

PROJECT FINANCING NUOVA STAZIONE MEDIA DELL'ARMA DEI CARABINIERI SCHEDA TECNICA



Comune di Ladispoli
A cura di ASP Finance SpA



NUOVA CASERMA ARMA DEI CARABINIERI

Valutazione del terreno sito in comune di Ladispoli e operatività

Ai fini del procedimento per la realizzazione mediante procedura di finanza di progetto della nuova Caserma dell'arma dei Carabinieri, è stata redatta la seguente valutazione avente come obiettivo la ricerca del valore di mercato del terreno quale area a cessione all'aggiudicatario della concessione per la realizzazione dell'intervento.

Ai fini della determinazione dei valori per un inquadramento in termini economico – estimativi si sono effettuate tutte le analisi, approfondimenti e verifiche di mercato necessarie per determinare e formulare un giudizio sul più probabile valore di mercato del terreno quale area a cessione, con una destinazione vigente di PRG, in parte ad attrezzature comuni pubbliche e/o di interesse pubblico per totali 4.761 mq per totali mc.14.283 (comparto Sv1 e Sv2), in parte a verde pubblico e in parte residenziale per totali 2.500 mq e per totali mc 5.000 (comparto C2), come meglio rappresentato nella tavola allegata e individuato Sv1 e Sv2 (aree a servizi) e V2 e C2 (verde e residenziale).

Gli elementi essenziali su cui è stata definita l'analisi parametrica sono stati quelli relativi ai valori rilevati sui portali immobiliari nazionali, le agenzie immobiliari, l'Agenzia delle Entrate OMI, l'Istat, Banca D'Italia e il Borsino Immobiliare, per le zone di riferimento, con una valutazione riferita alla volumetria complessiva sviluppata del progetto residenziale (alloggi) e delle aree a servizi (per le quali si è preso a riferimento un valore affievolito):

- Valutazione riferita a prezzi di cessione con parametro “MQ”: prezzo medio 1.843 euro (residenziale – fascia media) con procedimento sintetico $V_a = V_{mp} \cdot I_a$ (1667 mq di residenziale realizzabile -moltiplicato valore di mercato €1843,00 - * 27% incidenza terreno) valore € 829.516,00
- Valutazione per area a servizi con funzione pubblica riferita a prezzi di cessione con parametro “MC”: prezzo medio € 56,50 (servizi pubblici con rendimento medio) $39,67 \cdot 14.283 = € 566.695,00$

La valutazione del terreno è effettuata esclusivamente su basi statistiche e parametriche assimilabili.

Ai fini dell'assolvimento dell'incarico, tenuto conto di tutte le informazioni acquisite e preso a parametro in via prudenziale la media dei valori commerciali, i fattori riferiti al mercato immobiliare di Ladispoli, anche alla redditività delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico si ritiene che il terreno a cessione all'aggiudicatario sia valutabile in totali:

€ 1.400.000,00

OPERATIVITA'

Per l'attuazione dell'intervento, l'aggiudicatario dovrà presentare sia il progetto della caserma che il progetto dei servizi che intenderà realizzare oltre a quello dell'immobile destinato a residenziale. Gli interventi progettuali saranno oggetto di valutazione come da bando e nei termini dallo stesso previsti.

Per quanto attiene le specifiche a cui il proponente dovrà attenersi sugli interventi di interesse pubblico da realizzare sulle aree SV1 e SV2 la proposta dovrà prevedere interventi per le seguenti destinazioni: scuole, residenze sanitarie, centri per anziani, palestre, piscine, strutture in genere destinate a servizi pubblici.

Per l'intervento residenziale da realizzare sull'area identificata come C2, il proponente dovrà prevedere alla sistemazione dell'area a standard V2 (progettando l'intervento tenendo conto della futura realizzazione del verde della zona V1), con un'adeguata dotazione di attrezzature e arredi (giochi-panchine ecc.) sempre nei termini delle norme di legge e comunque rispettoso dell'ambiente e coerente ai fini architettonici con il paesaggio circostante.

Su tale area gli immobili dovranno essere realizzati tenendo conto di un piano Piloti e pertanto le altezze saranno definite con esclusione del predetto piano Piloti (altezza max computata 13 mt.)



COMUNE DI LADISPOLI



Planivolumetrico esemplificativo

0 5 10 25 50



Programma integrato sotto zona GI-Planivolumetrico esemplificativo- scala 1:800-

COMUNE DI LADISPOLI

