



COMUNE DI ASCOLI PICENO
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

**PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
COMUNE DI ASCOLI PICENO**

**ACCORDO DI PROGRAMMA
PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO URBANISTICO DI
RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA SITA IN LOCALITA' MONTICELLI**

Proposta di intervento "n. 38 – area ex Rendina"
Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio – PRUSST
Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998 - Accordo Quadro del 18 luglio 2002

PROGETTO URBANISTICO DI VARIANTE AL P.E.E.P. MONTICELLI

PU. D - SCHEDA DI VERIFICA DELLA CONVENIENZA ECONOMICA
Settembre 2012

***Adeguamento della proposta alle osservazioni avanzate dagli enti
competenti in sede di conferenza dei servizi del 16/7/2012***

SOGGETTO PROPONENTE

Progetto Sviluppo S.r.l.
via Sandro Totti n. 10 - 60131 Ancona

PROGETTISTI

Ing. Piervincenzo Cittadini
Arch. Salvatore Colletti
Arch. Michela Giammarini

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Cristoforo Everard Weldon

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Ugo Galanti

IL SINDACO

Dr. Avv. Guido Castelli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Geom. Luigi Lattanzi

TABELLA A

OPERE DI PUBBLICA UTILITA'

OPERE PUBBLICHE AL DI FUORI DEL PERIMETRO DELLA VARIANTE

Importi da computo metrico redatto sulla base del prezzario regionale

DESCRIZIONE INTERVENTO	COSTO	
OPERA PUBBLICA N. 4 - VIABILITA' FIUME TRONTO	€ 515.000,00	vedi nota 1
	€ 515.000,00	

SPESE TECNICHE

(Progettazione, DDL, Sicurezza -D.M. 04/04/2001)

DESCRIZIONE	COSTO	
Opere pubbliche da realizzare fuori perimetro di variante	€ 36.200,00	vedi nota 2

CONVENIENZA PUBBLICA

DESCRIZIONE	VALORE	
OPERE EDILI (Ridotte del 20% per utile di impresa e mancato ribasso d'asta)	€ 412.000,00	vedi nota 3
SPESE TECNICHE	€ 36.200,00	vedi nota 2
Contributo aggiuntivo per la realizzazione di opere pubbliche che saranno individuate di concerto dall'Amministrazione Comunale ed Amministrazione Provinciale	€ 1.600.000,00	
Valore degli immobili da cedere all'Amministrazione Provinciale	€ 396.000,00	vedi nota 4
	€ 2.444.200,00	

NOTA 1 - Le opere indicate sono relative esclusivamente ad ambiti esterni al perimetro della variante finalizzata all'insediamento di edilizia convenzionata. Tali opere sono progettate dal soggetto privato proponente (si veda a tal riguardo la Determinazione n.4/2008 del 02/04/2008 dell'A.V.C.P.) e realizzate, in forza di convenzione, mediante l'applicazione delle procedure di evidenza pubblica previste dal Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163

NOTA 2 - La determinazione del valore delle spese tecniche è effettuata in base alle norme di cui al D.M. 04/04/2001 *Corrispettivi delle attività di progettazione e delle altre attività ai sensi dell'articolo 17, comma 14 bis, della legge 11 febbraio 1994 n.109 e successive modifiche* in funzione del valore delle opere da realizzare

NOTA 3 - Il valore delle opere è desunto dal costo come sopra determinato (utilizzando il vigente prezzario regionale) applicando allo stesso i coefficienti di riduzione espressamente previsti dal punto 3 della D.G.P. n.131 del 26/11/2004

NOTA 4 - La cessione degli immobili è stata concordata con l'Amministrazione Provinciale nel corso di riunioni ufficiali. Il valore di detti immobili è stato calcolato facendo riferimento i valori dell'OMI - Agenzia del Territorio: a) locale al piano terra 110,00 mq x 2000,00 €/mq = 220.000,00 b) locali al piano interrato per rimessa mezzi €220,00 mq x 800,00 €/mq = 176.000,00 €

TABELLA B

SOGGETTO PRIVATO - COSTI

DETERMINAZIONE COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI IMMOBILI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COSTO UNITARIO	COSTO	
	mq.	€/mq.	mc x €/mc	
Superficie commerciale	3.410	€ 1.280,00	€ 4.364.800,00	vedi nota 1
Sup. residenze	25.433	€ 1.125,00	€ 28.612.500,00	vedi nota 2
P interrati	13.120	€ 795,00	€ 10.430.400,00	vedi nota 3
Costo Area			€ 3.042.158,63	vedi nota 4
Urbanizzazioni			€ 4.410.163,99	vedi nota 5
Spese tecniche			€ 5.694.542,49	vedi nota 6
			€ 56.554.565,12	

COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI IMMOBILI € 56.554.565,12

NOTA 1 - La superficie commerciale di riferimento è la superficie lorda massima, desumibile dalla volumetria commerciale prevista nell'intervento (mc.14.500,00) e prevedendo una altezza media di 4,25 ml. Il costo di realizzazione al metro quadrato è determinato attraverso perizia di stima basata sul costo reale di realizzazione di manufatti edilizi della medesima tipologia, tenendo conto delle innovazioni normative previste in termini di efficienza energetica.

NOTA 2 - La superficie residenziale di riferimento è la superficie lorda massima realizzabile, desumibile dalla volumetria residenziale prevista nell'intervento (mc. 76.300,00) e prevedendo una altezza media di 3,00 ml. La stessa non è distinta in S.U. e S.N.R. e non tiene conto della possibilità di aggiungere la realizzazione di S.N.R. aggiuntive, fuori sagoma, quali balconi in oggetto. Il costo di realizzazione al metro quadrato è determinato attraverso perizia di stima basata sul costo reale di realizzazione di manufatti edilizi della medesima tipologia, tenendo conto delle innovazioni normative previste in termini di efficienza energetica.

NOTA 3 - La superficie dei Parcheggi interrati considerati, scaturisce dalla somma della superficie lorda dei parcheggi residenziali e quella dei parcheggi commerciali pari a 9457+3663=13120. Il costo di realizzazione al mq è determinato attraverso perizia di stima basata sul costo reale di realizzazione di manufatti edilizi della medesima tipologia, considerando tutte le dotazioni (impianto anti-incendio, ascensore, scale, rampe di accesso, impianto di illuminazione, muri perimetrali e impermeabilizzazione degli stessi, ecc.).

NOTA 4 - Il Costo dell'area è pari all'effettivo costo di acquisto della stessa come da atto di acquisto del 2003.

NOTA 5 - Il costo delle opere indicate è relativo esclusivamente ad ambiti interni al perimetro della variante finalizzata all'insediamento di edilizia convenzionata ed alle opere strettamente connesse al collegamento delle stesse alle infrastrutture esistenti. Tali opere sono progettate dal soggetto privato proponente (si veda a tal riguardo l'articolo 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001) e realizzate, in forza di convenzione, direttamente dal Soggetto Proponente

NOTA 6 - Le spese tecniche indicate sono computate (come da tabella C1) ai sensi del Regolamento regionale 4 ottobre 2004, n. 6 (articolo 6 allegato al Regolamento). La determinazione del valore delle spese tecniche è effettuata in base alle norme di cui al D.M. 04/04/2001 Corrispettivi delle attività di progettazione e delle altre attività ai sensi dell'articolo 17, comma 14 bis, della legge 11 febbraio 1994 n.109 e successive modifiche

TABELLA C1

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Regolamento regionale 4 ottobre 2004, n. 6.

Indicatore					
a) Costo dell'area edificatoria	€	284,53			vedi nota 1
b) Costo di costruzione degli alloggi	COSTO		SC	COSTO COMPLESSIVO	vedi nota 2
	€/mq		mq.	mq. x €/mq.	
Limite costo	€ 1.400,00				vedi nota 3
Indice istat (10,10%)	€ 141,40				
Maggiorazione 2% per sup. medie 75 mq	€ 28,00				
<i>TOTALE parziale</i>	€ 1.569,40				
Riduzione del 30% sul costo di costruzione	-€ 470,82				
<i>TOTALE parziale</i>	€ 1.098,58				
Applicazione Protocollo Itaca, maggiorazione 7%	€ 76,90				
<i>Maggiorazione Reg. Reg. 15%</i>	€ 164,79				
<i>Incremento per particolari esigenze 7,5%</i>	€ 82,39				
<i>TOTALE parziale</i>	€ 1.422,66				
TOTALE	€ 1.422,66	28.591,00		€ 40.675.303,51	
c) Costo delle opere di urbanizzazione	€ 4.410.163,99	84,3%		€ 3.717.768,24	vedi nota 4
c1) Incidenza del costo al mq.	€ 130,03				
d) Spese tecniche e generali 14%	€ 199,17			€ 5.694.542,49	vedi nota 5
e) Oneri finanziari 1,5%	€ 21,34				vedi nota 6

COSTO A MQ.	€	1.927,71			
--------------------	---	-----------------	--	--	--

Costo al mq. compreso oneri per urbanizzazione	€	2.057,74		
Costo totale intervento compreso oneri per urbanizzazione		€	58.832.804,50	

NOTA 1 - Il Costo dell'area, riferito al metro quadrato, è pari all'effettivo costo di acquisto delle quote della società proprietaria dell'area Progetto Sviluppo srl da parte della cooperativa Galassia e altre nell'anno 2003.

NOTA 2 -La SC (Superficie Complessiva) degli alloggi di edilizia convenzionata è stata calcolata come previsto dalla normativa vigente in materia di edilizia convenzionata: $SC = SU + (0,6X(SNR + SP))$ dove SU = superficie utile degli alloggi, SNR= superficie non residenziale, SP= superficie parcheggio.

NOTA 3 - Limite massimo di costo determinato dalla Regione Marche

NOTA 4 - Il coefficiente percentuale è relativo alla evidenziazione della percentuale di volumetria dell'intervento urbanistico destinata ad edilizia residenziale rispetto alla volumetria complessiva prevista. Il costo delle opere di urbanizzazione è relativo a tutte le opere di urbanizzazione, e relativi costi accessori, previsti all'interno del perimetro della proposta urbanistica (unitamente alle opere strettamente connesse).

NOTA 5 - Sono relative alla sola edilizia residenziale e comprendono: progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, abitabilità, agibilità, accatastamenti, regolamenti condominiali, divisione millesimale e quant'altro necessario per il rilascio dell'agibilità e la trasferibilità delle unità immobiliari, oltre a costi per gli allacci a pubblici servizi

NOTA 6 - Gli oneri finanziari sono computati ai sensi del Regolamento regionale 4 ottobre 2004, n. 6 (articolo 6 allegato al Regolamento).

TABELLA C

SOGGETTO PRIVATO - RICAVI

DETERMINAZIONE DEL RICAVO DERIVANTE DALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI DA REALIZZARE

DESCRIZIONE	SUP. VENDIBILE	PREZZO UNITARIO	RICAVO COMPLESSIVO	
	mq.	€/mq.	mq. x €/mq.	
Commerciale	3.410	€ 2.500	€ 8.525.000,00	vedi nota 1
Parcheggi Commerciale	2.540	€ 1.000	€ 2.540.000,00	vedi nota 1
SU	18.238			vedi nota 2
SNR ragg. 60 %	5.581			vedi nota 3
SP (max 45% della Su) ragg. 60 %	4.772			vedi nota 4
Sc residenze	28.591	€ 1.760,00	€ 50.320.160,00	vedi nota 5
			€ 61.385.160,00	

RICAVO DERIVANTE DALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI DA REALIZZARE

€ **61.385.160,00**

NOTA 1 - La superficie commerciale di riferimento è la superficie utile lorda massima, desumibile dalla volumetria commerciale prevista nell'intervento (mc. 14.500,00 altezza media pari a ml.4,25). Il prezzo di vendita è indicato dal soggetto proponente. La superficie dei parcheggi di pertinenza del commerciale è quella netta, sono esclusi corpi scale, pareti perimetrali, tramezzi e rampe.

NOTA 2 - La superficie residenziale di riferimento è la superficie complessiva SC, calcolata ai sensi del Regolamento regionale 4 ottobre 2004, n. 6 : $SC = SU + 0,6x(Snr + SP)$

NOTA 3 - La superficie non residenziale (SNR) è computata secondo quanto previsto dal Regolamento regionale 4 ottobre 2004, n. 6. Al fine di determinarne il valore è ragguagliata al 60% della effettiva consistenza.

NOTA 4 - La superficie destinata ai parcheggi pertinenziali (SP) è stata computata secondo quanto previsto dal Regolamento regionale 4 ottobre 2004, n. 6 (sono esclusi corpi scale, pareti perimetrali, tramezzi e rampe). Al fine di determinarne il valore è ragguagliata al 60% della effettiva consistenza

NOTA 5 - Il valore di vendita risulta inferiore a quello determinato mediante le procedure di cui all'allegato A al Regolamento regionale 4 ottobre 2004, n. 6, tale valore è stato indicato dal Soggetto proponente

TABELLA D

VERIFICA RISPETTO D.G.P. 131/2004

ANALISI DEL RAPPORTO TRA UTILE DEL SOGGETTO PRIVATO ED UTILE PUBBLICO		
Ricavi del Privato TABELLA C	€ 61.385.160,00	
Costi da sostenere TABELLA B	€ 56.554.565,12	
Utile al lordo delle imposte	€ 4.830.594,88	
Utile pubblico minimo (50% dell'utile lordo)	€ 2.415.297,44	

UTILE PUBBLICO – TAB. A	€ 2.444.200,00	
Rapporto percentuale %	50,60%	

TABELLA D - SOGGETTO PRIVATO –ALTRI COSTI

COSTO PER L'ACQUISIZIONE DI AREE

DESCRIZIONE	mq		COSTO COMPLESSIVO
Area oggetto della variante di proprietà	39.168		€ 2.892.158,63
Aree da acquisire	1.880		€ 150.000,00
			€ 3.042.158,63

OPERE PUBBLICHE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA VARIANTE AREE DESTINATE A STANDARD

DESCRIZIONE			COSTO COMPLESSIVO
Opere di urbanizzazione da computo metrico			2633201,85
Esterne all'area privata: Opere Pubbliche n. 1-2-3-5-6			1776962,14
Opere edili da computo metrico			€ 4.410.163,99