

PROGRAMMA INTEGRATO

ai sensi della L.R. 22/1997 e s.m.i.

RESIDENCE SALIERI

DA REALIZZARSI IN APRILIA

SOTTOZONA F1 di P.R.G.

VIA MASCAGNI - VIA SALIERI – VIA TOSCANINI

RELAZIONE FINANZIARIA

PROPRIETA'/COMMITTENTE : soc. Edilizia Sanitaria Aprilia S.r.l.

IL PROGETTISTA : ing. MARCO RAFFAELLI

Aprilia li 10/02/2016

LE FONTI DEI VALORI IMMOBILIARI IN ITALIA

Le fonti dei valori immobiliari in Italia fanno principalmente riferimento a:

- enti, soggetti pubblici e istituzionali e istituti di ricerca:
- soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato.

Alla prima categoria appartengono: l'Agenzia del territorio, le Borse immobiliari (Milano e Roma), Nomisma, Scenari Immobiliari. Le Borse Immobiliari, espressione delle Camere di commercio locali, pur facendo riferimento a mercati parziali (le rispettive aree geografiche di appartenenza), vengono prese in considerazione perché rappresentano le città più importanti per il mercato immobiliare.

Della seconda fanno parte: FIAIP (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), Gabetti, Tecnocasa.

ENTI PUBBLICI, ISTITUZIONI, SOCIETA' DI RICERCA

AGENZIA DEL TERRITORIO – VALUTAZIONI OMI

L'Agenzia del territorio è un ente pubblico nato nell'ambito della riforma del Ministero dell'economia e delle finanze, dotato di personalità giuridica e autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, contabile e finanziaria. Le principali attività dell'Agenzia del territorio ruotano intorno alla gestione dell'anagrafe dei beni immobiliari a fini impositivi e possono essere sintetizzate in: servizi relativi al catasto, geo-topocartografici e di pubblicità immobiliare, costituzione e gestione dell'anagrafe integrata dei beni immobiliari presenti sul territorio nazionale, gestione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), servizi estimativi.

L'Agenzia svolge, inoltre, un importante ruolo di integrazione delle attività dello Stato con quelle di pertinenza degli enti locali e di supporto al processo di decentramento delle funzioni catastali. E' strutturata in direzioni centrali e uffici provinciali, che assicurano la presenza dei servizi dell'Agenzia su tutto il territorio nazionale.

L'origine dell'Osservatorio del mercato immobiliare

A seguito della legge 358/91, recante le norme per la ristrutturazione del Ministero delle finanze e del regolamento degli uffici e del personale, è stato istituito l'ex Dipartimento del territorio nell'ambito del quale, dal 1993, è stato attivato l'Osservatorio dei valori immobiliari con lo scopo di gestire una banca dati relativa ai valori afferenti il mercato degli immobili presenti nel territorio nazionale e contribuire a una migliore trasparenza nell'attività estimativa degli Uffici tecnici erariali e a un sistematico controllo per lo specifico settore di attività.

Con l'Osservatorio, gli uffici provinciali sono stati dotati di uno strumento rapidamente consumabile, costituito dai dati rilevati semestralmente per il territorio di competenza.

A partire dal 1998 l'Osservatorio ha avuto una crescente rilevanza che si è concretizzata con una serie di riferimenti e disposizioni normative che hanno riguardato la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane (D.P.R. 138/1998), l'attività a supporto dell'Agenzia del demanio (D.Lgs. 300/1999, art. 65), la vantazione dei costi d'uso degli immobili appartenenti al demanio (legge 488/1999), la razionalizzazione degli spazi degli immobili utilizzati dalle pubbliche amministrazioni

(D.P.C.M. 7 novembre 2000), la determinazione dei valori dei canoni relativi ai beni immobili dello Stato concessi in uso a enti territoriali, culturali, ordini religiosi ecc. (D.P.R. 41/2001).

L'estensione dell'Osservatorio all'intero territorio nazionale e le sue crescenti implicazioni, spostano l'attenzione non solo sui valori e sui prezzi, ma anche sull'intero sistema economico che determina il mercato immobiliare, inteso con "ambito che comprende tutti gli operatori che hanno influenza sulla determinazione del prezzo" in questa accezione e con l'attivazione dell'Agenzia del territorio, l'Osservatorio dei valori immobiliari cambia denominazione e diventa "Osservatorio del mercato immobiliare".

Il nuovo organismo pone maggiore attenzione al monitoraggio e all'elaborazione degli aspetti dinamici del settore da cui dedurre gli andamenti previsionali, utili agli investitori e agli operatori della pianificazione economico-territoriale.

I dati e le informazioni che alimentano l'Osservatorio del mercato immobiliare derivano dalle indagini di mercato svolte dagli Uffici del territorio nell'espletamento degli incarichi d'istituto; le fonti sono costituite da prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguiti dagli uffici nell'interesse e per conto delle amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore.

Il paniere di dati, naturalmente eterogeneo, viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di un'apposita commissione istituita presso ciascun ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale; i valori elaborati sono localmente inseriti nel sistema informativo dell'Agenzia del territorio e rappresentano i valori in un "range" i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per una determinata zona omogenea comunale.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale viene definita la fascia come un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel comune.

L'intero territorio comunale viene, quindi, ripartito nelle seguenti fasce: centrale, semicentrale, periferica, suburbana.

All'interno di ciascuna fascia, la zona omogenea OMI rappresenta la porzione di territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari, nell'ambito della destinazione residenziale, che hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non su Ciascuna zona viene descritta attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza. La banca dati dell'Osservatorio contiene valori espressi per unità di superficie commerciale ovvero di superficie utile, che si riferiscono rispettivamente al mercato delle compravendite e delle locazioni e investono le principali destinazioni edilizie esistenti.

Oltre 300 mila valori immobiliari in:

-8.100 comuni d'Italia;

-25 mila zone di osservazione;

- 15 tipologie edilizie.

Per la destinazione residenziale le tipologie edilizie valorizzate sono: ville e villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, box. In fase di realizzazione i dati relativi ad autorimesse, posti auto coperti, posti auto scoperti.

Per la destinazione commerciale: negozi, uffici, capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori. In fase di realizzazione centri commerciali e uffici strutturali.

Inoltre sono indicati, per completezza d'informazione:

-il saggio di fruttuosità (la redditività dell'investimento immobiliare al lordo di ogni detrazione) espresso in valore percentuale:

-l'incidenza del valore dell'area (il rapporto tra il valore dell'area relativamente al valore totale del fabbricato) espresso in valore percentuale.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL COMUNE DI APRILIA

L'AREA METROPOLITANA E IL COMUNE DI APRILIA

Prendendo in considerazione i comuni localizzati a sud della provincia di Roma e a nord di quella di Latina si può analizzare lo scenario socio economico del comune di Aprilia.

L'area risulta delimitata dai sistemi insediativi dei Castelli Romani, dell'Agro Pontino e del Litorale Pontino con una popolazione complessiva di circa 745.000 abitanti.

Il processo di progressiva rilocalizzazione abitativa che sta investendo la capitale (negli ultimi 10 anni la popolazione è diminuita del 10,0%) ha evidenti riflessi sull'intorno metropolitano, a sud di Roma si assiste ad una consistente pressione demografica (+ 8,3% nel ultimo decennio). Ad Aprilia e nei comuni limitrofi si registra il nuovo arrivo di circa 44.000 nuovi residenti (+10,7%) oltre 27.000 nuove famiglie (+20,7%).

L'ANDAMENTO DEMOGRAFICO

La popolazione effettivamente presente oggi sul territorio è prossima alla soglia dei 70.000 abitanti, si pensi che nel 1991 erano circa 47.000. L'incremento di popolazione nell'ultimo decennio (+19,1%) è notevole rispetto ai comuni che in qualche modo gravitano nell'intorno apriliano (+8,3%) se si analizza il dato delle province di RM e LT insieme considerate si ha un -1,1%, il confronto con i 10 comuni limitrofi valori più elevati si registrano solo ad Ardea e Lanuvio.

Il dato di Ardea, particolarmente elevato (+58,5%), potrebbe tuttavia essere condizionato dalla presenza di un alto numero di residenze "fittizie" (case di vacanza).

In dieci anni il numero di famiglie residenti si è incrementato di quasi 5.000 unità (+32,9%) con una crescita seconda solo a quella abnorme di Ardea (+95,6%). Si ritiene sostenibile un ulteriore sviluppo entro la soglia dei 90.000 abitanti nei prossimi 10-15 anni.

LE CARATTERISTICHE DELLA POPOLAZIONE DI APRILIA

Il numero medio di componenti per famiglia è di 2,83, tra i più elevati nei comuni limitrofi, l'indice di vecchiaia è assai basso.

A confronto con i comuni limitrofi (con l'eccezione di Ardea), la popolazione di Aprilia è la più giovane, il tasso di natalità è al di sopra delle medie.

Quello relativo alla mortalità è al di sotto delle medie, tutti i saldi naturali e migratori sono positivi e al di sopra della media tra i comuni limitrofi.

L'ASPETTO ECONOMICO

L'espansione di Aprilia e delle aree urbane pontine è stata caratterizzata dal rapido passaggio da uno sviluppo dapprima agricolo, poi industriale ed ora in fase di riconversione a terziario-servizi, nel corso dell'ultimo decennio il comune di Aprilia ha perso dal 10 al 30% di addetti all'industria, contestualmente è cresciuta la presenza di addetti nel commercio e nei servizi.

LE INFRASTRUTTURE

Lo sviluppo economico ed urbanistico del territorio pontino è legato soprattutto alle infrastrutture viarie e ferroviarie che si sono realizzate a partire dagli anni trenta, il sistema Pontino appare strettamente dipendente dagli assi della viabilità primaria e dalla linea ferroviaria. Con la nascita di Aprilia si è venuto a colmare il vuoto territoriale preesistente tra la vasta periferia a sud di Roma, il litorale verso Anzio e Nettuno e la zona dei castelli.

Rispetto a tali ambiti Aprilia risulta geograficamente baricentrica, in precedenza a tale sviluppo i due sistemi territoriali del litorale e dei Castelli risultavano funzionalmente separati ed imperniati rispettivamente sulla Via Appia e sulla Via Severiana (la Ostia Anzio del dopoguerra). La realizzazione della S.S. 148 Pontina ed il suo successivo potenziamento ha determinato la "saldatura" fisica di questi territori. La via Pontina è il principale asse di collegamento con Roma; i tempi di percorrenza possono essere valutati da un minimo di 30-50' ed un max 80' nelle ore di punta.

Il trasporto pubblico è caratterizzato da un lato, dalla linea ferroviaria: Aprilia-Roma coperta in 35', con 3 fermate intermedie (Campoleone-Pomezia-Torricola) con circa 20 corse giornaliere. Dall'altro lato dalla autolinea: il collegamento Aprilia-Roma è assicurato da 34-37 corse giornaliere (feriali) con tempi di percorrenza variabili da un minimo di 45' ad un max di 60-75'.

LE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI

Con il completamento della bretella Latina-Frosinone (alternativa alla SS 256 dei Monti Lepini) il sistema dei collegamenti viari prevede la realizzazione, della Nettunense-bis cioè il potenziamento viario di Aprilia e Latina con i Castelli Romani, dalla bretella autostradale Valmontone-S.S.148 che darebbe alla provincia di Latina un accesso diretto all'autostrada A1, e del potenziamento della stessa S.S.148, ormai afflitta da problemi di traffico e sicurezza stradale.

E' previsto il potenziamento del Porto di Anzio (a doppia vocazione, turistica e mercantile) che assieme al Porto di Nettuno (a vocazione turistica) costituiscono due infrastrutture di grande rilievo per l'area in considerazione dell'indotto economico che generano.

CRISI ECONOMICA

L'Agenzia del Territorio tramite il suo Osservatorio per il mercato immobiliare ha diffuso i dati dell'ultimo rilevamento e ne viene fuori che la situazione è la peggiore degli ultimi trent'anni, con 448 mila abitazioni in compravendita, facendo tornare il Belpaese ai valori del 1985.

Dopo l'inversione di tendenza registrata a partire dal 2007, seguita al decennio di crescita 1997-2006 nel quale le abitazioni compravendute sono aumentate quasi dell'80%, la caduta del settore sembrava potersi arrestare. Invece, dopo la sostanziale tenuta del mercato nel biennio 2010-2011, il risultato del 2012 è stato senza dubbio deludente. Nelle otto principali città italiane (Roma, Milano, Torino, Palermo, Genova, Bologna e Firenze) il calo delle compravendite è stato circa del 22%. La causa principale dell'andamento negativo del mercato immobiliare è da imputare alla crisi economica che dal 2008 imperversa nel nostro Paese.

Da tutto questo scaturisce un problema sociale e abitativo che non può più rimanere inascoltato dal mondo politico. La stessa instabilità legislativa riguardo l'imposizione fiscale mette un freno alla crescita del mercato e soprattutto blocca psicologicamente gli italiani, anche quelli che possono, a comprare casa. Non sono solo i più poveri a risentire di questo disagio. C'è, infatti, una classe intermedia composta da persone sole, nuclei familiari monogenitoriali, giovani coppie, lavoratori precari, immigrati, studenti, anziani soli, che hanno un reddito troppo alto per l'edilizia residenziale pubblica ma troppo basso per accedere al mercato degli affitti e della proprietà.

Il mercato soddisfa con sempre maggiore difficoltà i bisogni di tale fascia di utenza ed è proprio per questo che da qualche anno a questa parte sta prendendo piede anche in Italia il fenomeno del social housing una combinazione tra politiche pubbliche e iniziative private che risponde a questa esigenza di casa ma a prezzi calmierati.

Gli ultimi provvedimenti presi dal governo per cercare di rivitalizzare il mercato immobiliare (abbattimento delle tasse sulla 1° casa, incentivi fiscali per le compravendite se finalizzate alle locazioni a prezzi calmierati, proroghe sugli incentivi fiscali sulle ristrutturazioni) ma soprattutto le incertezze del mercato finanziario ed una sensazione sempre più diffusa tra gli italiani che i risparmi accumulati sono fortemente a rischio, potrebbero indurre il risparmiatore ad un ritorno sull'investimento nell'immobile.

E' in questo contesto che si inserisce l'operato di una buona amministrazione.

Nel momento in cui alcuni operatori ed imprenditori locali mostrano un interesse ad investire le amministrazioni locali dovrebbero cogliere l'occasione per incentivare la ripresa produttiva attraverso una serie di provvedimenti finalizzati allo snellimento delle procedure ed al miglioramento dei servizi pubblici.

Si fa rilevare che gran parte delle problematiche evidenziate dagli imprenditori sono legate alla lentezza con cui gli enti forniscono risposte alle loro richieste spesso motivate da necessità ed esigenze contingenti e temporanee di un mercato in continuo movimento.

Procedure snelle e tempi brevi rappresentano la migliore risposta alla crisi.

L'ANALISI DELLA OFFERTA DI RESIDENZA

Il fenomeno dell'abusivismo sul territorio di Aprilia è di assoluta rilevanza, dove vi sono 52 nuclei abitativi nati abusivamente, e dove da stime diverse viene messa in luce che buona parte del patrimonio edilizio consolidato (circa il 50%) sia sorto a seguito di costruzioni abusive. Questa condizione è all'origine dell'elevato deficit di attrezzature di interesse collettivo e di servizi alla residenza di cui la cittadina soffre, non a caso ad Aprilia è stata adottata la variante di recupero dei nuclei abusivi, per cercare di colmare questo deficit.

Pur non disponendo di informazioni ufficiali circa la consistenza del fenomeno nelle sue più recenti manifestazioni (condono 2003) si ha ragione di ritenere che la spinta all'edificazione illegale continui a rappresentare una concreta minaccia per il territorio.

Il mercato immobiliare edilizio di Aprilia, nonostante il freno della crisi economica di questi ultimi anni, mostra ancora una certa vivacità rispetto a quanto si rileva nel resto del paese e soprattutto nell'area metropolitana romana dove invece ristagna in maniera preoccupante.

I punti di forza su cui poggia il perdurante ciclo positivo sono dovuti ad alcune condizioni strutturali; progressiva estensione dell'area metropolitana romana soprattutto verso Sud, presenza di un elevato numero di attività produttive sul territorio, buona dotazione di infrastrutture di collegamento ferroviario e viario, prezzi e canoni contenuti.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il quadro dei valori economici delle abitazioni evidenzia almeno tre sub-mercati di riferimento:

-l'area dei Castelli Romani dove la più elevata qualità del parco residenziale spinge le valutazioni verso l'alto rispetto alla media:

-l'area del litorale in cui è la vocazione turistica a mantenere più elevate le richieste;

-l'area dell'agro-pontino in cui i prezzi del mercato abitativo risentono della modesta qualità del tessuto edilizio.

La rilocalizzazione abitativa che sta investendo Roma ha come prima scelta localizzativa la città di Pomezia (ricordiamo che il polo assorbe quasi il 50% degli occupati di un'area che comprende molti comuni ad esso limitrofi), al secondo posto Aprilia, che assorbe il 28% delle scelte, e il restante 22% si distribuisce negli altri comuni.

Il mercato immobiliare di Aprilia è legato soprattutto ad abitazioni di residenza; 400-500 il numero medio di compravendite negli ultimi anni, il patrimonio edilizio recente è di discreto livello, con la prevalenza di palazzine di 4-5 piani rispetto a ville o abitazioni monofamiliari.

I prezzi sono contenuti rispetto ai comuni circostanti, in media intorno ai 1600-1900€/mq per l'edilizia residenziale normale, contro i 1900-2200€/mq di Anzio e Nettuno.

Le richieste riguardano maggiormente abitazioni che hanno caratteristiche di appartamenti in palazzine residenziali di 3-4 piani, taglio medio – piccolo (S + 2 camere) in costruzioni di tipo recente, con dotazione di box e/o posto auto.

INDAGINE DIRETTA

Non potendo disporre di un panorama completo riferito all'universo dell'offerta abitativa effettivamente disponibile, si è proceduto ad effettuare una ricognizione dell'offerta rilevabile attraverso alcuni periodici di annunci economici locali e analizzando le offerte di alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio (Tecnocasa, Gabetti, Pirelli Re), circa il 60% riferito ad appartamenti in condominio, il 40% a ville/villini e altro.

Più precisamente, per avere un'indicazione sull'offerta immobiliare presente nel mercato di Aprilia, sono state consultati i seguenti siti:

- www.immobiliare.it
- www.borsinoimmobiliare.it

Nel caso di Aprilia il prezzo richiesto per l'unità abitativa di tipo normale e per aree adiacenti al centro storico, oscilla mediamente intorno ai 1.500-1.900 €/mq.

Per le abitazioni di maggiore qualità o centrali vi sono indicazioni di prezzo che oscillano intorno ai 1.800-2.300 €/mq.

L'indagine rileva valori confrontabili con quelli rilevati nelle banche dati fornite dall'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI) a cui si fa riferimento per la determinazione del prezzo di mercato.

RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO

Le Amministrazioni comunali negli investimenti pubblici, cercano il coinvolgimento di capitali privati, per superare il problema del reperimento delle scarse risorse pubbliche.

Tale coinvolgimento non può essere basato solo su una verifica urbanistico-normativa ma dovrebbe attuarsi sulla base di verifiche economico-finanziarie dell'operazione che esplicitino:

- quale è il massimo rendimento possibile per il privato commisurato al rischio
- la certezza che l'intervento si realizzi e che il soggetto pubblico ottenga il massimo in termini di oneri/opere a carico del privato.

Nella trattativa pubblico-privata è opportuno che vi sia uno sforzo, teso a chiarire meglio gli obiettivi delle parti ed i margini economici della trattativa.

L'oggetto dello scambio è il sovrappiù o sopra-profitto fondiario che si crea nell'investimento immobiliare.

La concertazione pubblico-privato, deve fare in modo che la valutazione economica preventiva da parte dell'Amministrazione tenda a misurare le richieste del privato.

VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

In Italia negli ultimi anni è cresciuta l'attenzione verso la valutazione economica-finanziaria degli investimenti immobiliari, questo aumentato interesse da parte di promotori ed imprese dipende, in larga parte da nuove leggi e da modifiche strutturali del mercato immobiliare italiano.

Inoltre le scarse risorse pubbliche disponibili hanno portato l'operatore pubblico a cercare un maggiore coinvolgimento di capitali privati, qui vale la pena sottolineare la necessità sia per il privato che per l'Ente pubblico, di procedere a valutazioni preventive degli investimenti.

ANALISI COSTI RICAVI (ACR)

Da questo punto di vista, l'analisi costi-ricavi (ACR), per la valutazione degli investimenti privati, può rilevarsi utile in ambito pubblico.

L'ACR è una tecnica quantitativo-monetaria privatistica che non tiene conto né degli effetti sociali dell'intervento, né di quegli aspetti qualitativi non monetizzabili.

Questi aspetti possono essere misurati con altre tecniche quali l'analisi costi benefici o le analisi multicriteriali.

Anche con questi limiti l'ACR ben si presta ad essere utilizzata quando si tratti, di definire la redditività di un'operazione da concertare con i privati (definire il valore di trasformazione di un'area).

IL PREZZO DI RIFERIMENTO

Nella presente ACR sono stati assunti, come valori di mercato, quelli ricavati dal mercato OMI relativi al 1° semestre 2015 (ultimo rilevamento ad oggi disponibile).

Il prezzo di vendita a mq dell'immobile da realizzare che si ritiene congruo prendere a riferimento nella valutazione economica e finanziaria è di **1.900 €/mq**.

DURATA DELL'INTERVENTO

Una considerazione importante è da farsi sui tempi di realizzazione dell'intervento, quando i progetti si riferiscono ad aree in variante allo strumento urbanistico generale.

La previsione sui tempi per l'attuazione del Programma risulta qui particolarmente difficile, anche al di là della fase di concertazione tra operatore pubblico e operatore privato, dato che l'iter burocratico non consente purtroppo alcuna previsione temporale affidabile, soggetto com'è a vari livelli di approvazione e ad eventi imprevedibili (caduta dei governi locali o regionali, numero di pratiche giacenti, ecc.).

E' ovvio che questa indeterminatezza nei tempi di avvio di un investimento, comporta, in genere da parte dei promotori un atteggiamento cautelativo, facendo ritenere accettabile una operazione complessa se il rendimento è tale da coprire anche il rischio di una notevole dilatazione dei tempi previsti (ipotizzando un arco temporale ampio per la realizzazione dell'intervento).

Nel caso specifico, l'intervento prevede la realizzazione di n.2 edifici a destinazione mista per un volume di circa 18.000mc complessivi ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria su un lotto di circa 7000mq.

Trattandosi pertanto di un intervento di media entità e di limitata complessità esecutiva, gran parte delle indeterminazioni sui tempi di realizzazione dell'intervento sono legate all'espletamento delle pratiche burocratiche ed al rilascio dei pareri preventivi degli enti pubblici e delle autorizzazioni regionali e comunali.

Sono stati ipotizzati i seguenti tempi di realizzazione:

- Espletamento delle procedure amministrative = 12 mesi
 - Esecuzione delle opere edilizie di n.2 edifici = 36 mesi
 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione e sistemazioni esterne = 12 mesi
- per un totale di circa 5 anni complessivi

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

Il Programma d'intervento prevede la realizzazione congiunta di:

- Opere private a destinazione prevalentemente residenziale ed in parte commerciale e ad uffici,
- Opere pubbliche di urbanizzazione primaria, da realizzare a scomputo, opere di urbanizzazione secondaria ed opere straordinarie da realizzare e cedere al Comune come opere compensative

Più precisamente è prevista la realizzazione di:

A- Un Edificio A, interamente ad uso privato ed a libero mercato per volume complessivo f.t. pari a circa **10421 mc**, costituito da:

- a) Piano terra a destinazione commerciale (entro il 20% del vol.) per un volume di circa **1628 mc**
- b) n. 4 Piani a destinazione residenziale per un volume pari a circa **8793 mc**

B- Edificio B, ad uso pubblico e privato per un volume complessivo di circa **8543 mc** costituito da:

- a) Piano terra destinato ad ad uffici pubblici per un volume pari a circa **1474 mc**
- b) Piano primo destinato ad uffici privati per un volume pari a circa **1728 mc**
- c) N.3 Piani a destinazione residenziale privata per un volume pari a circa **5341 mc**

C- Aree esterne private, costituite da:

- a) Aree destinate a parcheggio privato, a servizio del commerciale a piano terra dell'edificio A, per una superficie di circa **1180 mq**
- b) Aree esterne pedonali private ad uso pubblico per una superficie di circa **960 mq**

D- Aree esterne pubbliche, oggetto di cessione al Comune, ripartite in:

- a) Aree destinate a parcheggio pubblico per una superficie di circa **820 mq**
- b) Aree destinate a piazza pedonale pubblica per una superficie di circa **2640 mq**

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI PEREQUATIVI

Gli oneri sono stati calcolati nel rispetto delle modalità previste nel "Compendio delle Regole per Programmi Integrati di Riqualficazione Urbana ed Assimilati" approvato con D.C.C. n.45/2012.

Il calcolo degli oneri compensativi è stato eseguito sulla base di valutazioni di mercato e dei tornaconti privati e pubblici evidenziati nell'Allegato 1 "tabella economica".

In particolare sono state calcolare e messe a confronto le convenienze pubbliche e private verificando che la convenienza pubblica sia non inferiore al 50% di quella privata.

Per la valutazione dei tornaconti pubblici e privati sono stati messi a confronto i ricavi ed i costi nelle due condizioni (destinazione attuale e dopo la trasformazione) facendo riferimento a:

- a) Stima delle aree (ALL-A)
- b) valutazioni medie di mercato OMI riferite al 1° semestre anno 2015 (ALL-B)
- c) Perizie estimative eseguite da istituto bancario per una struttura esistente nel territorio di Aprilia (ALL-B)
- d) Costi di costruzione correnti ricavati da Prezzi DEI per tipologie edilizie anno 2014 (ALL-C)
- e) Computo metrico sommario con PREZZARIO REGIONALE 2012 DELLA REGIONE LAZIO (ALL-D)
- f) Costi di costruzione di opere esistenti ricavati da consuntivi di spesa e perizie estimative (ALL-E)
- g) Incidenza degli oneri di urbanizzazione (ALL-F)

ANALISI COSTI RICAVI (ACR) – TABELLE ECONOMICHE ALL-1

Facendo riferimento ai criteri indicati nel Compendio delle regole ed alle tabelle allegate si riassumono i seguenti dati economici.

CALCOLO DELLA CONVENIENZA PUBBLICA – VOP “VALORE DELLE OPERE PUBBLICHE”

Il programma d'intervento prevede la realizzazione di opere pubbliche come contributi di perequazione ed in particolare la realizzazione di:

- a) opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici, sottoservizi e ripristino marciapiedi) da eseguire a scomputo degli oneri concessori per un valore pari al costo di produzione di circa $77.900+42.750 =$
120.650 €
- b) opere di urbanizzazione secondaria o assimilate (piazza pedonale e verde attrezzato) su una superficie di circa 2640 mq per un valore pari al costo di produzione di circa **264.000 €**
- c) opere extra di locali destinati ad uffici pubblici, per una superficie SUL di circa 435mq ed un valore di mercato di circa **739.500 €**

Il valore complessivo degli standard straordinari ceduti al Comune, escluse le opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo, ammonta a circa

$$\mathbf{Vop = \Sigma Vj = 1.003.500 €}$$

Dal calcolo sono esclusi i valori di mercato delle aree in quanto cedute al Comune come standard urbanistici di legge.

CALCOLO DELLA CONVENIENZA PRIVATA – VCP “VALORE DELLA CONVENIENZA PRIVATA”

$$\mathbf{Vcp = Tc - Ts} \quad \text{dove:}$$

Vcp = Valore della convenienza privata;

Tc = Tornaconto realizzabile in seguito alle modifiche delle pianificazione;

Ts = Tornaconto realizzabile secondo previsioni PRG vigente.

Il tornaconto ottenibile da un investimento immobiliare è stato calcolato, nelle due condizioni d'intervento (secondo le previsioni vigenti di PRG ed in seguito alla trasformazione proposta in variante al PRG) mediante la seguente espressione:

$$\mathbf{T = Rt - (Ca + Cc + St + On + Sg + As + Unp)} \quad \text{dove:}$$

- Ricavi totali (**Rt**). I ricavi totali del soggetto privato sono riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili. Sono stati riportati in tabella facendo riferimento ai valori di mercato rilevati dall'osservatorio OMI (vedi ALL-B) ed alle superfici previste in progetto (Su, Snr, Sn, Sa....)
- Costo dell'area (**Ca**). Il costo dell'area, o dell'immobile interessato, è stato stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di intervento (vedi ALL-A).
- Costo di costruzione (**Cc**). Comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni, comprese le opere e i servizi aggiuntivi. Sono stati riportati in tabella facendo riferimento a costi medi di mercato ricavati da computi metrici preliminari, perizie

di stima di opere esistenti nel territorio e computi metrici tratti da fonti riconosciute nel territorio nazionale (vedi ALL-c, D ed E).

- Spese tecniche e onorari (**St**). Si tratta dei compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione dei lavori, calcolo delle strutture. Le spese tecniche sono state **assunte pari al 5%** dell'importo lavori per ogni condizione (ante e post) applicando un forte ribasso ai compensi previsti dalle normative vigenti per i lavori pubblici e privati.
- Oneri concessori(**On**). Gli oneri comunali di concessione includono gli oneri di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione. Per la condizione conforme al PRG (condizione ante) si è fatto riferimento agli oneri già versati mentre per la condizione futura di trasformazione è stato calcolato un parametro medio di **17,27 €/mc** (volume edificato) comprensivo degli oneri di urbanizzazione secondaria (quelli primari sono previsti a scomputo) e del costo di costruzione (vedi ALL-F)
- Spese generali (**Sg**). Si tratta principalmente di spese relative al coordinamento e allo sviluppo dell'operazione immobiliare (ad esempio la costituzione, l'amministrazione e l'eventuale liquidazione di una società immobiliare), alla commercializzazione del prodotto (pubblicità, provvigioni) e ad altre voci di minor peso. E' stato assunto un valore medio **pari al 3%** del ricavo complessivo calcolato per ciascuna condizione (ante e post).
- Altre spese (**As**): Si tratta di alcune voci accessorie quali gli oneri finanziari e le spese generali di gestione dell'operazione immobiliare ed eventualmente le imposte. E' stato assunto un valore medio **pari al 2%** del ricavo complessivo calcolato per ciascuna condizione (ante e post).
- Utile normale del promotore (Unp). Il normale compenso che compete al promotore per le attività di organizzazione dei fattori della produzione e l'assunzione del rischio d'impresa. E' stato assunto un valore medio **pari al 4%** del ricavo complessivo calcolato per ciascuna condizione (ante e post).

Per ciascuna condizione sono stati ricavati i seguenti tornaconti:

Condizione post intervento **Tc = 1.523.469 €**

Condizione ante intervento **Ts = 969.032 €**

Pertanto il valore della convenienza privata è pari a **T = Tc – Ts = 554.437 €**

RAPPORTO TRA CONVENIENZA PUBBLICA E PRIVATA

Il plusvalore complessivo del programma è pertanto pari a $1003500+554437 = 1.557.937 €$

ridistribuito tra pubblico e privato con le seguenti quote percentuali:

- quota plusvalore pubblico = **64 %** > 50% (DCC n.45/2012)
- quota plusvalore privato = **36 %**