

PIANO INTEGRATO LOCALE

Finalizzato alla riduzione del disagio abitativo

Azione 9.4.1

PO FESR Sicilia 2014-2020

RELAZIONE TECNICO - ECONOMICA

ASSUNZIONI DI BASE

Il Piano Economico – Finanziario si basa sulle seguenti assunzioni di massima .

AMBITO DI INTERVENTO

Per la partecipazione al predetto Bando Regionale l'I.A.C.P. di Siracusa ha individuato l'immobile sito in Siracusa tra Corso Umberto e Via Crispi – denominato “*ex Albergo Scuola*” per la localizzazione di un Piano Integrato Locale che prevede :

- a) realizzazione di alloggi sociali nei piani superiori del fabbricato;
- b) realizzazione di servizi vari al territorio nel piano rialzato (terminal bus, info point turistico urbano, punto sanitario di prossimità, etc.) .

L'intervento prevede la rifunzionalizzazione dell'edificio che in atto si trova in uno stato di conservazione scadente e abbisogna di consistenti opere di ristrutturazione, costituendo peraltro un pericolo per la pubblica incolumità ;

COSTO DI ACQUISTO DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto dell'intervento è articolato in due entità catastali :

Sub 1 : in origine di proprietà dell'Azienda Autonoma Soggiorno e Turismo di Siracusa e in atto di proprietà della Regione Sicilia, ancorché non sia stata ancora definita la procedura di assunzione in consistenza . Per tale porzione l'Istituto ha prodotto istanza all'Assessorato Regionale all'Economia Dipartimento delle Finanze e del Credito - Servizio 8 – Locazioni e Patrimonio Disponibile, richiedendo ai sensi del **D.D.G. n. 309689 del 21/12/2009** – (Modalità e Termini per la concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali) la Concessione in uso per la durata di almeno trenta anni. In esito a tale richiesta il Dipartimento regionale competente con Nota Prot. 19835 dell'01/08/2017 ha comunicato che “**NULLA OSTA all'affidamento a codesto Istituto dell'immobile ...**”

- **Sub. 2** : soggetto ad una procedura di esecuzione immobiliare promossa da una banca, in esito alla quale l'IACP di Siracusa è risultato aggiudicatario dell'Asta giudiziaria svoltasi in data 26 luglio 2017.

Il Costo di acquisizione del fabbricato ammonta ad €. 940.000 (novecento quarantamila) circa stante che oltre al prezzo di acquisto espresso in sede di asta, pari ad €. 781.000,00, l'Ente ha già versato al Professionista Delegato alla procedura di vendita la somma di €. 156.200,00 a titolo di Fondo Spese e €. 78.100,00 quale acconto.

COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO

Le elaborazioni progettuali preliminari e il relativo Quadro Tecnico Economico determinano in sede preventiva il costo dell'opera . Il Costo Complessivo dell'Intervento illustrato nel Quadro Economico di Sintesi, allegato al progetto, compendia tutte le voci di costo, divise in tre macrovoci (Lavori ed oneri per la sicurezza, Spese Generali ed acquisizioni, IVA), preventivate per la realizzazione dell'opera .

REGIME IVA

L'Ente svolge in modo prevalente l'attività di locazione di immobili in regime di esenzione IVA (art. 10 comma 1 n. 8 del D.P.R. 633/72) ; conseguentemente in ciascun esercizio a consuntivo viene calcolata la percentuale annuale di detraibilità dell'IVA (regime del cosiddetto pro rata) .

In particolare nel triennio 2014 – 2017 la media della percentuale di detraibilità si attesta al 6 % ; conseguentemente il 94 % dell'IVA corrisposta sugli acquisti, non essendo detraibile, costituisce un costo non recuperabile.

COSTI NON AMMISSIBILI

La parte eccedente il costo ammissibile di acquisizione del fabbricato, l'IVA detraibile (pari come detto al 6 % dell'IVA sugli acquisti) e la parte di lavori relativa alle unità immobiliari commerciali costituiscono oneri che risultano a carico dell'Ente a cui lo stesso farà fronte mediante la stipula di un mutuo ipotecario e quindi da considerarsi cofinanziamento .

CANONE CONVENZIONALE

Alla Regione Sicilia, in ragione della concessione della **porzione di fabbricato Sub. 1**, l'Ente dovrà corrispondere un canone convenzionale ai sensi del **D.D.G. n. 309689 del 21/12/2009** che è calcolato **“Per i fabbricati secondo l'art.1 comma 251 della L.296 del 27.12.2006 ove previsto che il canone è determinato moltiplicando la superficie complessiva del manufatto per la media dei**

valori mensili unitari minimi e massimi indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare per la zona di riferimento.”

Tenuto conto dello stato di conservazione scadente del fabbricato, nel caso in specie, il valore locativo è pari al 10 % del valore medio di libero mercato (OMI), pertanto avremo :

- quotazione OMI media mensile del valore locativo (II° semestre 2016) : €. 2,35/Mq. ;
- calcolata al 10 % si ottiene €. 0,235/Mq mese ;
- canone mensile (valore locativo mensile/Mq per la superficie pari a Mq 1.800) : €. 423,00 ;
- canone annuale : €. 5.076,00 .

CANONI DI LOCAZIONE ATTIVI

I flussi di cassa in entrata relativi alle locazioni attive del piano prevedono i seguenti elementi di base :

LOCAZIONI ALLOGGI SOCIALI

- N. alloggi 38
- Canone medio mensile €. 200,00
- Canone mensile complessivo €. 7.600,00
- Canone annuale complessivo €. 91.200,00

PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO

PROSPETTO FONTI E IMPIEGHI

FONTI	EURO	EURO
PRIMO STRALCIO PIANO INTEGRATO LOCALE	6.110.440,20	
SECONDO STRALCIO PIANO INTEGRATO LOCALE	3.951.991,60	
FINANZIAMENTO COMPLESSIVO PIANO INTEGRATO LOCALE		10.062.431,80
FONTI FINANZIARIE PROPRIE - COFINANZIAMENTO		595.976,00
TOTALE FONTI		10.658.407,80

IMPIEGHI	EURO
REALIZZAZIONE ALLOGGI SOCIALI E SERVIZI CONNESSI -	10.062.431,80
ONERI DIVERSI CONNESSI ALL'ACQUISTO DEL FABBRICATO	595.976,00
TOTALE IMPIEGHI	10.658.407,80

ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA ANNUALI PROSPETTICI

ENTRATE	EURO
LOCAZIONI ATTIVE DA IMMOBILI AD USO ABITATIVO	91.200,00
ENTRATE DA SERVIZI DIVERSI	20.000,00
TOTALE ENTRATE	111.200,00

USCITE	EURO
SPESE GENERALI DI GESTIONE E CONDOMINIALI	26.000,00
CANONE CONVENZIONALE ANNUO	5.076,00
SPESE DI MANUTENZIONE	30.000,00
IMPOSTE (IMU-TASI-REGISTRO)	25.000,00
TOTALE USCITE	86.076,00
FLUSSO POSITIVO DI CASSA	25.124,00

Siracusa, 4 agosto 2017



IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Marco Cannarella)



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Ing. Nazzeno Mannino)