

QUADRO DI FATTIBILITA' ECONOMICA

INDICE

- 0. COSTO DELL'INTERVENTO**
- 1. ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI**
- 2. STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE DA PARTE DELL'OPERATORE**
- 3. STIMA DI ALTRI COSTI DA SOSTENERE DA PARTE DELL'OPERATORE**
 - 3.1 Recupero degli edifici industriali**
 - 3.2 Costi di bonifica**
- 4. QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO**

0. COSTO DELL'INTERVENTO

Il costo sostenuto dalla Società A.B.A. S.p.a. per l'acquisizione delle aree interessate dal Programma Integrato di Intervento è pari a € **4.996.082,00**.

La seguente tabella individua i costi di realizzazione degli edifici previsti nel Programma Integrato di Intervento. Il costo complessivo è di 20.296.766,06 €.

Destinazione funzionale	SLP	Costo al mq	Costo totale
Residenza	10.144 mq	850,00 €	8.622.400,00 €
Ricettivo/Alberghiero	3010 mq	850,00 €	2.558.500,00 €
Commerciale	5000 mq	850,00 €	4.250.000,00 €
Terziario/commerciale	4219 mq	850,00 €	3.586.150,00 €
Terziario recupero	1682 mq	760,83 €	1.279.716,06 €
TOTALE			20.296.766,06 €

1. ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI

Attualmente il Comune di Sesto Calende applica i seguenti importi unitari relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così suddivisi per le diverse destinazioni funzionali previste dal Programma Integrato di Intervento:

Destinazione funzionale	Oneri di urbanizzazione (€)	
	Primaria	Secondaria
Residenza	3,96 al mc	5,60 al mc
Ricettivo/Alberghiero	12,19 al mq	14,00 al mq
Commerciale	29,72 al mq	15,39 al mq
Terziario/commerciale Nuova costruzione	29,72 al mq	15,39 al mq
Terziario / commerciale recupero	14,86 al mq	7,70 al mq

L'applicazione dei suddetti valori unitari, determina il seguente importo complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti da parte dell'Operatore.

Nella tabella successiva, si provvede anche a stimare la quota relativa al contributo sul costo di costruzione, cui sono state applicate le aliquote utilizzate dall'Amministrazione Comunale per le varie destinazioni funzionali. In ogni caso si tratta di una stima di massima, che verrà determinata in modo definitivo, in sede di presentazione delle singole concessioni edilizie.

Destinazione funzionale	SLP o Volume in progetto	Oneri di urbanizzazione (€)		Stima del Costo di Costruzione
		Primaria	Secondaria	
Residenza	30432 mc	120.510,72	170.419,20	308.599,31
Ricettivo/ Alberghiero	3010 mq	36.691,90	42.140,00	102.599,63
Commerciale	5000 mq	148.600,00	76.950,00	227.241,03
Terziario/ Commerciale Nuova costruzione	4219 mq	125.388,68	64.930,41	236.467,02
Terziario / commerciale recupero	1682 mq	24.994,52	12.951,40	97.292,21
TOTALE	/	456.185,82	367.391,01	972.199,20

Complessivamente, l'Operatore dovrà versare all'Amministrazione Comunale di Sesto Calende, le seguenti somme:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria
Euro **456.185,82**
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria
Euro **367.391,01**
- Stima del Costo di Costruzione
Euro **972.199,20**
- Importo Totale degli Oneri di Urbanizzazione
Euro **1.795.776,03**

2. STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE DA PARTE DELL'OPERATORE

Come illustrato in modo più dettagliato nell'allegato E, relativo al computo delle opere di interesse pubblico, l'Operatore si assume l'onere di esecuzione delle seguenti opere:

- 1) Opere di urbanizzazione primaria
- nuove rotatorie in via Matteotti - via Vittorio Veneto, via Vittorio Veneto- via Gramsci e riqualificazione del tratto viario incluso;
 - messa in sicurezza di piazza 25 Aprile (con eventuale rotatoria, se approvata dalle competenti autorità, vedi schema allegato alla Relazione a pg. ----)
 - nuova rotatoria tra via Matteotti - via Barberi - via Ferrarin;
 - riqualificazione tratto di via Matteotti, compreso tra via Ferrarin e via Vittorio Veneto
 - attraversamenti pedonali protetti in via Gramsci, Baracca e Matteotti;
 - sottopassaggi pedonali sotto via Matteotti;
 - riqualificazione di via Risorgimento e nuova rotatoria tra via Risorgimento e via Vittorio Veneto;
 - opere di viabilità atte a garantire l'accesso alle attività previste;
 - opere di viabilità interne al perimetro del P.I.I.;
 - sistemazione dei parcheggi pubblici a raso ed interrati, come previsti dalle tavole di progetto, ivi incluse le aree già pubbliche di piazza Stazione e antistanti alle scuole elementari Ungaretti;
 - tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali al progetto di riqualificazione e di recupero dell'area ex-Avir, come descritte nelle tavole di progetto.

La realizzazione delle opere di riqualificazione e sistemazione della viabilità dovranno essere verificate con gli enti gestori, ANAS e Provincia, al fine di acquisire i pareri favorevoli alle tipologie di interventi previsti.

- 2) Opere di urbanizzazione secondaria
- realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico a raso;
 - riqualificazione ambientale e paesaggistica del torrente Lenza;
 - sistemazione delle aree verdi e dei percorsi pedonali;
 - sistemazione ed arredo urbano delle aree e delle piazze pedonali.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consentono di rendere pienamente funzionale l'intervento, di eseguire tutte le opere di urbanizzazione necessarie per un corretto e coerente inserimento nell'ambito urbano circostante, oltre a realizzare una serie di interventi, soprattutto in riferimento alla viabilità, ed alle aree di proprietà pubblica confinanti ad ovest delle aree di intervento, in aree esterne a quelle rientranti nel perimetro del Programma Integrato di Intervento.

La stima dei costi d'intervento relativi alle suddette opere è la seguente:

	Riepilogo generale	Opere di urbanizzazione primaria	Opere di urbanizzazione secondaria	Totale
A1	Realizzazione rotatorie incroci v. Matteotti- V. Veneto e V. Veneto- V. Gramsci e riqualificazione del tratto di V. Veneto compreso fra le stesse	€ 493.743,95		
A2	Realizzazione della rotatoria all'incrocio V. Matteotti-V. Barbieri-V. Ferrarin	€ 86.952,39		

A3	Allargamento dell'attuale sede stradale di v. Matteotti, tra V. Ferrarin e V. Veneto, realizzazione sottopassaggi pedonali sotto via Matteotti	€ 480.931,57		
A4	Sistemazione V. Risorgimento, realizzazione rotatoria di raccordo con V. Veneto	€ 407.353,79		
A5	Riqualificazione P.zza XXV Aprile	€ 79.500,00		
B6	Realizzazione di parcheggi pubblici a raso ivi incluse le aree già pubbliche di piazza Stazione e antistanti alle scuole elementari Ungaretti;		€ 405.068,76	
B7	Riqualificazione ambientale percorso fiume Lenza		€ 666.330,63	
B8	Sistemazione delle aree verdi e percorsi pedonali		€ 721.786,65	
B9	Sistemazione aree e piazze pedonali, opere di viabilità atte a garantire l'accesso alle attività previste;opere di viabilità interne al perimetro del P.I.I.;		€ 656.916,46	
B10	Realizzazione parcheggio pubblico interrato		€ 2.546.814,53	
	Totale opere di urbanizzazione primaria e secondaria	€ 1.548.481,70	€ 4.996.917,03	€ 6.545.398,73
C11	Recupero e ristrutturazione del piano terra dell'edificio ex-Forno per funzioni ed attività pubbliche: opere edilizie, assistenza e predisposizione impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e antincendio			€ 930.680,00
	Totale opere			€ 7.476.078,73
	Spese tecniche imprevidi e varie (6%)	€ 92.908,90	€ 299.815,02	€ 392.723,92
	Spese tecniche imprevidi e varie opere B12			€ 103.300,00
	Totale complessivo			€ 7.972.102,66

Pertanto, dal confronto con i valori tabellari risulta che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dall'Operatore sono ben superiori rispetto agli importi calcolati in precedenza.

3. STIMA DI ALTRI COSTI DA SOSTENERE DA PARTE DELL'OPERATORE

L'intervento di attuazione del Programma Integrato di Intervento comporta da parte dell'operatore, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria illustrate in precedenza, l'assunzione di ulteriori oneri relativi ai seguenti interventi:

- 1) realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale dello standard qualitativo;
- 2) messa in sicurezza e bonifica dell'area, con l'obiettivo di renderla compatibile con le destinazioni funzionali previste dall'intervento.

3.1 Recupero degli edifici industriali

L'Operatore si impegnerà a ristrutturare il piano terra dell'edificio dell'ex-forno, che verrà ceduto all'Amministrazione Comunale per l'utilizzo legato ad attività di sala convegni/sala conferenze, museo del vetro, servizi e altro.

Il costo definitivo, le opere edilizie, gli impianti e le caratteristiche delle finiture relative agli interventi di ristrutturazione della parte di edificio da cedere all'Amministrazione Comunale, verranno definite dettagliatamente in un apposito allegato del Programma Integrato di Intervento (Allegato F): in ogni caso, a seguito di indicazioni più precise e puntuali in relazione alle funzioni che dovranno essere insediate che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale, l'Operatore presenterà un progetto preliminare, definitivo ed esecutivo che dovrà comunque essere approvato dall'Amministrazione Comunale. In ogni caso, il progetto dovrà valutare e considerare con attenzione la compatibilità e l'integrazione delle funzioni che verranno collocate in questo edificio.

L'Operatore si impegna ad eseguire opere di ristrutturazione per un importo complessivo massimo di Euro 878.000,00 come risultato del seguente conteggio:

- Superficie da ristrutturare:	mq	1.154
- Costo al metro quadrato:	Euro	760,83
- Importo massimo delle opere:	Euro	878.000,00

Tale importo non include gli oneri per la sicurezza (6% del totale).

3.2 Costi di bonifica

Così come evidenziato nella relazione urbanistica generale al Capitolo 12, il Piano di Caratterizzazione dei suoli, delle acque sotterranee e di indagine sull'area, ha evidenziato la necessità di effettuare, su alcune parti dell'area, interventi di bonifica e di messa in sicurezza, al fine di poter insediare le attività previste dal Programma Integrato di Intervento.

In questa fase, è possibile ipotizzare le modalità di intervento e stimare i costi di bonifica, che verranno dettagliatamente specificati, anche a seguito della redazione di un apposito progetto, in una fase successiva.

In questa fase è stata formulata la seguente ipotesi:

- Esecuzione dei lavori, comprendenti: trattamento in sito dei materiali, smaltimento reflui (solidi e liquidi); riutilizzo del materiale	mc12.000 x 150,00 €/mc	Euro 1.800.000,00
- smaltimento copertura in eternit	mq 8.000 x 10,00 €/mq	Euro 80.000,00
- Imprevisti 5%		Euro 94.000,00
- Spese tecniche		Euro 150.000,00
- IVA lavori e imprevisti		Euro 197.400,00
- c.i. ed IVA spese tecniche		Euro 33.600,00
TOTALE		Euro 2.355.000,00

Le forme e le modalità di attuazione degli interventi di bonifica, verranno definiti nell'ambito della Conferenza di Servizi che comprende, oltre all'Amministrazione Comunale di Sesto Calende, anche enti di livello sovracomunale.

4. QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO

Il quadro riassuntivo delle risorse pubbliche e private necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico funzionali al Programma Integrato di Intervento relativo al recupero ed alla riqualificazione dell'area ex-Avir, è il seguente:

A) Costo dell'intervento

- A.1 Costo delle aree
Euro a € 4.996.082,00
- A.2 Costo complessivo di realizzazione degli edifici
Euro 20.296.766,06

B) Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

- B.1 - Oneri di urbanizzazione primaria
Euro **456.185,82**
- B.2 - Oneri di urbanizzazione secondaria
Euro **367.391,01**
- B.3 - Stima del costo di costruzione
Euro **972.199,20**

C) Opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri

- C.1 - Opere di urbanizzazione primaria Euro **1.548.481,70**
- C.2 - Opere di urbanizzazione secondaria Euro **4.996.917,03**

L'Operatore si impegnerà a versare la sola quota corrispondente al costo di costruzione in relazione alle richieste di concessione edilizia presentate all'Amministrazione Comunale, in quanto le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono superiori all'importo degli oneri tabellari..

D) Standard qualitativo

- D.1 - Recupero e ristrutturazione piano terra dell'ex-forno
per funzioni pubbliche (importo massimo) Euro 878.000,00

E) Altri costi

- E.1 - Bonifica e messa in sicurezza dell'area Euro 2.355.000,00