

Fondo AREE SVANTAGGIATE - Attività istruttoria Bando 2021

19b VDA Valprato Soana (TO)

Scheda di valutazione della Commissione ad esito della richiesta di riesame inoltrata dal Comune in data 27 luglio 2022, prot. n.1734

TITOLO DEL PROGETTO	Una nuova centralità per il capoluogo di Valprato – 1° lotto indipendente e totalmente funzionale relativo alle opere di <i>Riqualifica urbana con realizzazione nuova piazza.</i>
----------------------------	--

Data ricezione su PEC del DARA		
Data e protocollo del Comune	20/12/2021	Prot. n.2196
Data e protocollo PEC DARA	22/12/2021	Prot. n.21456
Ricezione e mail ordinaria DARA	NO	
Rispetto del termine di presentazione delle domande	SI	

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E SOTTOSCRIZIONE

Domanda di finanziamento	SI
Documento di identità / Firma digitale	SI
Compilazione all.1 (autocertificazione requisiti generali)	SI
Compilazione all.2 (aggregazione temporanea di comuni)	NO
Compilazione all.3 (scheda identificativa del progetto)	SI
Compilazione all.4 (scheda analisi dei costi di realizzazione)	SI
Compilazione all.5 (autocertificazione copertura cofinanziamento)	SI
Delibera comunale approvazione progetto	di G.C.n.5 del 17/12/2021
Delibera comunale garanzia cofinanziamento	di G.C.n.5 del 17/12/2021

AGGREGAZIONE

Comuni aggregati	Comune	Provincia
	1) -----	

AMBITI DI INTERVENTO (art.4 del dPCM del 21.9.2020)

a) Progettazione e realizzazione di interventi infrastrutturali per:

3)	il miglioramento della viabilità comunale e intercomunale
----	---

b) Progettazione e realizzazione di servizi

---	-----
-----	-------

LIVELLO E STATO DELLA PROGETTAZIONE

Livello della progettazione	Progetto preliminare (opere)	Progetto completato (opere)	Studio di fattibilità (servizi)
	X		

CARATTERISTICHE GENERALI

Tipologia di intervento	Interventi infrastrutturali	Realizzazione di servizi
	X	Non previsti
Carattere unitario del progetto	SI	
Proprietà delle aree o degli immobili interessati	Comunale/Città Metropolitana di Torino/Privata	
Definizione del cronoprogramma	SI	
Modalità attuazione per le opere	Gara d'appalto	
Modalità gestione/attuazione per i servizi	Non previsti	
ANALISI DEI COSTI DI REALIZZAZIONE		
Quadro Economico	SI	
Costo totale del progetto	435.816,00 euro	
Finanziamento richiesto	435.816,00 euro	
Limite massimo finanziamento ammissibile	435.816,00 euro	
COFINANZIAMENTO		
Cofinanziamento del progetto	NO	
Entità del cofinanziamento	--- %	----- euro
Soggetto cofinanziatore	Comune	---- euro
	Altri soggetti pubblici 1)	Importo cofinanziamento €
	Soggetti privati 1)	Importo cofinanziamento €
OSSERVAZIONI E PRIMA VALUTAZIONE DEL PROGETTO (valutazione della Commissione del 30 maggio 2022, pubblicata il 12 luglio 2022 a seguito della conclusione dei lavori in data 7 luglio)		
Osservazione tecnica Il progetto è descritto a livello di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE). Il progetto è finalizzato alla realizzazione di una nuova piazza nel centro storico, in area adiacente alla Strada Provinciale n.47, attraverso l'acquisizione di un edificio e alla sua demolizione, la ridefinizione di un breve tratto viario e delle aree scoperte limitrofe, anche al fine di rendere maggiormente sicuro il tratto viario interessato. Per l'acquisizione dell'edificio privato che insiste sul mappale 12 (compresa la recinzione che delimita la SP47) è previsto un costo pari a 110.000,00 euro, dei quali 60.000,00 euro a valere sul Fondo e 50.000,00 euro di cofinanziamento comunale, come risulta nel quadro economico agli atti. L'edificio, di cui è previsto l'acquisto e la demolizione, ha una cubatura di circa 170 mc (Tav.3 del progetto) e, dato il costo di acquisizione di 110.000,00 euro, il suo prezzo a metro quadrato risulta di circa 2.000,00 euro/mq, assolutamente superiore alle stime dell'Agenzia delle Entrate (380,00 euro/mq per il Comune di Valprato Soana, per edifici con stato di conservazione "normale") e non in linea con le stime proposte da altri comuni in relazione al presente bando per casi analoghi. Il costo di acquisto non può pertanto ritenersi congruo. Nella stima sommaria del progetto si prevede inoltre un costo per la demolizione di due immobili: uno sul mappale 15 di circa 600 mc ed uno sul mappale 12 di circa 170 mc. La proposta di intervento interessa, tuttavia, esclusivamente l'edificio sul mappale 12 come risulta nella Tav.06 – Stato di fatto – Demolizioni. Per le spese di demolizione, come indicato nella Tav.03 – Stima sommaria, sono stati stimati		

complessivamente in 35.000,00 euro.

Valutazione

Il progetto è descritto a livello di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE).

Il costo del progetto è di 485.816,00, di cui 50.000,00 euro sono oggetto di cofinanziamento comunale.

In considerazione delle osservazioni tecniche sopra riportate, la richiesta di finanziamento di risorse per l'acquisto dell'immobile non può ritenersi congrua, inoltre, nelle FAQ sono state indicate come ammissibili le spese relative alle acquisizioni/espropri solamente se aventi carattere di marginalità rispetto al costo dell'intervento e pertanto non può essere accolta. Il Comune potrà procedere, con le risorse proprie indicate, all'acquisizione dell'immobile interessato (mappale 12).

La spesa prevista per le demolizioni, stimata in 35.000,00 euro per 770 mc (600 mc edificio sul mappale 15 + 170 mc edificio sul mappale 12), deve essere proporzionalmente rideterminata in 7.726,50 euro in riferimento ai 170 mc dell'edificio sul mappale 12, ricadente all'interno dell'area di intervento indicata nel progetto ($35.000,00 \times 170/770$ mc).

Il progetto è ammesso a finanziamento per l'importo di 348.542,50 euro (435.816,00 euro di finanziamento richiesto – 110.000,00 euro per il costo di acquisizione – 27.273,50 costo delle demolizioni da non eseguire).

Il contributo del 20% quale anticipazione per la progettazione, potrà essere erogato solo a seguito dell'acquisizione da parte del Comune dell'immobile oggetto di demolizione.

Si raccomanda al comune di porre particolare attenzione alle tempistiche delle procedure per assicurare il rispetto delle scadenze previste dal dPCM 21 settembre 2020 art. 11, comma 7.

RIVALUTAZIONE DEL PROGETTO (valutazione della Commissione a seguito della richiesta di riesame inoltrata dal comune in data 27 luglio 2022, prot. n.1734 e dell'esame della documentazione trasmessa con nota in data 6 settembre 2022, prot. n. 2030)

Il Comune di Valprato Soana, a seguito della pubblicazione della scheda di valutazione della Commissione in data 12 luglio 2022, ha inoltrato richiesta di riesame in data 27 luglio 2022, prot. n.1734. Successivamente, in data 6 settembre 2022, con nota prot. n.2030, ha trasmesso gli elaborati di progetto attraverso i quali ha precisato la proposta di intervento, meglio esplicitando l'area oggetto dell'intervento, le finalità ed i contenuti ai fini dell'ammissibilità al finanziamento.

L'integrazione pervenuta chiarisce che sono oggetto dell'intervento anche gli immobili censiti al mappale 15 e parte del mappale 14, mentre la prima proposta, per mero errore materiale, faceva riferimento solo all'immobile di cui al mappale 12.

Di conseguenza, la consistenza complessiva degli immobili, secondo quanto riportato nella documentazione agli atti (Relazione tecnico illustrativa, Calcolo sommario della spesa e quadro economico), è di circa 1.070 mc, per complessivi 463 mq (sviluppati su più livelli fuori terra), oltre a piccoli manufatti (muro di recinzione, scale, etc.) per 130 mq.

In merito al costo di acquisizione, il Comune ha elaborato una stima che ha portato ad un valore complessivo di € 60.000,00, che si traduce in un costo di circa 130,00 €/mq ($60.000,00 / 463$ mq). Tale importo risulta nettamente inferiore ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica, per il Comune di Valprato Soana, un importo minimo di 380,00 €/mq.

Risulta inferiore, rispetto alla prima proposta, anche il costo della demolizione, stimato in circa 36 euro/mc (in luogo degli originari 45 euro/mc), che a seguito della precisazione sull'area oggetto di intervento risulta integralmente ammissibile.

Il quadro economico dell'intervento è stato rideterminato in complessivi 435.816,00 euro, venendo meno il cofinanziamento da parte del Comune.

La Commissione, esaminata la richiesta di riesame e la documentazione integrativa trasmessa, ritiene possa essere condivisa la rielaborazione del progetto, descritto a livello di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE).

Il costo del progetto è di 435.816,00 euro (corrispondente all'importo massimo ammissibile), ed è ammesso a finanziamento per tale importo.

L'erogazione delle somme per la realizzazione delle opere potrà avvenire solo a seguito dell'invio, da parte del Comune, oltre che della progettazione redatta all'ultimo livello previsto dalle norme (progetto esecutivo), anche dell'atto notarile di acquisizione degli immobili interessati.

Si raccomanda al Comune di porre particolare attenzione alle tempistiche delle procedure per assicurare il rispetto delle scadenze previste dal dPCM 21 settembre 2020 art. 11, comma 7.

Roma, 5 ottobre 2022

La Commissione per la verifica di ammissibilità dei progetti

Il Presidente Cons. Ermenegilda Siniscalchi

I Commissari Cons. Giovanni Vetrutto

Ing. Franco Guiducci

Dott.ssa Chiara Musolino

Dott. Daniele Formiconi