

COMUNE DI PENNE

REGIONE ABRUZZO

PROVINCIA DI PESCARA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

"REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE IN C.DA SAN SALVATORE"

PROPOSTA DEFINITIVA



DITTA PROPONENTE

COSTRUTTORI EDILI RIUNITI s.p.a.

Via Solferino 131 - 65123 PESCARA (PE)
P.IVA e Cod. Fiscale 01332840683

PROGETTISTA

ing. ALESSANDRO ANTONACCI viale S. Francesco n. 82 -65017 Penne (PE) ord. ing. Pescara - n° 612

CITTÀ DI PENNE

(Provincia di Pescara)

Esaminata dalla Commissione

Edilizia in data 30/05/2019

Verb. n. 2 parere: POSITIVO

Il Presidente

(ING. PIERO ANTONACCI)



ALL. 5 - CALCOLO RAPPORTO DI CONVENIENZA PUBBLICO-PRIVATO

A) Determinazione delle Convenienza Pubblica

Scheda 1A

a) Aree cedute al Comune⁽¹⁾

descrizione	(1) Superficie(mq)	(2) Valore unitario di mercato (€/mq)	(3)=(1)x(2) Valore area ceduta (€)
Viabilità	880,00	0,00	0,00
Parcheggio Pubblico	1 033,00	0,00	0,00
Verde	350,00	0,00	0,00
			0,00
			0,00
Superficie totale ceduta mq	2 263,00	(4)=Σ(3) Valore totale aree cedute €	0,00

⁽¹⁾Sono escluse le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e agli standards necessari all'attuazione del Programma

b) Immobili ceduti al Comune

descrizione	(5) Superficie(mq)	(6) Valore unitario di	(7)=(5)x(6) Valore area ceduta (€)
			0,00
Superficie totale ceduta mq	0,00	(8)=Σ(7) Valore totale immobili ceduti €	0,00

c) Opere pubbliche cedute al comune⁽²⁾

Tipo di opera	(9)
OPERA PUBBLICA DA CONCONCORDARE	240 000,00
(10)=Σ(9) Importo totale opere pubbliche €	240 000,00

⁽²⁾Sono escluse le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione del programma

d) Somme in denaro

	(11) Importo delle somme in denaro €	
--	--------------------------------------	--

e) Prestazione di servizi ⁽³⁾

	(12) Importo delle prestazioni di servizi €	
--	---	--

⁽³⁾ La monetizzazione dei servizi va accompagnata da apposita relazione giustificativa

f) monetizzazione degli standards ⁽⁴⁾

descrizione	(13) Superficie(mq)	(14) Valore unitario di	(15)=(13)x(14) Valore standard (€)
Aree di cessione	812,00	35,00	28 420,00
Superficie totale ceduta mq	812,00	(16)=Σ(15) Valore totale standard €	28 420,00

⁽⁴⁾ Sono esclusi gli standards necessari all'attuazione del programma

(17)=(4)+(8)+(10)+(11)+(12)+(16) Totale delle cessioni al Comune €	268 420,00
---	-------------------

Tale importo è così suddiviso:

(21) per la porzione di Programma Complesso conforme allo strumento Urbanistico €	
(22) per la porzione di Programma Complesso in variante allo strumento Urbanistico senza aumento di volumi e/o superfici €	268 420,00
(23) per la porzione di Programma Complesso in variante allo strumento Urbanistico con aumento di volumi e/o superfici €	
totale €	268 420,00

PORZIONE DI INTERVENTO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO SENZA AUMENTO DI VOLUMI E/O SUPERFICI

Determinazione dei costi

Scheda 2A2

a) Costi per acquisizione di immobili e/o aree

tipologia dell'immobile	(1) Superficie(mq)	(2) Valore unitario di mercato (€/mq)	(3)=(1)x(2) Valore immobile (€)
Terreno	10 090,00	47,00	474 230,00
			0,00
			0,00

(4)= Σ (3) Valore totale degli immobili €

474 230,00

b) Demolizioni

Tipo di opera	(5) Importo da computo metrico(€)
	0,00

(6)= Σ (5) Importo totale demolizioni €

0,00

c) Realizzazione opere pubbliche

Tipo di opera	(7) Importo da computo metrico(€)
OPERA PUBBLICA DA CONCORDARE	240 000,00

(8)= Σ (7) Importo totale opere pubbliche €

240 000,00

d) Costruzione immobili privati

81% del costo unitario di costruzione da D.M. 18.12.1998 (€)	Aumento ISTAT al Settembre 2018 (%)	Costo unitario aggiornato per residenziale e/o turistico ricettivo	Costo unitario aggiornato per commerciale e/o direzionale (-10%)	Costo unitario aggiornato per produttivo (-25%)
563,07	89,15	1 065,05	958,55	798,79

Destinazione	(9) Superficie utile o netta (mq)	(10) coefficiente di ragguglio	(11)=(9)x(10) Superficie raggugliata (mq)	(12) Costo unitario (€/mq)	(13)=(11)x(12) Costo di costruzione (€)
Su (residenziale/turistico-ricettiva)		1,00	0,00	1 065,05	0,00
Snr (accessori residenziali/turistico-ricettivi)		0,60	0,00	1 065,05	0,00
Sncd (commerciale/direzionale)		1,00	0,00	958,55	0,00
Sacd (accessori commerciali/direzionali)		0,60	0,00	958,55	0,00
Snp (produttiva)		1,00	0,00	798,79	0,00
Sap (accessori produttivi)		0,60	0,00	798,79	0,00
Attrezzature sportive	da computo metrico				

(14)=Σ(13) Costo di costruzione complessivo € 0,00

COSTO DI COSTRUZIONE DETERMINATO DA COMPUTO METRICO RIDOTTO DEL 20%

2 881 049,26

e) Contributo di costruzione

(15) importo contributo di costruzione ai sensi della L.R. n. 89/98	82 000,00
(16) A detrarre importo aree cedute e opere pubbliche a s computo ⁽¹⁾	
(17)=(15)-(16) Importo totale opere pubbliche €	82 000,00

⁽¹⁾ L'importo totale della detrazione non può superare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria

f) Ristrutturazione o riconversione del patrimonio edilizio esistente

Tipo di opera	(18) Importo da computo metrico (€)

(19)=Σ(18) Importo totale opere opere pubbliche €	0,00

g) Somme in denaro o in servizi⁽²⁾

(20) Totale somme in denaro o in servizi €	0,00
--	------

⁽²⁾ La monetizzazione dei servizi va accompagnata da apposita relazione giustificativa

(21)=(4)+(6)+(8)+(14)+(15)+(17)+(19)+(20) Totale costi Scheda 2A2€	3 677 279,26
---	---------------------

PORZIONE DI INTERVENTO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO SENZA AUMENTO DI VOLUMI E/O SUPERFICI

Determinazione dei costi

Scheda 2A2

a) Costi per acquisizione di immobili e/o aree

tipologia dell'immobile	(1) Superficie(mq)	(2) Valore unitario di mercato (€/mq)	(3)=(1)x(2) Valore immobile (€)
Terreno	10 090,00	47,00	474 230,00
			0,00
			0,00
(4)=Σ(3) Valore totale degli immobili €			474 230,00

b) Demolizioni

Tipo di opera	(5) Importo da computo metrico(€)
	0,00
(6)=Σ(5) Importo totale demolizioni €	
0,00	

c) Realizzazione opere pubbliche

Tipo di opera	(7) Importo da computo metrico(€)
OPERA PUBBLICA DA CONCORDARE	240 000,00
(8)=Σ(7) Importo totale opere pubbliche €	
240 000,00	

d) Costruzione immobili privati

81% del costo unitario di costruzione da D.M. 18.12.1998 (€)	Aumento ISTAT al Settembre 2018 (%)	Costo unitario aggiornato per residenziale e/o turistico ricettivo	Costo unitario aggiornato per commerciale e/o direzionale (-10%)	Costo unitario aggiornato per produttivo (-25%)
563,07	89,15	1 065,05	958,55	798,79

Destinazione	(9) Superficie utile o netta (mq)	(10) coefficiente di ragguglio	(11)=(9)x(10) Superficie raggugliata (mq)	(12) Costo unitario (€/mq)	(13)=(11)x(12) Costo di costruzione (€)
Su (residenziale/turistico-ricettiva)		1,00	0,00	1 065,05	0,00
Snr (accessori residenziali/turistico-ricettivi)		0,60	0,00	1 065,05	0,00
Sncd (commerciale/direzionale)		1,00	0,00	958,55	0,00
Sacd (accessori commerciali/direzionali)		0,60	0,00	958,55	0,00
Snp (produttiva)		1,00	0,00	798,79	0,00
Sap (accessori produttivi)		0,60	0,00	798,79	0,00
Attrezzature sportive	da computo metrico				

(14)=Σ(13) Costo di costruzione complessivo € 0,00

COSTO DI COSTRUZIONE DETERMINATO DA COMPUTO METRICO RIDOTTO DEL 20%

2 881 049,26

e) Contributo di costruzione

(15) importo contributo di costruzione ai sensi della L.R. n. 89/98	82 000,00
(16) A detrarre importo aree cedute e opere pubbliche a scomputo ⁽¹⁾	
(17)=(15)-(16) Importo totale opere pubbliche €	82 000,00

⁽¹⁾ L'importo totale della detrazione non può superare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria

f) Ristrutturazione o riconversione del patrimonio edilizio esistente

Tipo di opera	(18) Importo da computo metrico (€)

(19)=Σ(18) Importo totale opere opere pubbliche €	0,00

g) Somme in denaro o in servizi⁽²⁾

(20) Totale somme in denaro o in servizi € 0,00

⁽²⁾ La monetizzazione dei servizi va accompagnata da apposita relazione giustificativa

(21)=(4)+(6)+(8)+(14)+(15)+(17)+(19)+(20) Totale costi Scheda 2A2€	3 677 279,26
---	---------------------

PORZIONE DI INTERVENTO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO SENZA AUMENTO DI VOLUMI E/O SUPERFICI

Determinazione dei ricavi

Scheda 3A2

a) Valori di vendita di unità immobiliari private

Destinazione	(1) Superficie lorda (mq)	(2) coefficiente di ragguaglio	(3)=(1)x(2) Superficie ragguagliata (mq)	(4) Costo unitario (€/mq)	(5)=(3)x(4) Costo di costruzione (€)
SI (residenziale/turistico-ricettiva)	0,00	1,00	0,00		0,00
Sb (balconi)		0,33	0,00		0,00
Snr (accessori residenziali/turistico-ricettivi)	0,00	0,50	0,00		0,00
SnCd (commerciale/direzionale)	2 517,00	1,00	2 517,00	1 500,00	3 775 500,00
SaCd (accessori commerciali/direzionali)	140,00	0,50	70,00	1 500,00	105 000,00
SnP (produttiva)	0,00	1,00	0,00		0,00
SaP (accessori produttivi)	0,00	0,50	0,00		0,00
Attrezzature sportive scoperte		0,50	0,00		0,00
Attrezzature sportive coperte		1,00	0,00		0,00
Se (superfici esterne accessorie)	4 305,00	0,10	430,50	1 500,00	645 750,00

(6)=Σ(5) Valore di vendita complessivo di vendita immobili privati € 4 526 250,00

2) Vendita aree private

Destinazione o tipologia area	(7) Superficie (mq)	(8) Valore unitario di mercato (€/mq)	(9)=(7)x(8) Valore di vendita area (€)
			0,00
			0,00
			0,00

(10)=Σ(9) Valore complessivo di vendita aree private € 0,00

(11)=(6)+(10) **Totale ricavi Scheda 3A2€** 4 526 250,00

Scheda 4A

Determinazione rapporto di convenienza pubblico-privato

Tipologia dell'intervento	Destinazione prevalente dell'insediamento	Rapporto convenienza minimo
Programma di Recupero Urbano	commerciale, direzionale, turistico-ricettivo	0,50

Cessioni al Comune €	(1) Scheda 1A (12) 268 420,00
-----------------------------	---

Rapporto di capacità edificatoria

$V_{PRG}(mc)$ o (mq)	$V_{PC}(mc)$ o (mq)	V_{PRG}/V_{PC}	$A=1-V_{PRG}/V_{PC}$
0,00	1,00	0,000	1,000

Utile netto

	Importo (€)			
(2) Ricavi	4 526 250,00			
(3) Costi	3 677 279,26	Coefficiente di riduzione A	Coefficiente di riduzione B	(5)=(4)xAxB Utile netto
(4)=(2)-(3) Ricavi - Costi	848 970,74	1,00	0,60	509 382,44

(1)/(5) **Rapporto di convenienza pubblico-privato** **0,5270**

VERIFICATO

