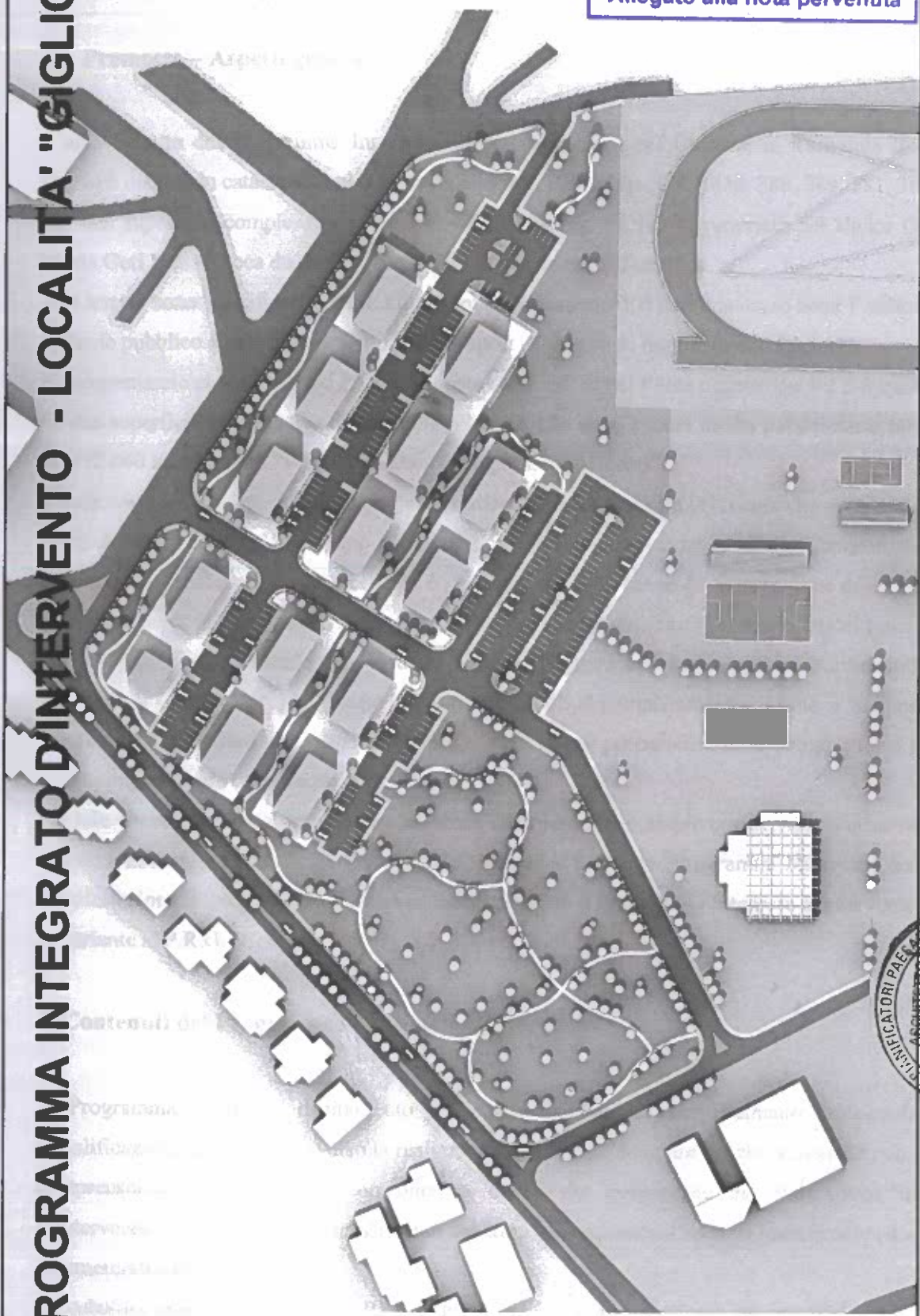


PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO - LOCALITA' "GIGLIO"



COMUNE DI TARQUINIA
UFFICIO PROTOCOLLO

15 APR. 2009

Allegato alla nota pervenuta



Progettista:

Arch. Leonardo Maria Pipili

Proponente:

Sig. Giovanni Maria Geri della Rocca de Candal

Data:

10 aprile 2009

Relazione generale - Quadro finanziario

Pratica:

2009-0003

Archivio:

M1308

Relazione Generale del Programma Integrato d'Intervento

1. Premesse – Aspetti generali

L'area oggetto del Programma Integrato d'Intervento è sita nel Comune di Tarquinia in località Giglio è distinta in catasto al foglio 69 particelle 249, 379, 385p, 378, 383p, 388, 389, 381, 382 e 384 per una superficie complessiva di mq. 70.443 di cui mq. 64.913 di proprietà del signor Giovanni Maria Geri Della Rocca de Candal, mq. 5.530 del Comune di Tarquinia.

Tali terreni sono classificati nel P.R.G. Vigente del Comune di Tarquinia come zona F sottozona F4 – Verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport - (vincolo in regime di caducazione).

Il comprensorio classificato nel P.R.G. Vigente come F4, di cui l'area oggetto del P.I.I. è quota parte, ha una superficie complessiva di mq. 127.449 circa, allo stato attuale risulta parzialmente attuata per mq. 52.040 nei comparti "Pista di Atletica ed impianti polivalenti".

L'area costituisce a tutti gli effetti un "vuoto irrisolto" nella periferia della città che si espande fino ai margini della S.S. n° 1 Aurelia fino all'intersezione della strada provinciale Porto Clementino.

L'area come precedentemente accennato è destinata dal 1975 (anno di approvazione del P.R.G.) alla realizzazione di impianti sportivi, ma tuttavia ad oggi sono stati attuati soltanto stralci funzionali di due comparti, uno destinato alla Pista di Atletica Leggera è l'altro ai campi polifunzionali; nel frattempo il Comune, probabilmente non più interessato al completamento di tutto il "comprensorio sportivo" ha approvato una variante al P.R.G. Vigente per potenziare l'altro comprensorio sportivo situato in prossimità della stazione ferroviaria.

Per tale circostanza, ed al fine di dare un senso compiuto al più ampio comprensorio urbanistico per quanto consentito dalla L.R. 22/97, aderendo all'Avviso Pubblico "Programmi Integrati d'Intervento manifestazione d'interesse alla concertazione" si propone il Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) in variante al P.R.G. Vigente.

2. Contenuti del Programma Integrato d'Intervento

Il Programma Integrato d'Intervento ha come finalità il completamento funzionale e la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione con valenza comprensoriale, da realizzare con oneri a carico del proponente del Programma Integrato d'Intervento in cambio della concessione di cubatura da destinare all'edilizia residenziale ed a servizi commerciali e terziari.

La cubatura massima prevista nel P.I.I. è di mc. 62.786 e sarà destinata per mc. 45.248 ad edilizia residenziale "libera" e per mc. 17.538 ad edilizia residenziale "convenzionata". L'indice territoriale esteso all'intera area di mq. 70.443, oggetto del P.I.I. è pari a $mc. 62.786 : 70.443 = 0,8913 mc/mq.$

L'area d'intervento in Variante al P.R.G. Vigente viene così classificata:

- a) Zona C sottozona C1 – espansione residenziale – mq. 22.624 cubatura realizzabile per edilizia residenziale libera mc. 45.248.
- b) Zona C sottozona C2 – espansione residenziale – mq. 11.692 cubatura residenziale per edilizia residenziale convenzionata mc. 17.538.
- c) Zona F sottozona F6 – Servizi Pubblici – mq. 6.206,62.
- d) Zona F sottozona F3 – Parchi e giardini pubblici – per mq. 9.241,29.
- e) Zona F sottozona F4 – Verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport – per mq. 18.627,08.
- f) Area destinata alla viabilità principale mq. 2.052,01.

3. Interesse pubblico

In linea generale l'interesse pubblico che genera l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento può essere così sintetizzato:

- acquisizione al demanio Comunale, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione della "piscina comunale".
- acquisizione al demanio Comunale, a titolo gratuito, di aree da destinare a verde pubblico per parchi e giardini ed a servizi d'interesse generale.
- acquisizione al demanio Comunale, a titolo gratuito, di aree per l'ampliamento della strada provinciale Montarozzi.
- Realizzazione di alloggi a prezzo calmierato (edilizia convenzionata).
- Riqualificazione urbanistica ed ambientale del comprensorio.

4. Interesse privato

4.1 Benefici del proponente

Il proponente del P.I.I. trae beneficio dalla trasformazione urbanistica di parte delle aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi in aree destinate all'edificazione (comparto A mq. 22.624,53 comparto B mq. 11.691,76) alle quali viene assegnata una potenzialità edificatoria di mc. 62.786, di cui mc. 45.248 destinati all'edilizia residenziale privata e mc. 17.538 destinati all'edilizia residenziale convenzionata.

Il vantaggio economico della "trasformazione" è così determinato:

a) Valore di mercato delle aree edificabili

per stabilire il valore di mercato delle aree si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nelle delibere del Consiglio Comunale n° 5 del 31/03/2003 e n° 12 del 02/05/2006, nelle quali si definisce il valore venale delle varie aree edificabili del territorio comunale. In linea

generale il valore medio di mercato adottato è di circa 60,00 – 70,00 €/mc. edificabile. Tale valore per essere giustamente utilizzato deve essere opportunamente “ridefinito” in base alla posizione dell’area, alla possibilità concreta di procedere all’edificazione, ai tempi effettivi per ottenere tutte le autorizzazioni necessarie, alla presenza o meno di opere di urbanizzazione, agli eventuali costi di intervento nel caso che queste non siano già realizzate ecc.

b) Valore venale dell’area esclusa la potenzialità edificatoria

Il valore venale dell’area “spogliata” da qualsiasi eventuale potenzialità edificatoria, considerando che la stessa è situata nel centro urbano in prossimità di aree quasi totalmente edificate con indici territoriali che variano da 2 mc/mq ed 1 mc/mq, è stabilito in € 25,00 \cong 35,00 per mq (valori definiti in base ad espropri di aree limitrofe subiti dallo stesso proponente).

Da tutto quanto sopra, considerato che il valore di mercato di un’area è determinato dalla somma di due valori:

- 1) Il valore venale dell’area in base alla posizione geografica a prescindere dalla sua potenzialità edificatoria, meglio definita come valore di “attesa”, attribuibile alle aree limitrofe alle espansioni urbane che sono in attesa di nuovi indirizzi di pianificazione e che costituiscono comunque le aree di più probabile trasformazione urbanistica.
- 2) Il plusvalore da aggiungere al valore di cui al precedente punto 1 in base alla potenzialità edificatoria attribuita all’area da un eventuale strumento o programma di pianificazione urbanistica.

Prendendo in considerazione quanto già esplicitato ai punti a) e b) e preso come parametro del costo delle urbanizzazioni primarie € 20,00/mq. di superficie comprensoriale, nel nostro caso specifico si avranno i seguenti valori:

- Valore di mercato dell’area edificabile, comprensivo della potenzialità edificatoria, espresso in mc edificabili : mc. 62.786 x € 65,00 (valore medio punto a) = € 4.081.090,00
- Valore venale dell’area escluso potenzialità edificatoria: = (22.624,53 + 11.691,76) = mq. 34.316,29 x € 30,00 (valore medio punto b) = € 1.029.488,70
- Costo presunto delle urbanizzazioni di pertinenza dei comparti A(C1) e B(C2) = 20,00 €/mq x 34.316,29 = € 686.325,80

Da tutto quanto sopra si ricava il vantaggio economico complessivo acquisito dal proponente del P.I.I. che è determinato dal valore di mercato dell'area edificabile (come trasformata dal P.I.I.) a cui deve essere detratto il valore venale dell'area in quanto di proprietà dello stesso proponente ed il costo delle opere di urbanizzazione: € 4.081.090,00 – 1.029.488,70 – 686.325,80 = 2.365.275,50.

Il vantaggio economico del proponente risulta pertanto €. 2.365.275,50

4.2 Oneri a carico del proponente

Gli oneri afferenti al proponente per l'attuazione del P.I.I. sono i seguenti:

- 1) cessione gratuita delle aree al demanio Comunale
mq 30.596,71 x €. 30,00 = €. 917.901,30
- 2) costo derivato dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nelle aree di cui al precedente punto 1, pari a circa €. 1.096.614,20. Tali opere saranno realizzate e meglio individuate dall'Amministrazione Comunale.
- 3) minor valore del mc/edificabile per l'edilizia convenzionata stabilito in circa il 50% del valore complessivo = 40,00 x 0,50 = € 20,00/mc edificabile = 17.538 x 20,00 = € 350.760,00

Da tutto quanto sopra si ricava l'importo complessivo degli oneri a carico del proponente pari a circa €. 2.365.275,50.

Quadro generale di riepilogo costi – benefici del proponente

	COSTI	BENEFICI
Maggior valore per Valore cubatura edificabile		2.365.275,50
Cessione gratuita delle aree al demanio comunale	917.901,30	
Costo urbanizzazioni primaria e secondarie aree pubbliche	1.096.614,20	
Minor valore cubatura edilizia convenzionata	350.760,00	
TOTALE	2.365.275,50	2.365.275,50

I costi rappresentano a livello economico il vantaggio che dovrebbe acquisire la Pubblica Amministrazione.

I benefici il vantaggio che dovrebbe acquisire l'imprenditore privato.

Nel caso specifico la differenza tra costi e benefici è volutamente € 0,00, infatti il privato, affinché il programma integrato sia definito d'interesse pubblico anche a livello economico ha ritenuto opportuno "pareggiare" il vantaggio derivato dalla trasformazione urbanistica delle aree di sua proprietà, attraverso la realizzazione di opere pubbliche per un importo di € 1.096.614,20. In questa prima fase di "Manifestazione d'interesse" si è scelto di non indicare la tipologia dell'opera pubblica da realizzare, ritenendo più opportuno concertare tale scelta con l'Amministrazione Comunale.