

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. B (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: RELAZIONE ECONOMICA.

Funzionario responsabile Ufficio Urbanistico: Ing. Nazzareno Ferrante

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

**PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO**  
**- ACCORDO PROCEDIMENTALE -**  
**(Art. 16 della L. 179/92, Art. 30 bis della L.R. 18/83, Art. 10 della L. 241/90)**

**SECONDA FASE**

*DITTA: Dott. Guido Sorricchio*  
*Via Roma, 200*  
*64028 Silvi (TE)*

***RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'***

**(adequata all'approvazione della Variante al PRG Delib. C.C. N. 22 del 10/03/2017, alla Delib. C.C. N. 128 del 09//12/2013 ed alle determinazioni della commissione seduta del 31/05/2018)**

**1. PREMESSA:**

La presente relazione economica è riferita alla Seconda Fase della nuova proposta di Programma Integrato di Intervento - Accordo Procedimentale - presentata con Prot. N. 33180 del 20/9/2007 e successive integrazioni, adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione N. 100 del 12/10/2010 ed è tesa ad evidenziare i benefici pubblici derivanti dall'esito positivo dell'accordo.

Come illustrato nella Relazione Tecnica, la Proposta, già adottata dal Consiglio Comunale, necessita di modifiche, in quanto, a seguito dell'approvazione della Variante al P.R.G., la stessa risulta inattuabile.

**2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA:**

La proposta di Accordo Procedimentale, che si concretizzerà attraverso l'impegno delle sole risorse private, come già esposto nella relazione tecnica allegata si riassume nei seguenti contenuti:

- la destinazione a zona D1 di terreni per mq. 7.084, su una Superficie Territoriale pari a mq. 10.350, per la realizzazione di un unico edificio a destinazione commerciale;
- la coerenza con gli standards di piano attraverso la rilocalizzazione degli stessi, per mq. 2.681, nei terreni messi a disposizione dalla ditta proponente a discrezione dell'Amministrazione Comunale;
- la cessione e realizzazione di aree di uso pubblico pari ad 80 mq di spazio, ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali e direzionali previsti ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68;
- lo spostamento, realizzazione e cessione gratuita di un tratto di viabilità prevista

- dal piano regolatore, di circa mq. 1.017;
- la partecipazione della Amministrazione Comunale agli utili derivanti dalla realizzazione dell'edificio, per una percentuale non inferiore al 15%.

### **3. VALUTAZIONE DELL'INTERESSE ECONOMICO PUBBLICO:**

L'interesse economico pubblico, come indicato nel Documento di Inquadramento Allegato A "Criteri per la costituzione e valutazione dei Programmi Integrati d'Intervento", approvato con Deliberazione N. 128 del 09/12/2013, viene valutato in quota percentuale rispetto all'utile dell'intera operazione proposta, prendendo in considerazione, secondo lo schema tipo del quadro economico allegato al Documento di cui sopra, i costi che incidono sulla realizzazione degli interventi e nello specifico:

- costi di bonifica e cantierizzazione;
- costo dell'area;
- oneri concessori per urbanizzazione primaria e secondaria;
- opere di urbanizzazione aggiuntive;
- oneri concessori commisurati al costo di costruzione;
- costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio;
- spese tecniche e complementari;
- costi per gli allacciamenti.

Per la quantificazione delle superfici derivanti dalla realizzazione del fabbricato previsto, come suggerito dalla Tabella del quadro economico, è stata considerata, quale Superficie realizzabile e vendibile, la Superficie "commerciale" stimando:

- per la Superficie principale dei negozi un coefficiente di ponderazione pari ad 1 rispetto alla superficie reale lorda.

Per quanto concerne il costo dell'area si è considerato il valore dei terreni della zona pari a 41 €/mq, come da prezzo d'indennizzo per l'esproprio dei terreni occorsi per la realizzazione della rotatoria adiacente.

Per quanto riguarda la valutazione delle Spese tecniche (progettazioni, coordinamento della sicurezza, direzione dei lavori, prove, rilievi, frazionamenti, accatastamenti e collaudi) nonostante esse siano quantificate complessivamente, ai sensi della Del. G.R. d'Abruzzo n° 1 del gennaio 2003, nella misura del 15% per importi di lavori inferiori a Euro 774.685,35 e nella misura del 12 % (percentuale considerata nella fattispecie) per importi superiori a Euro 774.685,35, il proponente ritiene congrua, per tale spesa, una percentuale pari al 10% dell'importo lavori.

Le Spese Complementari si riferiscono agli oneri previdenziali nella misura del 4% delle spese tecniche, alle imposte nella misura del 13% relativa al costo dell'area, oltre a tutte le altre voci enunciate e specificate nel quadro economico.

Per la quantificazione dei ricavi previsti dalla vendita del fabbricato da realizzare, il prezzo

al mq. della superficie “commerciale” stimato dall' O.M.I. nel 1° semestre del 2017, per gli immobili siti sulla S.S. 16, va da un minimo di € 1.250/mq ad un massimo di € 2.400/mq. è pari ad un valore di mercato medio di € 1.825/mq.

Tuttavia considerando che:

l'ubicazione dell'immobile proposto non è esattamente sulla prima linea della S.S. 16, ma in posizione significativamente retrostante;

il prezzo stimato dalla commissione esaminatrice nella fase preliminare, risalente all'anno 2009, è stato pari ad € 1.500/mq.

che ad oggi gli investimenti immobiliari rispetto all'anno 2009 sono notevolmente diminuiti, a causa della congiuntura economica negativa che attanaglia il Paese, facendo crollare i prezzi di vendita dei fabbricati;

per la quantificazione dei ricavi previsti dalla vendita del fabbricato da realizzare, il prezzo al mq. della superficie “commerciale” viene confermato pari ad € 1.500/mq., come da suddetta stima della Commissione.

In conseguenza di quanto sopra esposto, dalla realizzazione di tutte le opere in progetto e dalla vendita della superficie dei fabbricati previsti, si ipotizza il seguente utile per l'Amministrazione Comunale e per la Ditta proponente:

- **La stima dei costi dell'intero intervento come meglio specificato nella Tabella del Quadro economico ammonta a circa Euro 3.447.546.**
- **La stima dei ricavi derivanti dalla vendita dei fabbricati ammonta a circa Euro 4.050.000.**

Dalla differenza tra i ricavi ed i costi della realizzazione dell'intervento si prevede un **utile pari ad Euro 602.454.**

In ottemperanza a quanto specificato nel Documento di Inquadramento Allegato A “Criteri per la costituzione e valutazione dei Programmi Integrati d'Intervento”, approvati con Deliberazione N. 128 del 09/12/2013, essendo l'intervento proposto localizzato a monte del tracciato ferroviario, la Ditta scrivente offre all'Amministrazione una compartecipazione pari al **15% dell'utile così prodotto equivalente ad Euro 90.368.**

Inoltre, è da considerare nella proposta, anche **il valore di cessione e realizzazione del tratto di viabilità, previsto dalla Variante al P.R.G.**, di cui l'Amministrazione Comunale dovrebbe farsi carico, nel caso decidesse di eseguire tale opera pubblica e che, diversamente, risparmierebbe con l'accettazione della presente offerta.

Si stima un risparmio di **valore complessivo non inferiore a Euro 150.000**, tra costo di acquisizione del terreno e costo di realizzazione dell'opera.

#### **4. PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO**

Dopo la formalizzazione dell'accordo tramite la sottoscrizione della convenzione,

l'attuazione delle opere può essere divisa nei seguenti stralci funzionali:

- opere pubbliche che consistono nella realizzazione di un tratto di viabilità, un parcheggio e uno spazio di verde attrezzato;
- opere private che consistono nella realizzazione dell'edificio commerciale.

Il programma Temporale di attuazione dell'intervento per stralci funzionali ipotizza tempi di esecuzione come appresso specificati:

- tempo presunto di progettazione delle opere pubbliche pari a 6 mesi;
- tempo presunto per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere pubbliche pari a 6 mesi;
- tempo presunto per la realizzazione delle opere pubbliche pari a 12 mesi;
- tempo presunto di progettazione delle opere private pari a 6 mesi;
- tempo presunto per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere private pari a 6 mesi;
- tempo presunto per la realizzazione delle opere private pari a 12 mesi.

### CRONOPROGRAMMA

Stralci Funzionali	Tempistica			
	1° ANNO		2° ANNO	
	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.
Realizzazione OO.PP.				
Realizzazione opera privata				

LEGENDA	<b>Progettazione</b>	<b>Rilascio Permessi</b>	<b>Realizzazione</b>
---------	----------------------	------------------------------	----------------------

Silvi, 06/06/2018

La Ditta  
Dott. Guido Sorricchio

Il Tecnico  
Arch. Massimiliano Assogna