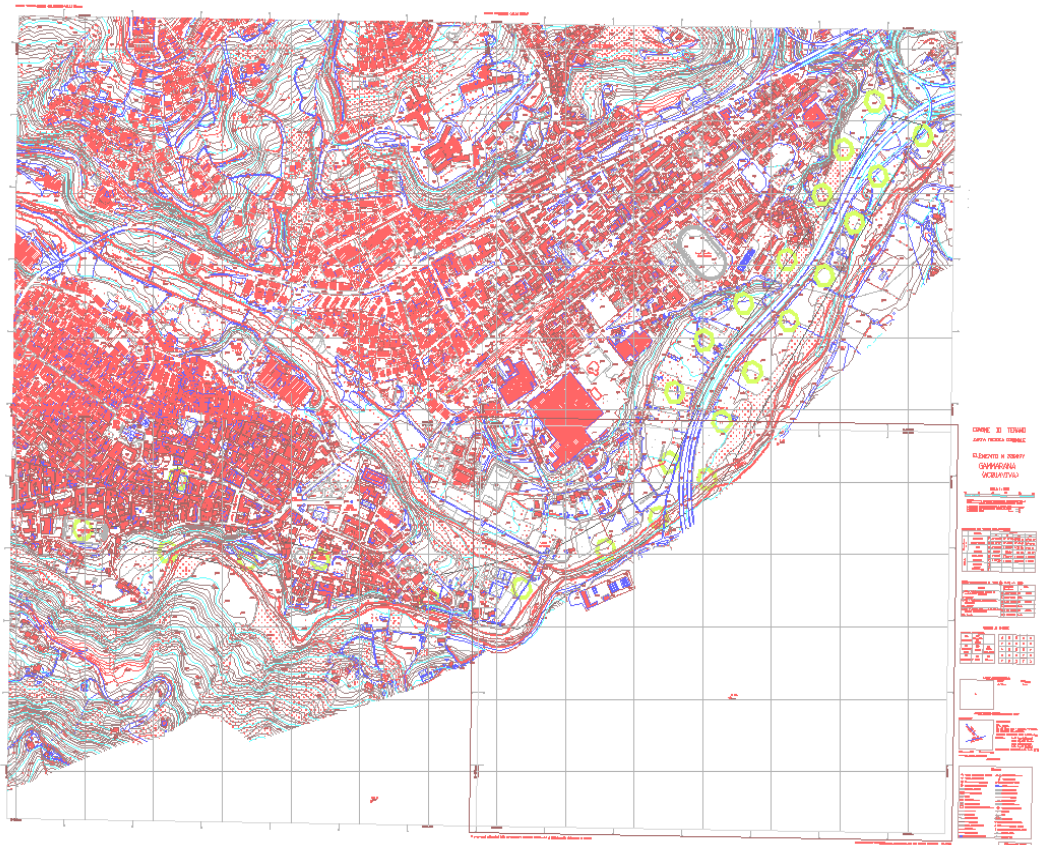


# PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE URBANA E PROJECT FINANCING DELLA CITTA' DI TERAMO

relazione illustrativa



PROGETTISTI:

ING. CARLO TARASCHI  
ARCH. LUCA FALCONI DI FRANCESCO  
ARCH. LUIGI DI LODOVICO  
ING. SABATINO DI GIAMBATTISTIA

Giugno 2005

# *INDICE*

PREMESSA.....	pag. 3
DESCRIZIONE DELL'AREA .....	pag. 5
PROGETTO.....	pag. 7
CONSIDERAZIONI ECONOMICHE.....	pag. 8
CONCLUSIONI.....	pag. 9

## PREMESSA

Con la redazione di questa proposta progettuale si è cercato di aggregare in modo organico tre interventi fondamentali del comune di Teramo previsti nel piano triennale delle opere pubbliche 2005-2007:

- 1) nuovo teatro .....finanziato con l'uso di Project financing
- 2) nuovo mercato coperto .....finanziato con l'uso di Project financing
- 3) parco fluviale e sportivo .....finanziato con l'uso di Project financing o S.T.U

creare quindi un progetto fattibile, sostenibile ed economicamente vantaggioso per tutte le figure coinvolte:

- comune di Teramo (committente)
- imprese (realizzatore)
- cittadini (utilizzatori)

l'idea è quella di creare non tre progetti distinti l'uno dall'altro, bensì un unico progetto diviso in lotti funzionali dialoganti tra loro, facente capo ad un solo spirito guida che faccia in modo di generare un economia di agglomerazione, generare quindi un plus valore globale raggiungibile solo attraverso la realizzazione di tutto l'intervento che altrimenti, realizzando tre progetti distinti, non si avrebbe pur non escludendo di avere tre bei progetti che però senza un discorso più articolato, urbanistico e non solo edilizio, correrebbero il rischio di divenire tre belle cattedrali nel deserto dove l'amministrazione comunale uscirebbe con un'immagine lesa, gli imprenditori con conti economici in rosso o quantomeno non soddisfacenti, i cittadini avrebbero delle belle costruzioni in città che però possono solo guardare e non essere i diretti fruitori (il bastone e la carota), e perché no, anche i progettisti avrebbero progettato delle opere che la maggioranza della collettività non vorrebbe.

A prescindere da queste considerazioni noi pensiamo che, comunque, a questo scenario non si potrà mai arrivare per il semplice motivo che i singoli interventi, da soli non partiranno.

Essi risultano anti economici già ad un analisi preliminare ed empirica:

la gestione di un teatro in una città sì di cultura e storia come lo è la città di Teramo, ma piccola e con un bacino di utenza al limite della sicurezza , pur incentivata dal

cinquanta per cento di alienazione di immobili, scoraggerebbe anche il più ardito o inconsciente degli imprenditori teramani;

Il mercato coperto avrebbe forse qualche più concreta possibilità di riuscita, ma l'utile che ne deriverebbe sarà tale da giustificare un investimento così grande? I cittadini come reagiranno all'inevitabile disagio, momentaneo, solo per ciò che interpreteranno come una variazione di sede e basta?;

il parco fluviale e sportivo. Un'opera grande, quasi imponente, al tempo stesso utile, necessaria ed importante, anche in vista di futuri ulteriori sviluppi, per la città di Teramo, dove però il divario tra investimento ed utile è percettibile e palese, non tanto per l'utile fine a se stesso che forse c'è ma perché, come per il teatro, i tempi di rientro dell'investimento sono a lungo termine e non sostenibili dalla classe imprenditoriale abruzzese, attiva, proficua, ma non capace di assumersi oneri di questa entità.

Cosa fare quindi per non rinunciare a queste opere tanto volute ed importanti per Teramo in tempi ragionevoli?

Secondo i nostri studi, unendo le idee, le esigenze dei soggetti interessati, con la fattibilità globale ed organica dell'intervento, se pur diviso in lotti tra loro architettonicamente ed urbanisticamente inscindibili tra loro, è realmente possibile realizzare tutto ciò. Sfruttando anche la concomitanza dell'abbandono dell'ormai vecchio stadio di calcio situato nel centro storico della città, sostituito dal nuovo stadio, giustamente fuori dalle mura ed anch'esso realizzato con l'utilizzo della formula del project financing ed alienazione di immobili.

Perseguendo questa strada si potrà dare il giusto lustro all'immagine di Teramo e nel contempo aprire nuove strade per un futuro ampliamento della città, diventata ormai stretta per una società appena entrata nel terzo millennio.

## **DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area oggetto di intervento si estende per una lunghezza complessiva di tre chilometri e con una superficie interessata direttamente o indirettamente di circa 378.000 metri quadri.

Si articola tra la centralissima piazza Verdi, passando per il vecchio stadio, gli impianti sportivi dell'Acquaviva, a quelli della Gammarana lambendo ovviamente la sponda nord del fiume Tordino e la superstrada Teramo-Mare.

Morfologicamente l'area si presenta abbastanza omogenea con l'elemento naturale 'fiume' e l'elemento artificiale 'superstrada' a fare da legame e filo conduttore, altimetricamente vi è un dislivello massimo di circa quaranta metri.

Attualmente l'area che dovrà essere destinata a parco fluviale e sportivo, presenta vaste zone inedificate ed incolte, ovvero, in parole povere, lasciate al degrado urbano. Essa racchiude, per ciò che riguarda l'estensione, quasi l'ottanta per cento di tutto l'intervento ed è quindi di centrale importanza nella redazione del progetto descritto in questa relazione, anche perché è sempre qui che il realizzatore è previsto tragga i maggiori utili, ed è sempre qui che si punta per cambiar volto alla città e per aprire nuovi orizzonti di ampliamento.

Questa zona è tra le poche, se non l'unica, dove Teramo può dare via ad un nuovo sviluppo residenziale senza gravare sulla vivibilità della città e nel contempo dare ad essa una bretella funzionale per lo sport, infatti il progetto unirà i due impianti sportivi (Gammarana ed Acquaviva) e ve ne aggiungerà degli altri che saranno in seguito gestiti dalle imprese realizzatrici in modo da creare un asse per lo sport ed il tempo libero.

L'area che si vorrebbe destinare alla realizzazione del teatro è l'attuale sede del mercato coperto, in pieno centro storico, in piazza verdi, a due passi da quello che fu il primo teatro di Teramo: l'anfiteatro romano.

Questo è il punto di arrivo dell'intervento, ma anche il vero punto di inizio del progetto, perché è nostra convinzione che non vi può essere sviluppo verso il futuro senza un passato in 'ordine'. Ovvero non si può pensare uno sviluppo fine a se stesso,

ma è necessario ripartire dalla radice profonda della città e da lì accendere la miccia dello sviluppo.

E' la zona più piccola come estensione ma di fondamentale importanza, sia dal punto di vista culturale che puramente urbanistico.

Un teatro vero, funzionale, non capace di contenere grandi masse ma capace di accogliere eventi di vario tipo, teatrali ovviamente ma anche musicali, danzanti e didattici.

In quest'area, oltre all'anfiteatro romano, la vocazione culturale e musicale è già presente da diverso tempo in quanto, l'attuale mercato coperto confina con l'Istituto musicale 'Braga' punto di riferimento di tutti i giovani musicisti teramani e non solo.

Per ciò che riguarda il mercato coperto, l'area interessata è l'attuale sede del mercato ortofrutticolo. L'area si presta particolarmente a questo utilizzo perché è già sede di altri servizi cittadini, infatti in un raggio di circa cinquanta metri, trovano posto il mattatoio comunale, gli uffici dell'Abruzzi Gas, gli uffici del catasto e del tribunale.

Posto strategico per tutto il progetto farà da cerniera di collegamento tra la bella città che è stata Teramo e la bella città che sarà in grado di essere con l'ampliamento sul lungo fiume previsto in questa proposta. È da qui che la viabilità si dirama per andare verso il teatro (previsto), verso l'ex stadio o verso il parco fluviale – sportivo.

Qui la viabilità è stretta, non adatta alla moltitudine di servizi che ospita, tra l'altro è una zona archeologica ed i dislivelli altimetrici rendono le strade ancor più scomode.

## PROGETTO

Il progetto proposto acquisisce idee, progetti e realizzazioni esistenti nella zona di intervento, ne assimila gli input e li amplia in una visione urbanistica a livello territoriale che abbraccia tutto la parte sud di Teramo e non solo il singolo quartiere.

Il tredici Maggio il comune di Teramo ha approvato un finanziamento di 3.500.000,00 euro per la realizzazione del “Parco Acquaviva” che comprende la copertura della piscina olimpica esistente, una piscina per anziani, altri impianti sportivi, e la realizzazione di un parco fluviale.

Il Consorzio per lo sviluppo industriale di Teramo ha ceduto in locazione i locali dell'ex Villeroy e Bosch ad imprenditori locali per la realizzazione di impianti sportivi coperti e impianti per il passatempo in genere (boowling etc...).

Forti di queste realtà che si stanno sviluppando in zona, l'obiettivo è quello di unificare e organizzare queste realtà e farle interagire come lotti funzionali, e ampliare così il concetto di tempo libero con percorsi che colleghino il teatro, il mercato e il parco fluviale-sportivo tramite un intervento sul territorio che renda questo obiettivo il meno invasivo possibile, il più naturale possibile, il più razionale possibile, il più bello possibile.

Riqualificare l'intera area del fiume Tordino, con attrezzature sportive quindi, ma anche con aree pubbliche, residenza di qualità immersa nel parco, che saranno in definitiva la contro partita per le S.T.U. In cambio della realizzazione dell'opera, riutilizzare l'area dell'ormai ex stadio di Teramo perito a *causa* di un Project Financing e riqualificato *grazie* di un Project Financing dove è nostra intenzione inserire edilizia adibita a residenza tradizionale, uffici, parcheggi pubblici e non, che ben si integreranno con il centro storico dove è ubicato.

Per di più la zona è di proprietà del comune quindi acquisibile senza ulteriori oneri economici e burocratici.

Queste realizzazioni integreranno le altrimenti insufficienti entrate economiche che gli imprenditori, realizzatori del mercato e del nuovo teatro, riceverebbero dalla sola gestione di queste opere.

## CONSIDERAZIONI ECONOMICHE

### **COSTO DELL'INTERVENTO :**

**(vedi bozza quadro economico e dettaglio c.m.e.) :**

*La spesa complessiva è stata valutata in 10.000.000,00 così ripartita:*

**A) IMPORTO TOTALE DEI LAVORI** **Euro 8.500.000,00**

#### **B) SOMME IN AMMINISTRAZIONE**

B1) IVA su A al 10% Euro 850.000,00

B2) Spese generali per progettazione Euro 200.000,00

B3) spese accessorie Euro 225.000,00

B4) Per imprevisti Euro 225.000,00

**SOMMANO** **Euro 1.500.000,00**

<b>IMPORTO COMPLESSIVO REALIZZAZIONE</b>	<b>Euro</b>	<b>10.000.000,00</b>
--	-------------	----------------------



## CONCLUSIONI

Riassumendo, le argomentazioni fin qui descritte, seppure in modo abbastanza generale, portano alla conclusione che questa proposta risulta pienamente attuabile ed economicamente vantaggiosa per tutti i soggetti coinvolti:

- Per quanto concerne la disponibilità delle aree, esse risultano in gran parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale o comunque con vincoli di inedificazione (zona fluviale).
- l'intervento è inserito nell'elenco annuale delle opere pubbliche anno 2005-2007;
- nessuna delle zone interessate è sottoposta a vincoli di natura storica e archeologica, e comunque tali da poter interferire con la proposta d'intervento;
- come viabilità di accesso all'impianto sarà utilizzata la stessa già esistente e integrata con altra viabilità .
- per ciò che riguarda altri vincoli e prescrizioni, dalle carte regionali si evince che:

AREE PROTETTE: non interessato

VINCOLO IDROGEOLOGICO: non interessato

FENOMENI EROSIVI: non interessato

PERICOLOSITA' FRANOSA: non interessato

PERICOLOSITA' DI ESONDAZIONE: interessato

AREE PROTETTE: non interessato

VINCOLO PAESISTICO: interessato - zona arancione

Da quanto sopra si evince che l'intervento proposto oltre che necessario è anche fattibile ed è in sintonia con quello che l'Amministrazione ha predisposto per l'inserimento nel programma triennale.

Dal punto di vista degli strumenti urbanistici vigenti l'attuale P.R.G. se si rende necessaria una variazione della previsione urbanistica che sarà a cura del Committente Comune di Teramo.

E' da tener presente, comunque, che nelle previsioni del nuovo P.R.G. attualmente adottato, l'area in questione ha una destinazione compatibile con l'intervento.

Come viabilità di accesso al cimitero viene utilizzata quella già presente.

<b>COSTI DI REALIZZAZIONE TEATRO</b>		Costo costr	Oneri Acc. (*)	Tot.
DEMOLIZIONE EX MERCATO	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	100.000	10.500	110.500
SCAVI E RIEMPIMENTI	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	100.000	10.500	110.500
REALIZZAZIONE	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	5.500.000	577.500	6.077.500
MANUTENZIONE	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	100.000	10.500	110.500
IMPIANTI	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	1.375.000	144.375	1.519.375
		<b>7.175.000</b>	<b>753.375</b>	<b>7.928.375</b>

<b>COSTI DI REALIZZAZIONE MERCATO</b>		Costo costr	Oneri Acc. (*)	Tot.
DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	50.000	5.250	55.250
SCAVI E RIEMPIMENTI	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	20.000	2.100	22.100
REALIZZAZIONE	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	1.500.000	157.500	1.657.500
MANUTENZIONE	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	100.000	10.500	110.500
IMPIANTI	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	255.000	26.775	281.775
		<b>1.925.000</b>	<b>202.125</b>	<b>2.127.125</b>

<b>COSTI DI REALIZZAZIONE RESIDENZA E PARCHEGGI</b>		Costo costr	Oneri Acc. (*)	Tot.
DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	100.000	10.500	110.500
SCAVI E RIEMPIMENTI	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	100.000	10.500	110.500
REALIZZAZIONE	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	10.500.000	1.102.500	11.602.500
MANUTENZIONE PARCHEGGI	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	100.000	10.500	110.500
IMPIANTI	VEDI C.ME. DETTAGLIATO	1.785.000	187.425	1.972.425
		<b>12.585.000</b>	<b>1.321.425</b>	<b>13.906.425</b>

Totale costi

**23.961.925**

(\*)Gli oneri accessori pari all' 10,5% sono dati da: oneri professionali (5%), allestimento proposta (2,5%),

oneri di accastamento (1%) e imprevisti (2%).

**RICAVI DEL  
PROPONENTE**

**Ricavi:**

- AFFITTO SCUOLA	Ricavi EUR.1250*10MESI*10ANNI	125.000
- AFFITTO SALA	Ricavi EUR.7500*10MESI*10ANNI	750.000
- AFFITTO LOCALE COMMERCIALE	Ricavi EUR.850*12MESI*10ANNI	1.224.000
- AFFITTO LOCALE FRUTTA	Ricavi EUR.850*12MESI*10ANNI	1.224.000
- VENDITA APPARTAMENTI	Ricavi EUR.180.000*90 APP.	16.200.000
- VENDITA NEGOZI	Ricavi EUR.2000*3000 MQ	6.000.000
- VENDITA PARCHEGGI		3.000.000
	<b>Tot. Ricavi €.</b>	<b><u>28.523.000</u></b>
		<b>MARGINE LORDO DEL PROPONENTE €.</b>
		<b>4.561.075</b>

**RICAVI DELLA  
SOC. DI GESTIONE**

**Costi**

**Ricavi**

**Margine**

Costi gestione

10% del fatturato

-2.852.300

Spese di costituz		-5.000
Interessi attivi		0
Oneri finanziari	su rimborso debito	
		<b>-2.857.300</b>

(\*\*) La Società di gestione riceve dal proponente l'incarico con l'accordo di dividere i proventi al 50 %

<b>UTILE COMPLESSIVO</b>	
--------------------------	--

MARGINE LORDO DEL PROPONENTE	□.	4.561.075
MARGINE LORDO DELLA SOCIETA' DI GESTIONE	□.	-2.857.300
<b>TOTALE</b>	<b>□.</b>	<b><u>1.703.775</u></b>
A DETRAZIONE LE IMPOSTE PARI AL 37,25 %	= □.	<b>-634.656</b>
		<b><i>UTILE NETTO</i></b>
		<b>1.069.119</b>