della società.

Art. 7 Trasferimento delle quote sociali

I soci hanno diritto di prelazione sulle quote disponibili sia per futuri aumenti di capitale, sia in caso di "trasferimento per atto fra vivi".

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per "trasferimento per atto tra vivi" si intende qualsiasi negozio di alienazione, a titolo oneroso o gratuito, concernente la piena proprietà o la nuda proprietà o l'usufrutto su dette partecipazioni o diritti, nella più ampia accezione del termine, ivi compresi, in via esemplificativa, la compravendita la permuta, la donazione, la dazione in pagamento, il conferimento in so-

cietà, la costituzione di rendita, la cessione in blocco, forzata o coattiva, il trasferimento che intervenga nell'ambito di cessione o conferimento di azienda, fusione e scissione.

L'offerta recante le modalità di cessione e le generalità dell'acquirente dovrà essere comunicata ai soci, che entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento potranno esercitare il diritto di prelazione.

Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte di più di un socio, la partecipazione offerta spetterà ai soci interessati in proporzione alle partecipazioni da ciascuno di essi possedute.

Se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarla, il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di quei soci che, viceversa, intendono avvalersene.

Qualora nella comunicazione sia indicato come acquirente un soggetto già socio, anche ad esso è riconosciuto il diritto di esercitare la prelazione in concorso con gli altri soci.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione offerta, essendo tale l'oggetto della proposta formulata dal socio offerente.

Qualora nessun socio intenda acquistare la partecipazione offerta nel rispetto dei termini e delle modalità sopra indicati e nel frattempo non sia intervenuta una delibera motivata dell'assemblea dei soci che, nell'interesse della società, abbia designato alle stesse condizioni un altro acquirente gradito a quest'ultima, il socio offerente sarà libero di trasferire l'intera partecipazione offerta in vendita all'acquirente indicato nella comunicazione, entro i novanta giorni successivi dal giorno in cui è scaduto il termine per l'esercizio del diritto di prelazione, in mancanza di che la procedura della prelazione dovrà essere ripetuta.

La prelazione deve essere esercitata per il prezzo indicato dall'offerente. Qualora la natura del negozio non preveda un corrispettivo, ovvero il corrispettivo sia diverso dal denaro, il prezzo della cessione sarà determinato dalle parti di comune accordo tra loro. Qualora non fosse raggiunto alcun accordo, il prezzo sarà determinato da un arbitratore nominato dal Presidente del Tribunale dove ha sede la società, su istanza della parte più diligente; nell'effettuare la sua determinazione, egli dovrà tener conto della situazione patrimoniale della società, della sua redditività, del valore dei beni materiali ed immateriali da essa posseduti, della sua posizione nel mercato e di ogni altra circostanza e condizione che viene normalmente tenuta in considerazione ai fini della determinazione del valore di partecipazioni societarie, con particolare attenzione ad un eventuale "premio di maggioranza" per il caso di trasferimento del pacchetto di controllo della società.

Il diritto di prelazione spetta ai soci anche quando si intende trasferire la nuda proprietà della partecipazione. Il di-

ritto di prelazione non spetta per il caso di costituzione di pegno.

Il diritto di prelazione spetta ai soci anche nel caso di trasferimento del diritto di opzione.

Chiunque acquisti per atto inter vivos ovvero mortis causa le partecipazioni sociali ovvero diritti sulle stesse, ha l'onere, al solo fine di esercitare i diritti sociali verso la società nel periodo intercorrente tra il deposito del titolo di acquisto ovvero della documentazione ex art. 2470 c.c. presso il competente Registro delle Imprese e l'iscrizione dell'acquisto nello stesso Registro, di fornire agli amministratori la copia dell'atto di acquisto ovvero della documentazione ex art. 2470 c.c. unitamente alla copia della ricevuta del relativo deposito presso il competente Ufficio del Registro delle Imprese.

La cessione delle partecipazioni e del diritto di opzione sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte di tutti gli altri soci.

Sono liberamente trasferibili le quote fra coniugi e fra parenti in linea retta entro il terzo grado.

Con l'acquisizione di quote sociali si presume acquisita la conoscenza e l'accettazione delle presenti norme sul funzionamento della società e dei rapporti che la società ha in essere con i soci.

Le quote possono essere intestate a società fiduciarie. Le società fiduciarie possono liberamente trasferire le quote a loro intestate ai propri fiduciari, senza che in tal caso sussista diritto di prelazione:

- a) ai propri mandanti iniziali;
- b) ad altra società fiduciaria qualora i mandanti della fiduciaria destinataria del trasferimento siano i mandanti iniziali della fiduciaria che effettua il trasferimento.

Art. 8 Morte del socio

Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per successione a causa di morte.

In caso di continuazione della società con più eredi del socio defunto, gli stessi dovranno nominare un rappresentante comune, salvo che si proceda alla divisione della quota sociale.

Art. 9 Recesso ed esclusione

Hanno diritto di recedere i soci che non hanno concorso all'approvazione delle decisioni riguardanti:

- a) il cambiamento dell'oggetto della società;
- b) la trasformazione della società;
- c) la fusione e la scissione della società;
- d) la revoca dello stato di liquidazione;
- e) il trasferimento della sede della società all'estero;
- f) l'eliminazione di una o più cause di recesso previste dalle presenti norme sul funzionamento della società;

g) il compimento di operazioni che comportino una sostanziale modifica dell'oggetto della società;

h) il compimento di operazioni che determinino una rilevante modificazione dei diritti attribuiti ai soci ai sensi dell'art. 2468, comma 4, c.c.;

i) l'aumento del capitale sociale mediante offerta di quote di nuova emissione a terzi.

Il diritto di recesso spetta in tutti gli altri casi previsti dalla legge.

Qualora la società sia soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 ss. c.c., spetterà altresì ai soci il diritto di recesso nelle ipotesi previste dall'art. 2497 quater c.c.

Il socio che intende recedere dalla società deve darne comunicazione all'organo amministrativo mediante lettera inviata con raccomandata con ricevuta di ritorno, e-mail e/o PEC, indicando le motivazioni.

Se il fatto che legittima il recesso è diverso da una decisione, esso può essere esercitato non oltre trenta giorni dalla sua conoscenza da parte del socio.

L'organo amministrativo è tenuto a comunicare ai soci i fatti che possono dare luogo all'esercizio del recesso entro sessanta giorni dalla data in cui ne è venuto esso stesso a conoscenza.

Il recesso si intende esercitato il giorno in cui la comunicazione è pervenuta alla sede della società.

Dell'esercizio del diritto di recesso deve essere fatta annotazione nel libro delle adunanze e delle assemblee.

Il recesso non può essere esercitato e, se già esercitato, è privo di efficacia se, entro novanta giorni dall'esercizio del recesso, la società revoca la delibera che lo legittima ovvero se è deliberato lo scioglimento della società.

Sono considerate ipotesi di esclusione dalla società per giusta causa:

- la liquidazione giudiziale o del patrimonio, se persona fisica o comunque ogni procedura concorsuale prevista dal Codice della crisi di impresa, l'interdizione e l'inabilitazione del socio, la sua condanna ad una pena che importa l'interdizione anche temporanea dai pubblici uffici;

- l'esercizio successivo ed in via diretta da parte del socio, per conto proprio o altrui, anche come socio di una società di fatto, di un'attività concorrente con quella della società, salvo che consti il consenso scritto di tutti gli altri soci;

- la definitiva impossibilità da parte del socio di eseguire la prestazione d'opera o di servizi a favore della società che costituisce oggetto del suo conferimento;

- l'impossibilità di eseguire i conferimenti nei termini prescritti, qualora non sia stato possibile procedere alla vendita della sua quota, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2466 C.C..

L'esclusione è stabilita con decisione dei soci adottata a maggioranza assoluta del capitale sociale, non computandosi nel quorum la quota del socio della cui esclusione si tratta, ed ha effetto decorsi trenta giorni dalla data della comunicazione, mediante raccomandata A.R., al socio escluso.

Entro questo termine il socio escluso può fare opposizione davanti al Tribunale delle Imprese del capoluogo della Regione in cui ha sede la società.

La proposizione del ricorso sospende gli effetti della delibera di esclusione.

Se la società è composta da due soci, l'esclusione di uno di essi è pronunciata, su domanda dell'altro, dal Tribunale delle Imprese del capoluogo della Regione in cui ha sede la società.

I soci esclusi hanno il diritto di ottenere il rimborso della propria partecipazione in proporzione al patrimonio sociale, nel termine e con le modalità previste dalle presenti norme sul funzionamento della società.

Qualora il rimborso della partecipazione non sia possibile neppure mediante acquisto della stessa da parte degli altri soci oppure da parte di un terzo concordemente individuato dai soci medesimi, il rimborso è effettuato utilizzando riserve disponibili. In mancanza l'esclusione non può avere luogo.

Art.10 Liquidazione delle partecipazioni

Nelle ipotesi previste dagli Artt. 8 e 9, le partecipazioni saranno rimborsate al socio in proporzione del patrimonio sociale.

Il patrimonio della società è determinato dall'organo amministrativo, sentito il parere dell'organo di controllo e del revisore legale, se nominati, tenendo conto del valore di mercato della partecipazione riferito al momento del decesso o di efficacia del recesso determinato ai sensi del precedente art.9.

Ai fini della determinazione del valore di mercato occorre aver riguardo alla consistenza patrimoniale della società e alle sue prospettive reddituali.

Il rimborso delle partecipazioni deve essere eseguito entro centottanta giorni dall'evento dal quale consegue la liquidazione.

Il rimborso può avvenire mediante acquisto da parte degli altri soci proporzionalmente alle loro partecipazioni o da parte di un terzo concordemente individuato dai soci medesimi.

Qualora ciò non avvenga, il rimborso è effettuato utilizzando riserve disponibili o in mancanza riducendo il capitale sociale corrispondentemente.

In questo ultimo caso si applica l'art. 2482 c.c., e qualora sulla base di esso non risulti possibile il rimborso della partecipazione del socio receduto, la società si scioglie ai sensi, dell'art 2484, comma 1, n. 5, c.c..

Art.11 Unico socio

Quando l'intera partecipazione appartiene ad un solo socio o

muta la persona dell'unico socio, gli amministratori devono effettuare gli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 2470 c.c.

Quando si costituisce o ricostituisce la pluralità dei soci, gli amministratori devono depositare la relativa dichiarazione per l'iscrizione nel registro delle imprese.

L'unico socio o colui che cessa di essere tale può provvedere alla pubblicità prevista nei commi precedenti.

Le dichiarazioni degli amministratori devono essere depositate nel Registro delle Imprese, entro trenta giorni dall'avvenuta variazione della compagine sociale.

Art.12 Decisioni dei soci

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, dalle presenti norme sul funzionamento della società, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

In ogni caso sono riservate alla competenza dei soci:

- a) l'approvazione del bilancio e la distribuzione degli utili;
- b) la nomina degli amministratori e la struttura dell'organo amministrativo;
- c) la nomina dell'organo di controllo o del revisore legale;
- d) le modificazioni delle norme sul funzionamento della società;
- e) la decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti dei soci;
- f) la nomina dei liquidatori e i criteri di svolgimento della liquidazione.

Art.13 Diritto di voto

Hanno diritto di voto i soci così come risultanti dall'elenco presso il Registro delle Imprese.

Il voto del socio vale in misura proporzionale alla sua partecipazione.

Il socio moroso (o il socio la cui polizza assicurativa o la cui garanzia bancaria siano scadute o divenute inefficaci, ove prestate ai sensi dell'art. 2466, comma 5, c.c.) non può partecipare alle decisioni dei soci.

Art.14 Consultazione scritta e consenso espresso per iscritto

Salvo quanto previsto al primo comma del successivo Art. 15, le decisioni dei soci possono essere adottate mediante consultazione scritta ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto.

La procedura di consultazione scritta o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari vincoli, purché sia assicurato a ciascun socio il diritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione.

La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento, ovvero di più documenti che contengano il

medesimo testo di decisione, da parte di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale come previsto al successivo Art. 19 delle presenti norme sul funzionamento della società.

Il procedimento deve concludersi entro 10 giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisione.

La decisione assume la data dell'ultima dichiarazione pervenuta nel termine prescritto.

Le decisioni dei soci adottate ai sensi del presente articolo devono essere trascritte senza indugio nel libro delle decisioni dei soci.

Art.15 Assemblea

Nel caso le decisioni abbiano ad oggetto le materie indicate nel precedente art.12 lettere d), e) ed f), nonché in tutti gli altri casi espressamente previsti dalla legge o dalle presenti norme sul funzionamento della società, oppure quando lo richiedono uno o più amministratori o un numero di soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale, le decisioni dei soci devono essere adottate mediante deliberazione assembleare.

L'assemblea deve essere convocata dall'organo amministrativo anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nel territorio di altro stato membro dell'Unione Europea.

In caso di impossibilità di tutti gli amministratori o di loro inattività, l'assemblea può essere convocata dall'organo di controllo, se nominato, o anche da un socio.

L'assemblea viene convocata con avviso spedito otto giorni prima o, se spedito successivamente, ricevuto almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza, con lettera raccomandata, ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, fatto pervenire agli aventi diritto al domicilio risultante dall'elenco presso il Registro delle Imprese.

Nell'avviso di convocazione devono essere indicati il giorno, il luogo, l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.

Nell'avviso di convocazione può essere prevista una data ulteriore di seconda convocazione, per il caso in cui nell'adunanza prevista in prima convocazione l'assemblea non risulti legalmente costituita; comunque anche in seconda convocazione valgono le medesime maggioranze previste per la prima convocazione.

Anche in mancanza di formale convocazione l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori e l'organo di controllo, se nominato, sono presenti o informati e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento. Se gli amministratori o l'organo di controllo, se nominato, non partecipano personalmente all'assemblea, dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta, da conservarsi agli atti della società, nella

quale dichiarano di essere informati della riunione, su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.

Art.16 Svolgimento dell'assemblea

L'assemblea è presieduta, secondo il sistema di amministrazione adottato:

- dall'Amministratore Unico;
- dall'Amministratore più anziano di età o nel caso di sua assenza o impedimento, dall'amministratore di età maggiore nel caso di amministrazione affidata a più amministratori;
- dal Presidente del consiglio di amministrazione.

In caso di assenza o di impedimento di questi, l'assemblea è presieduta dalla persona designata dagli intervenuti.

Spetta al presidente dell'assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare l'identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'assemblea ed accertare e proclamare i risultati delle votazioni.

L'assemblea si potrà svolgere con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio o video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci. In particolare, sarà necessario che:

- (a) sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, di regolare lo svolgimento dell'adunanza e di constatare e proclamare i risultati della votazione;
- (b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- (c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno;
- (d) siano presenti nello stesso luogo il Presidente e il Segretario della riunione e/o il Notaio, che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale, anche in via non contestuale, salvo che si tratti di assemblea da svolgersi esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione, in cui non è necessaria la presenza nello stesso luogo del Presidente e del Segretario e/o Notaio, che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale anche in via non contestuale, e fatte salve le inderogabili norme di legge pro-tempore vigenti.

Art.17 Deleghe

Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare anche da soggetto non socio per delega scritta, che deve essere conservata dalla società. Nella delega deve essere specificato il nome del rappresentante con l'indicazione di eventuali facoltà e limiti di subdelega.

Se la delega viene conferita per la singola assemblea ha ef-

fetto anche per la seconda convocazione.

E' ammessa anche la procura generale a valere per più assemblee indipendentemente dal loro ordine del giorno.

Art.18 Verbale dell'assemblea

Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario se nominato o dal notaio.

Il verbale deve indicare la data dell'assemblea e, anche in allegato, l'identità dei partecipanti e il capitale rappresentato da ciascuno; deve altresì indicare le modalità e il risultato delle votazioni e deve consentire, anche per allegato, l'identificazione dei soci favorevoli, astenuti o dissenzienti.

Il verbale deve riportare gli esiti degli accertamenti fatti dal presidente a norma del precedente Art. 16. Nel verbale devono essere riassunte, su richiesta dei soci, le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno.

Il verbale dell'assemblea, anche se redatto per atto pubblico, deve essere trascritto, senza indugio, nel libro delle decisioni dei soci.

Art.19 Quorum costitutivi e deliberativi

L'assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale e delibera a maggioranza assoluta. Nei casi previsti dal precedente Art. 12 lett. d), e), ed f) è comunque richiesto il voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale; tuttavia per introdurre, modificare o sopprimere i diritti attribuiti ai singoli soci ai sensi del terzo comma dell'art. 2468 c.c., è necessario il consenso di tutti i soci.

Nel caso di decisione dei soci assunta con consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto, le decisioni sono prese con il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale.

Restano comunque salve le altre disposizioni di legge o delle presenti norme sul funzionamento della società che, per particolari decisioni, richiedono diverse specifiche maggioranze.

Nei casi in cui per legge o in virtù delle presenti norme sul funzionamento della società il diritto di voto della partecipazione è sospeso (ad esempio in caso di conflitto di interesse o di socio moroso), si applica l'art. 2368, comma 3, c.c..

Art.20 Amministratori

La società può essere amministrata, alternativamente, su decisione dei soci in sede della nomina:

- a) da un amministratore unico;
- b) da un consiglio di amministrazione composto da due o più membri, secondo il numero determinato dai soci al momento della nomina;
- c) da due o più amministratori con poteri congiunti, disgiunti o da esercitarsi a maggioranza.

Qualora vengano nominati due o più amministratori senza alcuna indicazione relativa alle modalità di esercizio dei poteri di amministrazione, si intende costituito un consiglio di amministrazione.

Per organo amministrativo si intende l'amministratore unico, oppure il consiglio di amministrazione, oppure l'insieme di amministratori cui sia affidata congiuntamente o disgiuntamente l'amministrazione.

Gli amministratori possono essere anche non soci.

Gli amministratori non sono tenuti all'osservanza del divieto di concorrenza di cui all'art. 2390 Cod. Civ..

Art.21 Durata della carica, revoca, cessazione

Gli amministratori restano in carica fino a revoca o dimissioni o per il periodo determinato dai soci al momento della nomina.

Gli amministratori sono rieleggibili.

La revoca può essere deliberata, anche in assenza di giusta causa, sia in caso di nomina dell'organo amministrativo a tempo indeterminato, sia in caso di nomina a tempo determinato, senza necessità di motivazione.

L'eventuale azione di responsabilità contro gli amministratori può essere oggetto di rinuncia o di transazione da parte della società, ma solo ove vi consenta una maggioranza dei soci rappresentante almeno i 2/3 (due terzi) del capitale sociale e purché non si oppongano tanti soci che rappresentano almeno 1/10 (un decimo) del capitale sociale.

La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato ricostituito.

Salvo quanto previsto al successivo comma, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori gli altri provvedono a sostituirli; gli amministratori così nominati restano in carica sino alla successiva assemblea.

Nel caso di nomina del Consiglio di Amministrazione, se poi, per qualsiasi causa, viene meno la metà dei consiglieri, in caso di numero pari, o la maggioranza degli stessi, in caso di numero dispari, si applica l'art. 2386, secondo comma, del c.c..

Art.22 Consiglio di amministrazione

Qualora non vi abbiano provveduto i soci al momento della nomina, il consiglio di amministrazione elegge fra i suoi membri un presidente ed eventualmente un vicepresidente.

Le decisioni del consiglio di amministrazione, salvo quanto previsto al successivo Art. 23, possono essere adottate mediante consultazione scritta, ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto.

La procedura di consultazione scritta, o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari vincoli purché sia assicurato a ciascun amministratore il diritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti

gli aventi diritto adeguata informazione.

La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione da parte della maggioranza degli amministratori in carica.

Il procedimento deve concludersi entro 10 (dieci) giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisione.

Le decisioni degli amministratori devono essere trascritte senza indugio nel libro delle decisioni degli amministratori.

La relativa documentazione è conservata dalla società.

Art.23 Adunanze del consiglio di amministrazione

In caso di richiesta anche di un solo amministratore il consiglio di amministrazione deve deliberare in adunanza collegiale.

La convocazione del consiglio di amministrazione avviene mediante avviso spedito dal presidente o in caso di suo impedimento dal vicepresidente, o dal consigliere più anziano di età, a tutti gli amministratori, all'organo di controllo e al revisore legale, se nominati, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, almeno tre giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima. Nell'avviso vengono fissati la data, il luogo e l'ora della riunione, nonché l'ordine del giorno.

Il consiglio si riunisce presso la sede sociale o anche altrove, purché in Italia o nei territori di uno Stato membro dell'Unione Europea.

Il consiglio di amministrazione è validamente costituito, anche senza convocazione formale, quando intervengono tutti i consiglieri in carica e l'organo di controllo, se nominato.

Le adunanze del consiglio di amministrazione, formalmente convocate, sono validamente costituite con la presenza della maggioranza degli amministratori in carica e le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza degli amministratori presenti. In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.

Le riunioni del consiglio di amministrazione si possono svolgere anche per audioconferenza e/o videoconferenza, alle seguenti condizioni di cui si darà atto nei relativi verbali:

a) che siano presenti nello stesso luogo il presidente ed il segretario della riunione, se nominato, salvo che si tratti di riunione da svolgersi esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione, in cui non è necessaria la presenza nello stesso luogo del presidente e del segretario, che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale anche in via non contestuale, fatte salve le inderogabili norme di legge pro-tempore vigenti;

b) che sia consentito al Presidente della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione;

c) che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione oggetto di verbalizzazione;

d) che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti.

Delle deliberazioni della seduta si redigerà un verbale firmato dal presidente e dal segretario se nominato che dovrà essere trascritto nel libro delle decisioni degli amministratori.

Art.24 Poteri dell'organo amministrativo

L'organo amministrativo ha tutti i poteri per l'amministrazione della società.

In sede di nomina possono tuttavia essere indicati limiti ai poteri degli amministratori.

Nel caso di nomina del consiglio di amministrazione, questo può delegare suoi poteri ad amministratori delegati o ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente determinando i limiti della delega. In questo caso si applicano le disposizioni contenute nei commi terzo, quinto e sesto dell'art. 2381 c.c. Non possono essere delegate le attribuzioni indicate nell'art. 2475, quinto comma, c.c..

Nel caso di Consiglio di Amministrazione formato da due membri, qualora gli amministratori non siano d'accordo circa l'eventuale revoca di uno degli amministratori delegati, entrambi i membri del consiglio decadono dalla carica e devono entro 10 (dieci) giorni sottoporre alla decisione dei soci la nomina di un nuovo organo amministrativo.

Nel caso di nomina di più amministratori delegati, al momento della nomina i poteri di amministrazione possono essere attribuiti agli stessi congiuntamente, disgiuntamente o a maggioranza, ovvero alcuni poteri di amministrazione possono essere attribuiti in via disgiunta e altri in via congiunta. In mancanza di qualsiasi precisazione nell'atto di nomina, in ordine alle modalità di esercizio dei poteri di amministrazione, detti poteri si intendono attribuiti agli amministratori congiuntamente tra loro.

Nel caso di amministrazione congiunta, i singoli amministratori non possono compiere alcuna operazione, salvi i casi in cui si renda necessario agire con urgenza per evitare un danno alla società.

Possono essere nominati direttori, istitutori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

Qualora l'amministrazione sia affidata disgiuntamente a più amministratori, in caso di opposizione di un amministratore all'operazione che un altro intende compiere, competenti a decidere sull'opposizione sono tutti i restanti amministratori.

Art.25 Rappresentanza della società

L'amministratore unico ha la rappresentanza della società. In caso di nomina del consiglio di amministrazione, la rappresentanza della società spetta al Presidente del consiglio di amministrazione ed, in caso di sua assenza od impedimento, al Vice Presidente ed ai singoli consiglieri delegati, se nominati.

Nel caso di nomina di più amministratori, la rappresentanza della società spetta agli stessi congiuntamente o disgiuntamente, allo stesso modo in cui sono stati attribuiti in sede di nomina i poteri di amministrazione.

La rappresentanza della società spetta anche ai direttori, agli institori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

Art.26 Compensi degli amministratori

Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.

I soci possono inoltre assegnare agli amministratori un'indennità annuale in misura fissa, ovvero un compenso proporzionale agli utili netti di esercizio, nonché determinare un'indennità per la cessazione dalla carica, di fine rapporto di collaborazione coordinata e continuativa, agli effetti di cui all'art.17 lettera c) del D.P.R. 917/86, e deliberare l'accantonamento per il relativo fondo di quiescenza con modalità stabilite con decisione dei soci.

In caso di nomina di un comitato esecutivo o di consiglieri delegati, il loro compenso è stabilito dal consiglio di amministrazione al momento della nomina.

Art.27 Organo di controllo

Qualora la legge lo imponga o l'assemblea ritenga di istituirlo, la società nomina quale organo di controllo il sindaco unico e/o il revisore legale dei conti, che funzioneranno a norma di legge.

L'assemblea dei soci può prevedere che le funzioni di controllo e di revisione, anziché ad un organo monocratico, siano affidate a un organo collegiale (collegio sindacale), per la composizione e il funzionamento del quale si applicano le norme dettate in tema di s.p.a..

Gli articoli successivi relativi al Sindaco unico, si applicano in quanto compatibili anche al Collegio Sindacale.

Fuori dalle ipotesi previste dall'art. 2477 c.c., la società non avrà organo di controllo e/o revisione legale dei conti, salva contraria decisione dei soci che, in tali casi, potrà procedere alla nomina di un organo di controllo a prescindere dalle prescrizioni di cui all'art. 2477 c.c. ed al presente articolo, secondo le modalità ritenute più utili per la società.

Art.28 Composizione e durata dell'Organo di controllo

Nei casi di obbligatorietà della nomina, il sindaco deve essere revisore legale iscritto nell'apposito registro.

Qualora la nomina dell'organo di controllo non sia obbligato-

ria per legge, si applica il secondo comma dell'art. 2397 c.c. Il sindaco è nominato dai soci o, nel caso in cui l'assemblea non vi provveda, dal Tribunale su richiesta di qualsiasi interessato o su segnalazione del Conservatore del Registro delle Imprese.

Esso resta in carica per tre esercizi e scade alla data della decisione dei soci di approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Il sindaco è rieleggibile.

Art.29 Cause di ineleggibilità e di decadenza dell'Organo di controllo

Nei casi di obbligatorietà della nomina, non possono essere nominati alla carica di sindaco, e se nominati decadono dall'ufficio, coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2399 c.c.

Qualora la nomina dell'organo di controllo non sia obbligatoria ai sensi dell'art. 2477 c.c., non possono comunque essere nominati e, se eletti, decadono dall'ufficio coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2382 c.c..

Art.30 Cessazione dalla carica dell'Organo di Controllo

La cessazione dell'organo di controllo per scadenza del termine ha effetto nel momento in cui è stato ricostituito; negli altri casi, si applica l'art.2477, quarto comma, del C.C..

Il sindaco può essere revocato solo per giusta causa e con decisione dei soci. La decisione di revoca deve essere approvata con decreto del Tribunale, sentito l'interessato, ad eccezione delle cause di revoca automatica previste dalla legge.

Art.31 Competenze e doveri dell'Organo di controllo

L'organo di controllo ha i doveri e i poteri di cui agli artt. 2403 e 2403 bis c.c. ed esercita altresì la revisione legale dei conti.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2406, 2407 e 2408, comma 1, e 2409 c.c. e la normativa in materia di revisione legale dei conti qualora il Sindaco unico eserciti la revisione.

Il sindaco deve assistere alle adunanze delle assemblee dei soci, alle adunanze del consiglio di amministrazione e del comitato esecutivo.

Il compenso del sindaco è determinato dai soci all'atto della nomina, per l'intero periodo della durata dell'ufficio.

Art.32 Revisore legale dei conti

Qualora, in alternativa all'organo di controllo, la società nomini per la revisione legale dei conti un revisore legale, questi deve essere iscritto nell'apposito registro.

La revisione legale dei conti può essere esercitata da un revisore legale dei conti o anche da una società di revisione.

L'incarico di revisione legale è conferito dall'assemblea, su proposta motivata dell'organo di controllo, se nominato; l'assemblea determina il corrispettivo spettante al revisore legale dei conti o alla società di revisione per l'intera durata

dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo.

L'incarico ha durata di tre esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio.

Nel caso di società di revisione legale i requisiti di eleggibilità, compatibilità e qualificazione professionale previsti dal Decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 e dal presente articolo si applicano con riferimento ai soci della medesima società ed ai soggetti incaricati della revisione legale.

Il revisore legale dei conti o la società incaricati della revisione:

- 1) verifica nel corso dell'esercizio, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- 2) verifica se il bilancio di esercizio e, ove redatto, il bilancio consolidato corrispondono alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e se sono conformi alle norme che li disciplinano;
- 3) esprime con apposita relazione un giudizio sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato, ove redatto.

Il revisore o la società incaricati della revisione legale dei conti esercitano, inoltre, le altre funzioni, i poteri, ed i doveri previsti dal Decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 e successive disposizioni di attuazione.

Il compenso del revisore legale è determinato dai soci all'atto della nomina per l'intero periodo di durata del suo ufficio.

L'incarico può essere revocato con decisione dei soci.

Art. 32-bis Controllo dei Soci

I soci che non partecipano all'amministrazione della società hanno diritto di ottenere dagli amministratori notizie sullo svolgimento degli affari sociali.

Essi potranno altresì, una volta ogni semestre, consultare anche tramite professionisti di loro fiducia, purchè iscritti all'albo degli avvocati o dei ragionieri e dottori commercialisti, i libri sociali ed i documenti relativi all'amministrazione. A tal fine, dovranno indirizzare richieste scritte all'organo amministrativo indicando - ove si avvalgano di professionisti - il nominativo dei professionisti per i quali si chiede l'accesso agli uffici della società; data e orario dell'accesso dovranno essere concordati con la società con un preavviso di quindici giorni. Nell'ipotesi di richiesta di notizie da rendersi per iscritto, l'organo amministrativo è obbligato a formulare la risposta, sempre scritta, entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta salvi i casi di forza maggiore.

La facoltà di ispezione è sospesa durante tutto il periodo in cui l'organo amministrativo deve predisporre il bilancio.

Tanto le richieste che le relative risposte verranno custodite

a cura dell'organo amministrativo e verranno trasmesse in copia all'organo di controllo o al revisore - se nominati.

I soci non potranno divulgare le notizie e le informazioni ottenute nell'esercizio dei diritti di controllo, se non all'esclusivo fine della tutela dei loro diritti e di quelli della società in sede di ricorso alla magistratura civile e penale.

I soci si assumono la responsabilità anche dell'operato dei professionisti da loro incaricati.

Sarà facoltà dell'organo amministrativo far partecipare alle predette ispezioni un membro dell'organo di controllo, se nominato, ovvero un professionista di propria fiducia.

Art.33 Bilancio e utili

Gli esercizi sociali si chiudono il 31 dicembre di ogni anno. Gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto almeno il 5% (cinque per cento) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale, verranno ripartiti tra i soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta, salvo diversa decisione dei soci. L'assemblea dei soci si riunisce per l'approvazione del bilancio entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale oppure entro centottanta giorni, qualora la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato o qualora lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società.

Art.34 Scioglimento e liquidazione

La società si scioglie per le cause previste dalla legge e pertanto:

- a) per il decorso del termine;
- b) per il conseguimento dell'oggetto sociale o per la sopravvenuta impossibilità a conseguirlo, salvo che l'assemblea, non deliberi le opportune modifiche statutarie;
- c) per l'impossibilità di funzionamento o per la continuata inattività dell'assemblea;
- d) per la riduzione del capitale al di sotto del minimo legale, salvo quanto è disposto dall'art. 2482 ter c.c.;
- e) nell'ipotesi prevista dall'art. 2473 c.c.;
- f) per deliberazione dell'assemblea;
- g) per le altre cause previste dalla legge.

L'assemblea, se del caso convocata dall'organo amministrativo, nominerà uno o più liquidatori determinando:

- il numero dei liquidatori;
- in caso di pluralità di liquidatori, le regole di funzionamento del collegio, anche mediante rinvio al funzionamento del consiglio di amministrazione, in quanto compatibile;
- a chi spetta la rappresentanza della società;
- i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione;
- gli eventuali limiti ai poteri dell'organo liquidativo.

Alla fase di liquidazione della società si applicano le disposizioni degli articoli 2484 e ss. del codice civile.

Alla denominazione sociale deve essere aggiunta l'indicazione che trattasi di società in liquidazione.

La società può in ogni momento revocare lo stato di liquidazione, occorrendo previa l'eliminazione della causa di scioglimento, con deliberazione dell'assemblea dei soci, adottata con la stessa maggioranza prevista per le modifiche dello Statuto, con gli effetti di cui all'art.2487-ter del codice civile.

Al socio che non ha concorso alle deliberazioni riguardanti la revoca dello stato di liquidazione, spetta il diritto di recesso.

Le disposizioni sulle decisioni dei soci, sulle Assemblee e sugli organi amministrativi e di controllo si applicano, in quanto compatibili, anche durante la fase di liquidazione.

Art.35 Foro competente

Per tutte le controversie societarie è competente il Tribunale delle Imprese del capoluogo della Regione in cui ha sede la società.

Art.36 Titoli di debito

E' attribuita alla competenza dei soci l'emissione dei titoli di debito di cui all'art. 2483 Cod. Civ con le modalità e le maggioranze di cui al primo comma dell'Art.19 delle presenti norme sul funzionamento della società.

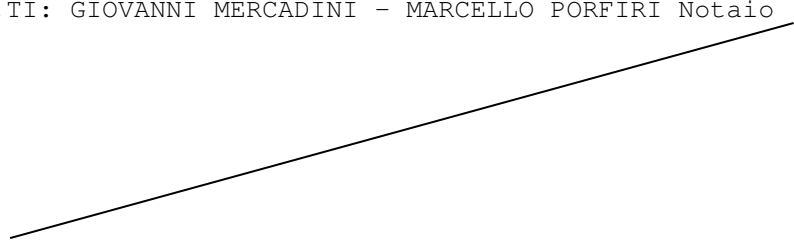
Art.37 Disposizioni finali

Per quanto non è espressamente previsto nelle presenti norme sul funzionamento della società, si fa riferimento alle disposizioni contenute nel codice civile e nelle eventuali leggi speciali in materia.

Con riferimento all'art.11, comma sesto, del D.Lgs. 18/12/1997, n.472, la società assume a proprio carico, anche nei confronti delle pubbliche amministrazioni o degli enti che gestiscono i tributi, il debito per sanzioni conseguenti a violazioni che i rappresentanti della società commettano nello svolgimento delle loro mansioni e nei limiti dei loro poteri. L'assunzione vale nei casi in cui il rappresentante abbia commesso la violazione senza dolo ed è in ogni caso esclusa quando chi ha commesso la violazione abbia agito volontariamente in danno della società.

E' altresì esclusa nei casi in cui la colpa abbia quelle connotazioni di particolare gravità definite dall'art.5 comma terzo del D.Lgs. n. 472/1997. La particolare gravità della colpa si intende provata quando i giudici tributari, investiti della controversia, si saranno pronunciati in senso analogo o quando venga riconosciuto dallo stesso autore della violazione che le prove fornite dall'ufficio o dall'ente accertatore sono tali da rendere evidente ed indiscutibile la macroscopica inosservanza di elementari obblighi tributari.

F.TI: GIOVANNI MERCADINI - MARCELLO PORFIRI Notaio



Certifico io sottoscritto, dr.MARCELLO PORFIRI, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì-Rimini, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti, con gli annessi allegati, su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89. Cesena, ventitre ottobre duemilaventitre, nel mio studio in Via Albertini n.12

Firmato digitalmente: MARCELLO PORFIRI Notaio