

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/Santa Croce

Sub-comparto Ambito Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane

capannone 19, capannone 18, capannone 17, piazzale Europa,

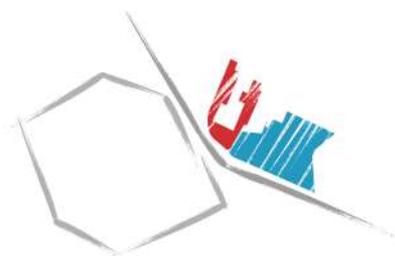
braccio storico di viale Ramazzini e capannone 15

PRU_IP-1a.bis

Sub-comparto Ambito Santa Croce

via Gioia, via Talami, via Veneri sud e viale Ramazzini ovest

PRU_IP-1b



elaborato 6

relazione finanziaria

SINDACO

Luca Vecchi

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO

Alex Pratissoli

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO "BANDO PERIFERIE"

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE

Massimo Magnani

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA

Elisa Iori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

progettazione urbana: Devis Sbarzaglia

Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Elisa Bonoretti, Stella Ferrari, Maddalena Fortelli, Giada Grosoli, Daniela Lepori, Marina Parmiggiani, Francesca Sacconi, Anna Scuteri, Mariapia Terenziani

valsat: Raffaele Fenderico

coordinamento amministrativo: Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Cristina Romani

Relazione finanziaria

Il PRU scaturisce da un Processo di Pianificazione Strategico Territoriale volto sia ad individuare gli obiettivi strategici, le azioni e gli interventi da mettere in campo e sia a definire una governance attraverso cui mettere in rete i diversi attori per il conseguimento di interessi pubblici collettivi.

Lo strumento urbanistico si articola su 3 aree tematiche di lavoro fortemente correlate tra loro, ognuna delle quali persegue un preciso obiettivo ed è strutturata in azioni e interventi per conseguirlo:

Area tematica 1_PARCO INNOVAZIONE

Area Tematica 2_QUARTIERE

Area Tematica 3_COLLEGAMENTI INFRASTRUTTURALI QUARTIERE - CITTA'

Una quarta area tematica (metodologica e trasversale) riguarda gli obiettivi di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione del bene architettonico, storico e culturale Officine Meccaniche Reggiane, obiettivi che non si dovranno limitare semplicemente alla replica di buone pratiche di archeologia industriale, ma dovranno puntare a rimettere il bene nella disponibilità dell'oggi e quindi a ricucire il suo rapporto con lo spirito del tempo, del luogo e della comunità, senza rinunciare alla sovrascrittura di nuove architetture in grado di arricchire quelle storiche di nuovi significati.

Area Tematica 1_Parco Innovazione

Obiettivo:

COMPLETARE LA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI A SERVIZIO DEL PARCO INNOVAZIONE

Azione:

Riqualificazione e riuso dei capannoni dell'area industriale ex Officine Meccaniche Reggiane e attivazione di leve finanziarie per favorire l'insediamento di nuove realtà imprenditoriali e nuovi servizi da affiancare al Centro Internazionale Loris Malaguzzi, sede di Reggio Children, e al Tecnopolo di Reggio, sede dei laboratori di ricerca industriale dell'Università di Modena e Reggio, (entrambi già in funzione) per la costituzione della prima esperienza in Europa di parco a carattere scientifico-tecnologico-umanistico.

Interventi:

1. riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 15 B C:
11.500.000,00 € oltre a 1.686.176,00 € per l'acquisto dell'immobile
2. riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 17:
7.713.992,23 €
3. riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18:
15.605.459,20 €

Area Tematica 2 Quartiere

Obiettivo:

ATTIVARE E SOSTENERE IL PROCESSO DI RIGENERAZIONE URBANA “”COLLABORATIVA” DEL QUARTIERE

Azione:

Riuso, anche temporaneo e con interventi di micro-riqualificazione della città privata (con particolare riferimento alle aree produttive dismesse e a spazi abbandonati e/o residuali) per attivare nuove forme di innovazione sociale (servizi e processi) in grado di creare l'interazione tra il quartiere e le polarità pubbliche presenti, di aumentare il presidio del territorio, di favorire le relazioni interculturali, e più in generale di sviluppare forme di cittadinanza attiva.

Interventi:

4. riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 15 A:
900.000,00 € oltre a 1.468.937,44 € per l'acquisto dell'immobile
- 5.1 riqualificazione ex magazzini logistici di via Gioia 24, da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche (basket e atletica indoor)
456.247,57 € oltre a 307.857,40 € di costi investimento per avvio del servizio
- 5.2 riqualificazione ex magazzini logistici di via Gioia 22/A, da destinare a sede museale per l'esposizione di veicoli (moto e auto) d'epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica
132.192,00 € oltre a 190.503,00 € di costi investimento per avvio del servizio
- 5.3 riqualificazione ex magazzini logistici di via Gioia 22/B, da destinare a centro teatrale (sale prova, sede di incontri e laboratori)
138.422,93 € oltre a 207.336,30 € di costi investimento per avvio del servizio
- 5.4 riqualificazione ex magazzini logistici di via Gioia 22/C, da destinare ad attività sportiva dilettantistica (taekwondo) e servizi educativi
265.879,42 € oltre a 40.580,00 € di costi investimento per avvio del servizio
- 5.5 riqualificazione dell'ex-mangimificio Caffarri in via Gioia 4, da destinare alla nuova sede di REMIDA, “centro di riciclaggio creativo”, dove i materiali di scarto del sistema produttivo locale vengono raccolti e riconvertiti attraverso esperienze laboratoriali per le scuole, dando vita a progetti nel campo della sostenibilità e creatività
255.000,00 € oltre a 206.094,20 € di costi investimento per avvio del servizio
- 5.6 riqualificazione dell'ex discoteca Maffia in viale Ramazzini 35, da destinare alla sede di progetti e servizi in favore di persone con disabilità, svantaggio sociale e problemi di salute mentale
192.780,00 € oltre a 150.000,00 € di costi investimento per avvio del servizio
- 5.7 riqualificazione di alcuni edifici dell'ex deposito ferroviario di via Talamì, da destinare a sede museale per esporre mezzi ferroviari d'epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica
90.321,00 € oltre a 14.640,00 € di costi investimento per avvio del servizio
6. riqualificazione viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talamì:
1.500.000,00 €

Area Tematica 3 Collegamenti infrastrutturali quartiere - città

Obiettivo:

COLLEGARE FISICAMENTE E FUNZIONALMENTE IL QUARTIERE ALLA CITTA'

Azione:

Ripristino delle connessioni fisiche e funzionali tra il quartiere e la città attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, in particolare di piazzale Europa (oggi parcheggio pubblico) da riconfigurare, non solo come centro fisico del Parco Innovazione, ma anche come nuova polarità urbana e sistema di relazione tra parti di città, e la riapertura di viale Ramazzini, oggi in parte chiuso e in parte inglobato nelle ex Officine Meccaniche Reggiane, considerato da sempre direttrice urbana portante del quartiere.

Interventi:

- 7.1 riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività - I stralcio:
2.830.000,00 €
- 7.2 riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività - II stralcio:
2.533.665,00 €
8. riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini:
4.658.050,00 €

RISORSE

In parallelo rispetto all'avvio e all'articolazione del percorso di pianificazione e governance strategico-territoriale sono state attivate azioni di ricerca, in ambito nazionale e regionale, delle risorse finanziarie pubbliche da affiancare alle risorse private messe in campo per la realizzazione degli interventi del Programma di Rigenerazione Urbana (PRU_IP-1a.bis).

Le ulteriori risorse messe a disposizione dal Bando Periferie si configurano a tutti gli effetti come moltiplicatore di investimenti e attivatore di sinergie tra finanziamenti pubblici e privati indispensabile per un'ulteriore fase di sviluppo del PRU ad oggi in atto. E' proprio tramite tali risorse, infatti, che risulta realizzabile, non solo l'estensione dell'area di intervento - fino ad ora focalizzata alla ex fabbrica delle OMR- al quartiere storico, ma anche l'ulteriore ingaggio di soggetti già coinvolti nel processo di rigenerazione (STU Reggiane spa) e il coinvolgimento di nuovi attori pubblici e privati. Di seguito sono indicate le risorse finanziarie complessive, comprensive dei lavori connessi alle diverse opere e dei costi di bonifica.

1. Fonti di finanziamento pubbliche

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

“Piano Nazionale per le Città” (istituito ai sensi di art. 12 decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, concernente “Misure urgenti per la crescita del paese”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 11 agosto 2012, n. 187, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 26 giugno 2012, n. 147). Attraverso la stipula tra il Comune di Reggio Emilia e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del “Contratto di Valorizzazione Urbana”, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale PG 28705 del 01/10/2013 e avente ad oggetto la rigenerazione e trasformazione urbana e del paesaggio dell'Area Nord, sono stati stanziati 10.950.000,00 € a favore del Comune di Reggio, così suddivisi:

- riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18: 8.450.000,00 €
- riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività: 500.000,00 €
- riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini: 2.000.000,00 €

Regione Emilia-Romagna

Accordo di Programma con la Regione Emilia-Romagna nell'ambito del Documento Unico di Programmazione della Politica Regionale unitaria DUP 2007 - 2013 (approvato dall'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna con Deliberazione n. 180 del 25/06/2008) approvato con Deliberazione G.C. P.G. 23101 del 04/11/2009 “Documento Unico di Programmazione della politica regionale unitaria - DUP 2007 - 2013” - obiettivo 10: “Promuovere competitività, qualità e attrattività della rete delle città”, con il quale è stato accordato al Comune un finanziamento pari a 6.500.000,00 €. In particolare, con Deliberazione di Giunta Regionale PG2128/2013 del 30/12/2013 “Attuazione intervento finanziato DUP - intesa per la Prov. Reggio Emilia - ob. 10 - assegnazione contributo

PARFSC al Comune di Reggio nell'Emilia e def. procedure. art. 25 L.R. 19/2012, conferenza 18 luglio 2013 - CUP J83D12000540002”, è stata approvata l'erogazione di un finanziamento in conto capitale pari a 2.000.000,00 € (ridotto, a seguito del ribasso di gara, a 1.713.777,08 €) per l'intervento di “Riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività”.

Concessione al Comune di Reggio Emilia di un contributo pari a 286.222,92 € da parte della Regione Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 19/98 “Norme in materia di Riqualificazione Urbana”, giusta Deliberazione di Giunta Regionale n. 1768 del 13/11/2017, per la realizzazione dell'intervento "opere funzionali alla riqualificazione del Capannone 17" C.U.P J89J14000840008, in attuazione del PRU IP_1a, inserito nel DUP. OB. 10 di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2128/2013.

2. Fonti di finanziamento private (apporto di capitale privato tramite partenariato pubblico - privato “PPP”)

La fase di ricerca di risorse per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito del Programma di Rigenerazione Urbana (PRU_IP-1a.bis) è stata condotta anche nei confronti dei soggetti privati, secondo due differenti logiche di partenariato.

La prima azione di partenariato, rivolta al mondo economico, ha visto il coinvolgimento di Iren Rinnovabili s.p.a., società del Gruppo Iren specializzata nello sviluppo di ricerca, pratiche e attività (prodotti e servizi) nel campo delle fonti rinnovabili, dello sviluppo sostenibile e dell'innovazione edilizia. Iren Rinnovabili s.p.a., in qualità di proprietaria di immobili e aree facenti parte delle ex Officine Meccaniche Reggiane, ha manifestato la volontà di collaborare alla realizzazione del Programma sui seguenti interventi:

- riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 18;
- riqualificazione architettonica e funzionale del Capannone 17;
- riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività;
- riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini.

La collaborazione tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili s.p.a. ha portato, nel febbraio 2015, alla costituzione della Società di Trasformazione Urbana STU Reggiane spa, società a capitale misto, partecipata per il 70% dal Comune di Reggio Emilia (capitalizzata con le risorse provenienti dal MIT e dalla RER) e per il 30% da Iren Rinnovabili (capitalizzata con il conferimento degli immobili e con risorse proprie), il cui oggetto sociale esclusivo consiste nella attuazione del PRU_IP-1a e, più in generale del Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Reggiane e del quartiere storico Santa Croce. STU Reggiane s.p.a. ha assunto, in questo ruolo, la totalità degli impegni e degli oneri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRU, dalla Convenzione ex articolo 120 TUEL stipulata con il Comune di Reggio Emilia e dagli atti tutti che costituiscono il PRU_IP-1a.

La seconda azione di partenariato, rivolta al terzo settore e, più in generale, al sistema delle organizzazioni del privato sociale e culturale nonché delle formazioni sociali intermedie, diffusamente presenti nel tessuto della città, ha preso avvio con la pubblicazione, nel luglio 2015, di avviso pubblico finalizzato a sollecitare la costruzione di una rete di relazioni tra pubblico e privato funzionali a condividere risorse economiche e competenze per il sostegno delle strategie di riqualificazione, con particolare riguardo ad azioni volte a promuovere e sostenere riusi temporanei di beni pubblici e privati. L'iniziativa ha visto un importante coinvolgimento di soggetti privati i quali, con oltre 50 proposte di partecipazione, hanno presentato ipotesi progettuali di interesse pubblico per la rigenerazione del quartiere, legate al mondo del sociale, della cultura e dell'associazionismo, allo start-up dell'artigianato e della piccola impresa.

In particolare, per ciascun intervento le risorse finanziarie sono ripartite come di seguito:

Intervento	Denominazione	Costo complessivo degli interventi				Copertura finanziaria risorse private					
		Lavori Pubblici o di interesse pubblico	Servizi	Valore di stima	Importo complessivo LPP+servizi (quota investimenti) +spese per acquisizione immobile	RISORSE private		RISORSE pubbliche			
						Soggetto	importo	MIT (Piano città)	Regione Emilia Romagna (DUP e L.R. 19/98)	Bando Periferie (PCM)	
Area tematica 1_ PARCO INNOVAZIONE - Riqualificazione e recupero funzionale di edifici industriali dismessi											
1	Capannone 15 B/C	11.500.000,00		1.686.176,00	13.186.176,00	STU Reggiane spa (acquisto immobile e cofinanziamento lavori)	5.938.283,00			7.247.893,00	
2	Capannone 17	7.713.992,23		compreso nelle opere	7.713.992,23	STU Reggiane spa (acquisto immobile e cofinanziamento lavori)	2.281.094,53			5.432.897,70	
3	Capannone 18	15.605.459,20		compreso nelle opere	15.605.459,20	STU Reggiane spa (acquisto immobile e cofinanziamento lavori)	6.869.236,26	6.450.000,00	286.222,92		
Area tematica 2_ QUARTIERE - Riqualificazione e recupero funzionale di aree pubbliche ed edifici industriali dismessi											
4	Capannone 15A	900.000,00		1.468.937,44	2.368.937,44	STU Reggiane spa (acquisto immobile)	1.468.937,44			900.000,00	
5.1	Ex magazzini logistici via Gioia 24	456.247,57	307.857,40		764.104,97	STU Reggiane spa (finanziamento lavori su immobile) G.S. Self Atletica A.S.D. - A.S.D. Basketreggio - A.S.D. Atletica Reggio (cofinanziamento servizi)	456.247,57 36.942,89			270.914,51	
5.2	Ex magazzini logistici via Gioia 22/A	132.192,00	190.503,00		322.695,00	STU Reggiane spa (finanziamento lavori su immobile) A.D.S. Museo della Meccanica (cofinanziamento servizi)	132.192,00 19.050,30			171.452,70	
5.3	Ex magazzini logistici via Gioia 22/B	138.422,93	207.336,30		345.759,23	STU Reggiane spa (finanziamento lavori su immobile) Associazione Centro Teatrale MaMMò (cofinanziamento servizi)	138.422,93 20.733,83			186.602,67	
5.4	Ex magazzini logistici via Gioia 22/C	265.879,42	40.580,00		306.459,42	STU Reggiane spa (finanziamento lavori su immobile) A.D.S. Taekwondo Tricolore Re - Coop. Sociale Panta Rei (cofinanziamento servizi)	265.879,42 4.058,00			36.522,00	
5.5	Ex mangimificio Caffarri via Gioia 4	255.000,00	208.094,20		463.094,20	STU Reggiane spa (finanziamento lavori su immobile) Istituzione Scuole e nidi dell'infanzia Comune di Re - Iren spa (cofinanziamento servizi)	255.000,00 30.914,13			175.180,07	
5.6	Ex discoteca Maffia viale Ramazzini 35	192.780,00	150.000,00		342.780,00	Coop. Sociale Anemos (finanziamento lavori su immobile) Coop. Sociale Anemos (cofinanziamento servizi)	192.780,00 15.000,00			135.000,00	
5.7	Ex deposito ferroviario via Talamo 7	90.321,00	14.640,00		104.961,00	FER Ferrovie Emilia Romagna (finanziamento lavori su immobile) SAFRE Sodalizio Amici Ferrovie RE (cofinanziamento servizi)	90.321,00 1.484,00			13.176,00	
6	Viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talamo	1.500.000,00			1.500.000,00	STU Reggiane spa (cofinanziamento lavori)	800.000,00			700.000,00	
Area tematica 3_ COLLEGAMENTI INFRASTRUTTURALI QUARTIERE - CITTÀ - Riqualificazione e recupero funzionale di aree pubbliche											
7.1	Piazzale Europa (primo stralcio)	2.830.000,00			2.830.000,00	STU Reggiane spa (cofinanziamento lavori)	1.116.222,92		1.713.777,08		
7.2	Piazzale Europa (secondo stralcio)	2.533.665,00		compreso nelle opere	2.533.665,00	STU Reggiane spa (acquisto immobile)	525.853,59	500.000,00		1.507.811,41	
8	Viale Ramazzini est	4.658.050,00		compreso nelle opere	4.658.050,00	STU Reggiane spa (acquisto immobile e cofinanziamento lavori)	1.623.646,68	2.000.000,00		1.034.403,32	
		53.044.134				22.282.280,31		10.950.000,00	2.000.000,00	17.811.853,38	

Totale complessivo risorse finanziarie per PRU: 53.044.134,00 €

Il quadro economico complessivo compreso di somme a disposizione ammonta a **53.044.134 €** con una copertura del 100%

3. Quadri economici progetti

Di seguito vengono elencati i quadri economici di:

1. riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 15 B C:

11.500.000,00 € oltre a **1.686.176,00 €** per l'acquisto dell'immobile. Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (7.247.893,00 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (5.938.283,00 € tramite PPP) per un importo complessivo di **13.186.176,00 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 13.186.176,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	CAPANNONE 15B/C
A. LAVORI	
strutture	€ 2.653.931,26
impianto elettrico	€ 972.983,98
impianto sanitario	€ 103.501,31
impianto termico – raffrescamento	€ 931.583,45
Totale Realizzazione laboratori	€ 4.662.000,00
Bonifica suoli e messa in sicurezza	€ 518.000,00
Realizzazione parcheggio multipiano	€ 2.590.000,00
Opere a verde	€ 259.000,00
Importo lavori	€ 8.029.000,00
oneri della sicurezza	€ 160.580,00
totale A	€ 8.189.580,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE	
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€ 847.546,00
Spese per pubblicazione bando	€ 6.000,00
	€ 1.637.916,00
di cui incentivo 1,6%	€ 131.033,28
di cui competenze tecniche	€ 1.506.882,72
Iva sui lavori (10%)	€ 818.958,00
totale B	€ 3.310.420,00
TOTALE (A+B)	€ 11.500.000,00
C. SOMME A DISPOSIZIONE PER ACQUISTO IMMOBILE	
COSTO ACQUISTO IMMOBILE (come da perizia di stima)	€ 1.686.176,00
totale C	€ 1.686.176,00
TOTALE (A+B+C)	€ 13.186.176,00

2. riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 17:

Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (5.432.897,70 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (2.281.094,53 € tramite PPP) per un importo complessivo di **7.713.992,23 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a **7.713.992,23 €** ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	CAPANNONE 17				
	Messa in sicurezza (appalto concluso)	Bonifica amianto (appalto concluso)	Opere edili (progetto definitivo rimodulato)*	anticipo appalto C18 (appalto in corso)	Opere di bonifica (appalto concluso)
A. LAVORI					
lavori	€684.810,50	€10.160,26	€4.400.000,00	€483.757,39	€530.744,81
oneri della sicurezza	€25.632,80	€2.840,34	€91.642,22		€9.365,49
totale A	€710.443,30	€13.000,60	€4.491.642,22	€483.757,39	€540.110,30
B. SOMME A DISPOSIZIONE					
Allacciamenti	€0,00	€0,00	€50.000,00	€0,00	€0,00
Fondo per la progettazione (1,6%)	€1.280,00	€227,14	€71.866,28	€0,00	€7.970,00
Imprevisti.lavori in econ e fondo acc bon	€0,00	€1.846,21	€176.424,98	€256.677,53	€0,00
Spese per pubblicazione bando	€3.000,00	€0,00	€5.000,00	€0,00	€1.250,00
Contributo per versamento autorità	€500,00	€0,00	€800,00	€0,00	€150,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€0,00	€0,00	€5.000,00	€0,00	€0,00
Totale allacciamenti, incentivi e imprevisti	€4.780,00	€2.073,35	€309.091,26	€256.677,53	€9.370,00
Spese tecniche (compresocontr 4%)	€45.929,12	€1.146,42	€150.000,00	€0,00	€23.539,96
Iva su spese tecniche (22%)	€10.104,41	€252,21	€33.000,00	€0,00	€5.178,79
Iva sui lavori (10%)	€71.044,33	€1.300,06	€449.164,22	€48.375,74	€54.011,03
totale B	€131.857,86	€4.772,04	€941.255,48	€305.053,27	€92.099,78
TOTALE (A+B)	€842.301,16	€17.772,64	€5.432.897,70	€788.810,66	€632.210,08
TOTALE			€ 7.713.992,23		

3. riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18:

Si prevede l'attuazione con tre linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (8.450.000,00 € dal MIT tramite il Piano città, 286.222,92 € dalla RER tramite finanziamenti della L.R. 19/98) e private (4.163.777,08 € tramite PPP) per un importo complessivo di **15.605.459,20 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a **12.900.000,00 €** ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	CAPANNONE 18			
	Messa in sicurezza (appalto in corso)	Bonifica amianto (appalto chiuso)	Opere edili (progetto definitivo rimodulato)*	Opere di bonifica (appalto in corso)
A. LAVORI				
lavori	€541.419,88	€121.686,12	€8.698.470,88	€964.021,16
oneri della sicurezza	€18.445,72	€35.965,18	€134.200,00	€19.271,55
totale A	€559.865,60	€157.651,30	€8.832.670,88	983.292,71
B. SOMME A DISPOSIZIONE				
Allacciamenti	€0,00	€0,00	€100.000,00	€0,00
Fondo per la progettazione (1,6%)	€4.930,00	€258,09	€180.095,68	€12.760,00
Imprevisti, lavori in econ e fondo acc bon	€0,00	€3.774,32	€3.222.755,69	€3.020,89
Spese per pubblicazione bando	€2.000,00	€0,00	€5.000,00	€1.250,00
Contributo per versamento autorità	€300,00	€0,00	€800,00	€150,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€0,00	€0,00	€5.000,00	€0,00
Totale allacciamenti, incentivi e imprevisti	€7.230,00	€4.032,41	€3.513.651,37	€17.180,89
Spese tecniche (compreso contr 4%)	€58.349,80	€13.813,58	€280.000,00	€38.439,88
Iva su spese tecniche (22%)	€12.836,96	€3.038,99	€61.600,00	€8.456,77
Iva sui lavori (10%)	€55.986,56	€15.765,13	€883.267,09	€98.329,27
totale B	€134.403,31	€36.650,11	€4.738.518,46	162.406,82
TOTALE (A+B)	€694.268,92	€194.301,41	€13.571.189,35	€1.145.699,53
TOTALE			€15.605.459,20	

4. **riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 15 A:**
900.000,00 € oltre a 1.468.937,44 € per l'acquisto dell'immobile. Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (900.000,00 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (1.468.937,44 € tramite PPP) per un importo complessivo di **2.368.937,44 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 2.368.937,44 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	CAPANNONE 15A
A. LAVORI	
Messa in sicurezza strutture	€ 400.000,00
Bonifica suoli	€ 50.000,00
Opere a verde	€ 45.000,00
Impianti elettrici	€ 70.000,00
Impianti antincendio	€ 60.000,00
Importo lavori	€ 625.000,00
oneri della sicurezza	€ 12.500,00
totale A	€ 637.500,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE	
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€ 63.750,00
Spese per pubblicazione bando	€ 7.500,00
	€ 127.500,00
Iva sui lavori (10%)	€ 63.750,00
totale B	€ 262.500,00
TOTALE (A+B)	€ 900.000,00
C. SOMME A DISPOSIZIONE PER ACQUISTO IMMOBILE	
COSTO ACQUISTO IMMOBILE (come da perizia di stima)	€ 1.468.937,44
totale C	€ 1.468.937,44
TOTALE (A+B+C)	€ 2.368.937,44

5.1 riqualificazione ex magazzini logistici di via Gioia 24, da destinare allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche (basket e atletica indoor) 456.247,57 € oltre a 307.857,40 € di costi investimento per avvio del servizio. Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (270.914,51 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (493.190,46 € tramite PPP) per un importo complessivo di **764.104,97 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 764.104,97 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	VIA GIOIA 24	
A. LAVORI		
lavori	€	353.135,35
oneri della sicurezza	€	7.062,71
totale A	€	360.198,06
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€	18.009,90
Spese per pubblicazione bando	€	6.000,00
	€	36.019,81
Iva sui lavori (10%)	€	36.019,81
totale B	€	96.049,51
TOTALE (A+B)	€	456.247,57
costi investimenti x avvio del servizio		307.857,40

5.2 riqualificazione ex magazzini logistici di via Gioia 22/A, da destinare a sede museale per l'esposizione di veicoli (moto e auto) d'epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica

132.192,00 € oltre a 190.503,00 € di costi investimento per avvio del servizio. Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (171.452,70 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (151.242,30 € tramite PPP) per un importo complessivo di **322.695,00 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 322.695,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	VIA GIOIA 22A	
A. LAVORI		
lavori	€	96.000,00
oneri della sicurezza	€	1.920,00
totale A	€	97.920,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€	4.896,00
Spese per pubblicazione bando	/	
Spese tecniche (IVA 22% compresa), fondo per la progettazione	€	19.584,00
Iva sui lavori (10%)	€	9.792,00
totale B	€	34.272,00
TOTALE (A+B)	€	132.192,00

costi investimenti x avvio del servizio 190.503,00

5.3 riqualificazione ex magazzini logistici di via Gioia 22/B, da destinare a centro teatrale (sale prova, sede di incontri e laboratori)

138.422,93 € oltre a 207,336,30 € di costi investimento per avvio del servizio.

Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (186.602,67 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (159.156,56 € tramite PPP) per un importo complessivo di **345.759,23 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 345.759,23 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	VIA GIOIA 22B	
A. LAVORI		
lavori	€	100.525,00
oneri della sicurezza	€	2.010,50
totale A	€	102.535,50
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€	5.126,78
Spese per pubblicazione bando	/	
	€	20.507,10
Iva sui lavori (10%)	€	10.253,55
totale B	€	35.887,43
TOTALE (A+B)	€	138.422,93

costi investimenti x avvio del servizio

207.336,30

5.4 riqualificazione ex magazzini logistici di via Gioia 22/C, da destinare ad attività sportiva dilettantistica (taekwondo) e servizi educativi

265.879,42 € oltre a 40.580,00 € di costi investimento per avvio del servizio. Si

prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (36.522,00 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (269.937,42 € tramite PPP) per un importo complessivo di **306.459,42 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 306.459,42 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	VIA GIOIA 22C	
A. LAVORI		
lavori	€	193.086,00
oneri della sicurezza	€	3.861,72
totale A	€	196.947,72
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€	9.847,39
Spese per pubblicazione bando	/	
	€	39.389,54
Iva sui lavori (10%)	€	19.694,77
totale B	€	68.931,70
TOTALE (A+B)	€	265.879,42

costi investimenti x avvio del servizio 40.580,00

5.5 riqualificazione dell'ex-mangimificio Caffarri in via Gioia 4, da destinare alla nuova sede di REMIDA, "centro di riciclaggio creativo", dove i materiali di scarto del sistema produttivo locale vengono raccolti e riconvertiti attraverso esperienze laboratoriali per le scuole, dando vita a progetti nel campo della sostenibilità e creatività

255.000,00 € oltre a 206.094,20 € di costi investimento per avvio del servizio. Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (175.180,07 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (285.914,13 € tramite PPP) per un importo complessivo di **461.094,20 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 461.094,20 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	VIA GIOIA 4	
A. LAVORI		
lavori	€	200.000,00
oneri della sicurezza	€	4.000,00
totale A	€	204.000,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€	10.200,00
Spese per pubblicazione bando	/	
	€	20.400,00
Iva sui lavori (10%)	€	20.400,00
totale B	€	51.000,00
TOTALE (A+B)	€	255.000,00

costi investimenti x avvio del servizio 206.094,20

5.6 riqualificazione dell'ex discoteca Maffia in viale Ramazzini 35, da destinare alla sede di progetti e servizi in favore di persone con disabilità, svantaggio sociale e problemi di salute mentale

192.780,00 € oltre a 150.000,00 € di costi investimento per avvio del servizio.

Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (135.000,00 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (207.780,00 € tramite PPP) per un importo complessivo di **342.780,00 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 342.780,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	VIA RAMAZZINI 35	
A. LAVORI		
lavori	€	140.000,00
oneri della sicurezza	€	2.800,00
totale A	€	142.800,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€	7.140,00
Spese per pubblicazione bando	/	
	€	28.560,00
Iva sui lavori (10%)	€	14.280,00
totale B	€	49.980,00
TOTALE (A+B)	€	192.780,00
costi investimenti x avvio del servizio		150.000,00

5.7 riqualificazione di alcuni edifici dell'ex deposito ferroviario di via Talami, da destinare a sede museale per esporre mezzi ferroviari d'epoca e a laboratori didattici di piccola meccanica

90.321,00 € oltre a 14.640,00 € di costi investimento per avvio del servizio. Si

prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (13.176,00 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (91.785,00 € tramite PPP) per un importo complessivo di **104.961,00 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 104.961,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	DEPOSITO FER DI VIA TALAMI	
A. LAVORI		
lavori	€	77.000,00
oneri della sicurezza	€	1.540,00
totale A	€	78.540,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€	3.927,00
Spese per pubblicazione bando		
	€	-
Iva sui lavori (10%)	€	7.854,00
totale B	€	11.781,00
TOTALE (A+B)	€	90.321,00
costi investimenti x avvio del servizio		14.640,00

6. **riqualificazione viale Ramazzini ovest, via Gioia e via Veneri (sud) - via Talami:**
 Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (700.000,00 € dalla PCM tramite il Bando Periferie) e private (800.000,00 € tramite PPP) per un importo complessivo di **1.500.000,00 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 1.500.000,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	VIALE RAMAZZINI OVEST, VIA GIOIA E VIA VENERI (SUD) – VIA TALAMI	
A. LAVORI		
Lavori di riqualificazione stradale	€	1.045.000,00
oneri della sicurezza	€	20.900,00
totale A	€	1.065.900,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Imprevisti e lavori in economia, allacciamenti	€	106.590,00
Spese per pubblicazione bando	€	7.740,00
	€	213.180,00
Iva sui lavori (10%)	€	106.590,00
totale B	€	434.100,00
TOTALE (A+B)	€	1.500.000,00

7.1 riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività - I stralcio. Si prevede l'attuazione con due linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (1.713.777,08 € dalla RER tramite il DUP) e private (1.116.222,92 € tramite PPP) per un importo complessivo di **2.830.000,00 €**, il quadro economico ammonta a 1.500.000,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

PIAZZALE EUROPA 1° STRALCIO	
A. LAVORI	
lavori	€ 1.532.364,95
oneri della sicurezza	€ 62.763,80
	€ 651.343,49
	€ 12.156,51
totale A	€ 2.258.628,75
B. SOMME A DISPOSIZIONE	
Allacciamenti	€ 38.000,00
Fondo per la progettazione	€ 9.240,00
Imprevisti,lavori in econ e fondo acc bon	€ 46.468,37
Accantonamento relativo al ribasso di gara (IVA compresa)	€ -
Spese per pubblicazione bando	€ 5.000,00
Contributo per versamento autorità	€ 800,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€ 2.000,00
imprevisti e arrotondamenti I.V.A. compresa	€ 101.508,37
Spese tecniche	€ 200.000,00
Iva su spese tecniche (22%)	€ 44.000,00
Iva sui lavori (10%)	€ 225.862,88
totale B	€ 571.371,25
TOTALE (A+B)	€ 2.830.000,00

7.2 riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza_Innovazione_Creatività - II stralcio. Si prevede l'attuazione con tre linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (1.507.811,41 dalla PCM tramite il Bando Periferie, 500.000,00 € dal MIT tramite il Piano città) e private (525.853,59 € tramite PPP) per un importo complessivo di **2.533.665,00 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 2.533.665,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	PIAZZALE EUROPA (SECONDO STRALCIO)	
	Opere edili (progetto definitivo rimodulato)*	Opere di bonifica (appalto concluso)
A. LAVORI		
lavori	€1.450.000,00	€518.799,72
oneri della sicurezza	€30.000,00	€8.756,03
totale A	€1.480.000,00	527.555,75
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Allacciamenti	€30.000,00	€0,00
Fondo per la progettazione (1,6%)	€23.680,00	€11.970,00
Imprevisti, lavori in econ e fondo acc bon	€31.310,92	€48.071,85
Spese per pubblicazione bando	€5.000,00	€1.250,00
Contributo per versamento autorità	€800,00	€150,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€5.000,00	€0,00
Totale allacciamenti, incentivi e imprevisti	€95.790,92	€61.441,85
Spese tecniche (compresocontr 4%)	€102.459,02	€35.345,30
Iva su spese tecniche (22%)	€22.540,98	€7.775,97

8. riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini. Si prevede l'attuazione con tre linee di finanziamento, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (1.034.403,32 dalla PCM tramite il Bando Periferie, 2.000.000,00 € dal MIT tramite il Piano città) e private (1.623.646,68 € tramite PPP) per un importo complessivo di **4.658.050,00 €**, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 4.658.050,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

QUADRO ECONOMICO	VIALE RAMAZZINI EST	
	Opere edili (progetto definitivo rimodulato)*	Opere di bonifica (appalto concluso)
A. LAVORI		
lavori	€2.925.950,00	€746.250,63
oneri della sicurezza	€46.050,00	€13.802,39
totale A	2.972.000,00	760.053,02
B. SOMME A DISPOSIZIONE		
Allacciamenti	€30.000,00	€0,00
Fondo per la progettazione (1,6%)	€47.552,00	€15.170,00
Imprevisti, lavori in econ e fondo acc bon	€38.850,04	€207.146,47
Spese per pubblicazione bando	€5.000,00	€1.250,00
Contributo per versamento autorità	€800,00	€150,00
spese per comunicazione format cantiere gara	€5.000,00	€0,00
Totale allacciamenti, incentivi e imprevisti	€127.202,04	€223.716,47
Spese tecniche (compresocontr 4%)	€138.319,67	€27.150,14
Iva su spese tecniche (22%)	€30.430,33	€5.973,03
Iva sui lavori (10%)	€297.200,00	€76.005,30
totale B	593.152,04	332.844,94
TOTALE (A+B)	€3.565.152,04	€1.092.897,96

In sintesi i risultati attesi dal PRU, attraverso un investimento complessivo pari a circa 30 milioni di euro, si possono riassumere e leggere attraverso tre dimensioni:

DIMENSIONE TERRITORIALE

- nuove opere pubbliche e di interesse pubblico;
- incremento della qualità ambientale (bonifica delle matrici suolo, aria, acqua);
- incremento della qualità urbana (ripristino della fruibilità e funzionalità dello spazio pubblico aperto);
- riduzione del degrado fisico (recupero degli edifici e delle aree private dismesse);

DIMENSIONE ECONOMICA

- insediamento di nuove imprese e nuovi servizi (grazie alla riduzione dei costi di insediamento rispetto ai costi di mercato) ;
- attivazione di investimenti privati (welfare di comunità) nel campo assistenziale, culturale e sportivo (grazie alla riduzione dei costi di insediamento rispetto ai costi di mercato e al finanziamento dello start-up) ;
- potenziamento del sistema di infrastrutture e servizi (Parco Innovazione) a supporto e sviluppo del sistema all'innovazione locale;

DIMENSIONE SOCIALE

- incremento dei servizi di interesse pubblico (culturali, sportivi e assistenziali);
- diffusione della presenza del “pubblico” nel quartiere e conseguente riduzione della percezione di insicurezza urbana;
- attivazione di processi di cittadinanza attiva (partecipazione e protagonismo, responsabile) e conseguenze riduzione di fenomeni di degrado relazionale;
- recupero dei valori identitari e della memoria collettiva;
- supporto allo sviluppo del dialogo interculturale.