

REGIONE ABRUZZO

Provincia di Teramo

COMUNE DI SILVI

Proposta di
Programma integrato d'Intervento
- Accordo Procedimentale -
Seconda Fase

(art. 16 L. 179/92 e art. 30 bis 18/83 e succ. mod.;
art. 10 L. 241 del 12/4/1990)
(Delib. C.C. N. 52 del 26/06/07)

Ditta: dott. Guido Sorricchio
Via Roma, 200 -64028- Silvi (TE)

All. C (adeg. per approvazione Variante al P.R.G. delib. C.C. N. 22 del 10/03/2017, alla
Delib. C.C. N. 128 del 09/12/2013 ed alle determ. commissione seduta 31/05/2018)
Elaborato: QUADRO ECONOMICO.

Funzionario responsabile Ufficio Urbanistico: Ing. Nazzareno Ferrante

Progettista: arch. Massimiliano Assogna
Via Verona, 5A -64028- Silvi (TE)

QUADRO ECONOMICO

per la determinazione del plus valore
dato dall'attuazione dell'intervento

COSTI A CARICO DELL' OPERATORE

I costi che incidono sull'intera operazione di riqualificazione, sono quelli di seguito riportati:

1. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione
2. Costo dell'area
3. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria
4. Opere di urbanizzazione aggiuntive
5. Contributo commisurato al costo di costruzione
6. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio
7. Spese tecniche e complementari
8. Allacciamenti

Destinazione

<i>Destinazione</i>	<i>mc Volume</i>	<i>€mc Primaria</i>	<i>€mc secondaria</i>	<i>€ Totale</i>
Residenza libera				
Residenza convenzionata				
	<i>mc s.l.p.</i>	<i>€mc Primaria</i>	<i>€mc Secondaria</i>	
Commerciale	17.550	€ 1,71	€ 3,12	€ 84.766,50
Terziario direzionale				
IMPORTO TOTALE				€ 84.766,50

In caso di disciplina convenzionale che preveda l'esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione a cura dell'operatore a scomuto totale o parziale, ai sensi dell'art 16 D.P.R. n°38/2001, dovrà essere considerato il costo effettivo delle opere, stimato e calcolato sulla base del Prezziario Regionale per le OO.PP della Regione Abruzzo.

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA come prescritto dell'art 16.7 e 7 bis D.P.R. N°38/2001</i>	<i>Importo stimato</i>
Rete gas	€ 7.254,32
Rete idrica acquedotto	€ 3.662,37
Rete telefonica	€ 4.176,65
Rete elettrica	€ 4.716,23
Viabilità	€ 87.798,98
Illuminazione pubblica	€ 24.800,94
Fognatura (rete acque bianche)	€ 25.346,21
Fognatura (rete acque nere)	€ 15.118,88
Sistemazione verde	€ 35.736,49
Parcheggi pubblici	€ 87.798,98
Tombinatura rogge	0
IMPORTO TOTALE	€ 296.410,05

<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA come prescritto dell'art 16.8 D.P.R. N°38/2001</i>	<i>Importo stimato</i>
Asili, scuole ecc.	
Campi gioco (calcio, basket, bocce, tennis ecc.)	
Piazze e arredo	
IMPORTO TOTALE	

<i>Costo totale opere previste</i>	<i>Importo stimato</i>
Interventi di urbanizzazione primaria totale C1	€ 296.410,05
Interventi di urbanizzazione secondaria totale C2	
IMPORTO TOTALE	€ 296.410,05

Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio

Nella tabella devono essere riportati i costi di costruzione valutati secondo i prezzi parametrici di mercato e riferiti alla superficie commerciale, pertanto si dovrà tenere conto dell'incidenza dei balconi e delle pertinenze (cantine, terrazzi, soffitte, lastrici, solari, ecc.).

<i>Destinazione</i>	<i>mq</i>	<i>€ mq</i>	<i>€ Totale</i>
Residenza libera			
Residenza convenzionata			
Commerciale	2.700	€ 836,22	€ 2.257.804,00
Terziario direzionale			
Industria ed Artigianato			
Box e piani interrati			
IMPORTO TOTALE			€ 2.257.804,00

Spese tecniche e complementari

Progetto urbanizzazioni	€ 12.449,22
Progetto urbanistico	€ 28.080,43
Progetto edilizio	€ 67.279,11
Sicurezza	€ 50.000,00
Direzione lavori	€ 85.063,71
Prove penetrometriche, rilievi ecc.	€ 2.900,00
Frazionamento, accatastamento e spese notarili	€ 11.000,00
Collaudi vari	€ 15.000,00
Imposte e tasse	€ 63.480,40
Commercializzazione/pubblicità	€ 4.500,00
Imprevisti e varie	€ 7.000,00
IMPORTO TOTALE	
€ 346.752,87	

Allacciamenti

Fognatura	€ 570,00
Acqua potabile	€ 380,00
Luce	€ 2.726,70
Gas	€ 35,00
Telecom	€ 99,00
IMPORTO TOTALE	
€ 3.810,70	

Totale costi dell'intervento

1. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione	€ 20.700,00
2. Costo dell'area	€ 424.350,00
3. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria	€ 54.756,00
4. Opere di urbanizzazione aggiuntive	€ 296.410,05
5. Contributo commisurato al costo di costruzione	€ 42.962,40
6. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio	€ 2.257.804,00
7. Spese tecniche e complementari	€ 346.752,87
8. Allacciamenti	€ 3.810,70
IMPORTO TOTALE	
€ 3.447.546,02	

RICAVI PREVISTI

Nella tabella sono riportati i presunti ricavi dell'operazione suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento. I valori di vendita devono essere desunti attraverso indagini di mercato della zona interessata dall'intervento (vedi bollettino "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edito della Camera di Commercio Industria Artigianato di Teramo) e riferiti alla superficie commerciale, pertanto si dovrà tenere conto dell'incidenza dei balconi e delle pertinenze (cantine, terrazzi, soffitte, lastrici, solari, ecc.).

Tabella Ricavi

<i>Destinazione</i>	<i>Mq s.c.</i>	<i>€ mq</i>	<i>€ Totale</i>
Residenza libera			
Residenza convenzionata			
Commerciale	2.700	€ 1.500,00	€ 4.050.000,00
Terziario direzionale			
Industria ed Artigianato			
	<i>numero</i>	<i>€ cad.</i>	
Box			
IMPORTO TOTALE			€ 4.050.000,00

CONTO ECONOMICO RAFFRONTO E CONCLUSIONI

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa% al lordo delle imposte, come emerge dalla tabella di raffronto sotto riportata.

A Totale costi dell'intervento	€ 3.447.546,02
B Totale ricavi previsti	€ 4.050.000,00
Plusvalenza B-A	€ 602.453,98

UTILE AMMINISTRAZIONE

Percentuale	15%
Utile previsto	€ 90.368,10