



COMUNE DI ASCOLI PICENO
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

Programma innovativo in ambito urbano

"CONTRATTO DI QUARTIERE II"

Legge n.21/2001, Decreto Dirigente Servizio Edilizia Pubblica Regione Marche N.81 del 26/09/2003

**VARIANTE AL P.E.E.P E AL P.P.E. IN LOCALITA' MONTICELLI IN VARIANTE
PARZIALE AL P.R.G. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INNOVATIVO IN
AMBITO URBANO "CONTRATTO DI QUARTIERE II"**

**ELAB. G – INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE ECONOMICHE PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

PROGETTISTI:

Ing. Cristoforo Everard Weldon Arch. Enrica Petrucci Ing. Maurizio Piccioni

COLLABORATORI:

Geom. Filippo Martini

Geom. Annibale Piotti

Geom. Gustavo Cerreti

Geom. Maurizio Bonifazi

Geom. Emidio Celani

Dis. Tiziana Quaglia

CONSULENTE DEL "CONTRATTO DI QUARTIERE II"

Arch. Giuseppe Anelli

CONSULENTE PER LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Ing. Vincenzo Ballatori

IL DIRIGENTE:

Ing. Cristoforo Everard Weldon

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DEL "CONTRATTO DI QUARTIERE II":

Ing. Maurizio Piccioni

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dr. Fabio Costantini

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Antonino Minicuci

DATA Maggio 2009

SCALA

La presente relazione descrive le risorse economiche necessarie per dare attuazione alla variante parziale al PRG per l'attuazione del Programma Innovativo in ambito urbano "Contratto di Quartiere II" e le fonti di finanziamento prevedibili.

Come già illustrato nell'elaborato C – Relazione, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e il Piano Particolareggiato Esecutivo di Monticelli vigenti sono per la gran parte attuati e dotati di quasi tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.

Con il Programma Innovativo in ambito urbano "Contratto di Quartiere II" sono state previsti complessivamente n. 17 interventi dei quali n. 12 di iniziativa pubblica e n. 5 di iniziativa privata.

Tra gli interventi di iniziativa pubblica sono previsti n. 2 edifici di Edilizia Residenziale Pubblica per un totale complessivo di 57 alloggi: il primo intervento (identificato con il n. 11) è costituito dal completamento di un edificio di tipologia Y che viene realizzato con fondi propri dell'E.R.A.P. di Ascoli Piceno (fondi ex L. 560/93) per complessivi € 2.582.284,49; il secondo intervento (identificato con il n. 12) viene finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere per un totale di € 3.000.000,00 di cui € 493.240,00 relativi al programma di sperimentazione previsto dal Bando Regionale. Tale edificio (tipologia KY) verrà realizzato su un'area di proprietà dell'Agenzia del Demanio in uso all'A.N.A.S. che, a seguito della conclusione del procedimento di acquisizione in consistenza, è attualmente pervenuta al Patrimonio dello Stato, come comunicato dalla stessa Agenzia con nota prot. n. 5393 del 17/05/2007 e potrà essere quindi soggetta a procedura espropriativa.

Gli ulteriori 10 interventi di iniziativa pubblica riguardano il completamento, il miglioramento o la realizzazione ex-novo di opere di urbanizzazione nel quartiere tra i quali n. 7 sono finanziati con i fondi del Ministero delle Infrastrutture del Contratti di Quartiere II, per un totale pari a € 1.986.450,00 (interventi n. 2, 3, 6, 7, 8, 9 e 10) e i rimanenti 3 interventi sono finanziati con risorse proprie del Comune di Ascoli Piceno per complessivi € 2.382.850,00 (interventi n. 1, 4 e 5). L'investimento complessivo previsto per le suddette opere ammonta pertanto ad € 4.369.300,00.

Di seguito si vanno ad illustrare puntualmente i quadri economici relativi alle 8 opere pubbliche finanziate con il "Contratto di Quartiere II" i cui progetti definitivi sono stati già approvati.

INTERVENTI DELLE OPERE PUBBLICHE FINANZIATE CON I FONDI DEL
MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE - CONTRATTO DI QUARTIERE II

INTERVENTO N. 2 - SISTEMAZIONE A PARCHEGGIO DI AREA PUBBLICA PRESSO LA
SCUOLA MEDIA MONTICELLI

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 57; il progetto definitivo del 2° stralcio, finanziato per i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 100.000,00, è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 36 del 22/03/2006. Per il completamento dell'opera con fondi dell'Amministrazione è stata prevista nell'annualità 2009 la somma di € 200.000,00 (impegno formale assunto con la delibera di Giunta n. 120 del 18 luglio 2007).

Il progetto definitivo del secondo stralcio funzionale approvato prevede il sotto riportato quadro economico:

	Euro
A) IMPORTO LAVORI	
Lavori a misura (soggetti a ribasso d'asta)	85.477,00
B) IMPORTO PER I PIANI DI SICUREZZA (non soggetto a ribasso)	
A corpo	2.523,00
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
c7) spese tecniche	2.700,00
c10) spese per pubblicità	500,00
c12) IVA al 10% su a)+b)	8.800,00
SOMMANO	12.000,00
IMPORTO GENERALE DEL PROGETTO	100.000,00

INTERVENTO N. 3 - REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA ANTISTANTE LA CHIESA DI SAN GIOVANNI

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 49; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 370.000,00, è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 20/04/2006. Per il completamento dell'opera con fondi dell'Amministrazione è stata prevista nell'annualità 2009 la somma di € 345.000,00 (impegno formale assunto con la delibera di Giunta n. 120 del 18 luglio 2007).

Il progetto definitivo del 1° stralcio funzionale approvato prevede il sotto riportato quadro economico:

	Euro
A) IMPORTO LAVORI	
a1) opere edili	130.628,51
a2) impianti tecnologici	18.060,20
a3) impianti illuminotecnico	4.341,75
TOTALE SOMME PER LAVORI (soggetti a ribasso)	153.030,46
SOMME PREVISTE COSTO SICUREZZA (non soggette a ribasso d'asta)	4.000,00
TOTALE LAVORI OGGETTO D'APPALTO	157.030,46
B) SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA al 10%	15.703,05
espropriazioni	180.000,00
spese tecniche	10.000,00
imprevisti	4.125,88
somme per accantonamento	3.140,61
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	212.969,54
IMPORTO COMPLESSIVO DEL 1° STRALCIO	370.000,00

INTERVENTO N. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA, ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, SISTEMAZIONE A VERDE E SEGNALETICA

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 53; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 238.000,00 è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 51 del 05/04/2006.

Il progetto definitivo approvato prevede il sotto riportato quadro economico:

	Euro
A) IMPORTO LAVORI	
Abbattimento barriere architettoniche, opere stradali (lavori soggetti a ribasso)	184.660,40
Lavori non soggetti a ribasso	5.539,81
SOMMANO	190.200,21
B) IMPORTO PER I PIANI DI SICUREZZA (non soggetto a ribasso)	
A corpo	2.523,00
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
c1) spese tecniche	4.184,41
c2) spese per attività di consulenza o di supporto	5.000,00
c3) IVA al 20% ed arrotondamenti	38.615,38
TOTALE GENERALE PROGETTO	238.000,00

INTERVENTO N. 7 - ADEGUAMENTO EX CASA CANTONIERA A.N.A.S. PER CENTRO DIURNO MALATI DI ALZHEIMER

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 48; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 376.000,00 è stato approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 35 del 19/04/2006 e n. 49 del 02/07/2007 (variante urbanistica).

Il progetto definitivo approvato prevede il sotto riportato quadro economico

	Euro
A) IMPORTO LAVORI (compresi oneri per la sicurezza ordinari)	
A misura	274.939,64
A corpo	
A corpo e misura	
SOMMANO	274.939,64
B) IMPORTO PER I PIANI DI SICUREZZA	
A misura (oneri ordinari compresi nei prezzi delle lavorazioni)	5.500,00
A corpo (oneri straordinari)	1.060,36
A corpo e misura	
SOMMANO	6.560,36
TOTALE LAVORI (274.939,64 + 1.060,36)	276.000,00
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
c1) lavori in economia esclusi dall'appalto compreso IVA	9.948,49
c2) rilievi accertamenti e indagini geologiche compreso IVA	2.203,20
c3) allacciamenti e pubblici servizi	5.000,00
c4) imprevisti	
c5) acquisizione aree e/o immobili	
c6) accantonamento di cui all'art. 26 c. 4 legge 109/94	
c7) spese tecniche compreso IVA	54.248,31
c8) spese per attività di consulenza e supporto	1.000,00
c9) eventuali spese per commissioni aggiudicatrici	
c10) spese per pubblicità	
c11) spese per accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche collaudi	
c12) IVA al 10% su a)+b)	27.600,00
SOMMANO	100.000,00
TOTALE PROGETTO (A+B+C)	376.000,00

INTERVENTO N. 8 - RIQUALIFICAZIONE AREE PEDONALI DI LEVANTE E PONENTE
CON CREAZIONE DI SPAZI DI AGGREGAZIONE SOCIALE.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 58; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 300.000,00 è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 56 del 20/04/2006.

Il progetto definitivo approvato prevede il sotto riportato quadro economico

	Euro
A) IMPORTO LAVORI (compresi oneri per la sicurezza ordinari)	
A misura	225.000,00
SOMMANO	225.000,00
Di cui soggetti a ribasso d'asta	213.200,00
B) IMPORTO PER I PIANI DI SICUREZZA	
A misura (oneri ordinari compresi nei prezzi)	9.000,00
A corpo (oneri straordinari aggiuntivi)	1.800,00
A corpo e misura	10.800,00
SOMMANO	10.800,00
IMPORTO TOTALE LAVORI DI CONTRATTO (225.000,00 + 1.800,00)	226.880,00
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
c1) lavori in economia esclusi dall'appalto compreso IVA	750,59
c2) rilievi accertamenti e indagini geologiche compreso IVA	
c3) allacciamenti e pubblici servizi	
c4) imprevisti compreso IVA	1.000,00
c5) acquisizione aree e/o immobili	
c6) accantonamento di cui all'art. 26 c.4 Legge 109/94	
c7.1) Spese tecniche relative a: progettazione definitiva ed esecutiva, d.l., contributo Inarcassa, IVA su oneri tecnici	27.455,22
c.7.2) Spese tecniche relative a: responsabile sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, contributo Inarcassa, IVA su oneri tecnici	16.778,19
c.7.3) incentivo pari al 2% dell'importo dei lavori	4.536,00
TOTALE ONERI TECNICI	48.769,41
c12) IVA al 10% su A) + B)	22.680,00
SOMMANO	73.200,00
TOTALE PROGETTO (A+B+C)	300.000,00

INTERVENTO N. 9 - REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE LUNGO FIUME

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 60; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 472.000,00 è stato approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 34 del 19/04/2006 e n. 50 del 02/07/2007 (variante urbanistica).

Il progetto definitivo approvato prevede il sotto riportato quadro economico

	Euro
A) IMPORTO LAVORI (compresi oneri per la sicurezza ordinari)	
A misura	320.984,78
A corpo	
A corpo e misura	
SOMMANO	320.984,78
Di cui soggetti a ribasso d'asta	308.145,39
B) IMPORTO PER I PIANI DI SICUREZZA	
A misura (oneri ordinari compresi nei prezzi)	12.839,39
A corpo (oneri straordinari)	2.015,22
A corpo e misura	14.854,61
SOMMANO	14.854,61
TOTALE LAVORI + ONERI SICUREZZA (320.984,78 + 2.015,22)	323.000,00
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
c1) IVA sui lavori di contratto 10%	32.300,00
c2) spese generali (progettazione architettonica e strutturale, direzione lavori, contabilità, sicurezza, rilievi, collaudo e relazione geologica) e Cassa Previdenza	38.146,29
c3) IVA su spese generali	7.629,26
c4) compenso per il responsabile del procedimento	6.460,00
c5) allacci utenze	4.000,00
c6) spese per pubblicità	3.000,00
c7) acquisizione aree	47.000,00
c8) imprevisti IVA compresa	10.464,45
SOMMANO	149.000,00
TOTALE PROGETTO (A+B+C)	472.000,00

INTERVENTO N. 10 - REALIZZAZIONE ROTATORIA LUNGO L'ASSE CENTRALE
DEFINITIVO - CONTRATTO DI QUARTIERE II MONTICELLI. (INTERVENTO_ 10)

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 17; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 130.000,00 è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 57 del 20/04/2006.

Il progetto definitivo approvato prevede il sotto riportato quadro economico:

	Euro
LAVORI DA ESEGUIRE	85.585,08
COSTI PER LA SICUREZZA 3% (non soggetti a ribasso)	3.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
IVA al 10% sui lavori	8.558,51
Progettazione e Direzione Lavori	10.200,00
Contributo C.N.P.A.I. 2% spese tecniche	204,00
IVA al 20% su spese tecniche	2.080,80
Compenso Responsabile del Procedimento 0,35%	299,55
Lavori in economia/imprevisti	4.252,06
Espropri	15.820,00
TOTALE GENERALE	130.000,00

INTERVENTO N. 12 - REALIZZAZIONE EDIFICIO PER N° 27 ALLOGGI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA. SOVVENZIONATA ZONA EX CASA CANTONIERA

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 54; il progetto definitivo finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II per la somma di € 3.000.000,00 (di cui € 493.240,00 per il programma di sperimentazione) è stato approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 31 del 19/04/2006 e n. 48 del 02/07/2007 (variante urbanistica).

Il progetto definitivo approvato prevede il sotto riportato quadro economico

	Euro
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.)	1.885.500,00
Spese tecniche e generali	186.872,50
Prospezioni geognostiche e indagini geologiche	3.000,00
Imprevisti 8%	150.840,00
Area e urbanizzazioni	89.900,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)	2.316.112,50
IVA	190.647,50
C.T.N. + IVA	2.506.760,00
Sperimentale (max 25% C.T.N. + IVA)	493.240,00
SOMMANO	3.000.000,00
TOTALE GENERALE	3.000.000,00

Oltre alle suddette 8 opere pubbliche finanziate, vi sono ulteriori 4 opere pubbliche il cui finanziamento è previsto con fondi propri dell'Amministrazione Comunale e dell'E.R.A.P.; tali opere sono le seguenti:

Intervento n. 1: Progetto per il completamento della Scuola Media di Monticelli.

Si tratta di completare e mettere in funzione la porzione dell'edificio della Scuola Media, attualmente allo stato di struttura al grezzo, ove insediare la nuova biblioteca; inoltre il progetto prevede la sistemazione di una piazzetta attrezzata e di un area a verde sportivo.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 96 per € 2.255.000,00 (di cui € 1.055.000,00 nell'anno 2008 e € 1.200.000,00 nell'anno 2009) finanziati con l'alienazione del patrimonio.

Intervento n. 4: Progetto per la realizzazione di un Parco Urbano.

Il progetto, già realizzato con fondi comunali pari a € 100.000,00, ha previsto la sistemazione a verde sportivo e la realizzazione di un orto botanico a servizio dell'adiacente scuola elementare "Don Giussani".

Intervento n. 5: Progetto per la realizzazione di impianto di pubblica illuminazione, giardini largo dei Gerani.

L'opera è stata inserita nel Programma Triennale OO.PP. 2007-2009 allegato alla deliberazione di C.C. n. 26 del 02/04/2007 al n. 52 ed è finanziato con fondi dell'Amministrazione (alienazione patrimonio) per la somma di € 27.850,00.

Intervento n.11: Progetto di realizzazione di n. 30 alloggi ERP, zona 15.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio per n. 30 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica che realizza il completamento di un edificio di tipologia Y già previsto dal vigente P.E.E.P. di Monticelli con fondi a carico dell'E.R.A.P. di Ascoli Piceno (fondi L. 560/93) per un importo complessivo pari a € 2.582.284,49; l'intervento è in via di ultimazione.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa degli investimenti pubblici per alloggi di E.R.P. ed opere di urbanizzazione previsti nella variante urbanistica ed inseriti nella proposta di "Contratto di Quartiere II".

Da tale tabella si deduce che gli investimenti pubblici (sia del Comune che dell'E.R.A.P. di Ascoli Piceno) ammontano complessivamente ad € 10.496.134,49 di cui € 4.986.000,00 provenienti dai fondi Ministeriali del Contratto di Quartiere e i rimanenti € 5.510.134,49 rappresentano investimenti comunali e dell'ERAP. In particolare per la somma di € 545.000,00 relativa al completamento degli interventi 2 e 3 dovrà essere effettuata apposita variazione di Bilancio che dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale, come deliberato dalla Giunta con delibera n. 120 del 18/07/2007.

Nella variante inoltre sono previsti e regolamentati da specifiche norme ulteriori interventi di iniziativa privata (interventi n. 14, 15, 16 e sub-ambito 17C-2) per i quali sono stati stimati gli introiti relativamente a oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione che ammontano presuntivamente ad € 1.600.000,00.

Tale valutazione (effettuata sulla base degli indici urbanistico-edilizi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione per le zone suddette) è comunque da intendersi indicativa in quanto non si conoscono al momento i progetti esecutivi degli interventi e quindi non si hanno riferimenti precisi relativamente alle effettive superfici e volumetrie nonché al numero ed alla distribuzione delle unità immobiliari che i privati andranno a realizzare. Una valutazione più precisa potrà essere effettuata solo a seguito della presentazione dei progetti esecutivi degli interventi.

Oltre alla stima degli oneri può essere effettuata una valutazione, anch'essa indicativa, dell'utile pubblico (4% delle superfici utili lorde degli interventi n. 14, 15 e 16) previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione della variante per il "Contratto di Quartiere II".

Tale valutazione è stata svolta stimando le superfici massime realizzabili per ogni singolo intervento e considerando altresì i valori medi unitari di mercato per la zona di Monticelli, pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio; alla luce delle considerazioni sopra esposte tale utile pubblico può valutarsi pari a circa € 950.000,00.

Nell'elaborato grafico "Elab. F – Individuazione delle proprietà comunali e delle aree da acquisire" sono state evidenziate le particelle del Catasto Terreni e del Catasto Urbano che risultano come proprietà comunali. Va sottolineato al riguardo che tale ricerca ha comportato una laboriosa verifica da parte dell'Ufficio Patrimonio in quanto il data-base del catasto non è completamente aggiornato, poiché molti atti di compravendita (stipulati soprattutto nel passato) non sono stati ancora volturati così come vari frazionamenti non risultano ancora inseriti nelle mappe catastali.

In ogni caso è stato possibile confrontare le informazioni catastali con le aree destinate con la variante a standard pubblico e che devono essere acquisite al patrimonio comunale.

I costi dell'acquisizione di queste aree attraverso la procedura espropriativa possono essere valutati avendo come riferimento la valutazione media (20 €/mq) dell'indennità di esproprio comunicata dal competente Servizio comunale con nota dirigenziale del 24/08 u.s. prot. n. 46753.

Considerando che tra le aree che risultano da acquisire una buona parte è rappresentata dalle aree in sponda sinistra lungo il fiume Tronto (destinate a verde pubblico) che avranno certamente una valutazione media inferiore alle altre, che una parte di esse è rappresentata dalle aree che i privati dovranno attrezzare e cedere gratuitamente come standard pubblici per realizzare gli interventi previsti nel Contratto di Quartiere e che una ulteriore porzione è costituita dalle aree destinate a standard all'interno del PPE nella zona 15 di Monticelli (edifici K) per le quali la cessione alla Amministrazione Comunale è stata già avviata ma non si è ancora conclusa, si ritiene che la somma per l'acquisizione delle suddette aree per standard ancora da acquisire può assumersi indicativamente pari a circa € 1.500.000,00.

Pertanto, in base alle sopra indicate valutazioni, si ritiene che per l'attuazione della presente variante siano sufficienti le somme di cui al finanziamento Ministeriale e quelle derivanti dalla realizzazione degli interventi dei privati (oneri di urbanizzazione e utile pubblico 4% SUL).