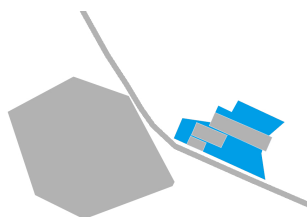


# AREA REGGIANE

## PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 -  
Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini

**PRU\_IP-1a**



**elaborato 6**

**relazione finanziaria**

---

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Massimo Magnani

---

PROGETTO E COORDINAMENTO

Massimo Magnani

---

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Elisa Iori, Giovanna Vellani

Andrea Anceschi, Marco Bertani, Matilde Bianchi, Stella Ferrari, Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani,  
Anna Pratissoli, Anna Scuteri, Valeria Spinato, Mariapia Terenziani, Chiara Testoni



## Relazione finanziaria

Gli interventi nell'ambito del Piano di Riqualificazione Urbana dell'Area Reggiane intendono riconsegnare alla città una porzione di città oggi ampiamente sotto-utilizzata ma con un considerevole potenziale di trasformazione.

In particolare il piano riguarda:

- la **riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa** nel centro fisico del Parco della Conoscenza\_Innovazione\_Creatività;
- la **riapertura, riqualificazione morfologica e riorganizzazione funzionale del braccio storico di viale Ramazzini**;
- la **riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18**;
- la **riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 17**.

I capannoni 17 e 18 costituiscono importanti testimonianze della memoria industriale del contesto e si prestano a configurarsi come nuovi contenitori tecnologicamente innovativi per l'insediamento di attività connesse all'economia della conoscenza, allo scopo di promuovere il trasferimento tecnologico, lo *start-up* di impresa, l'attivazione di nuove sinergie tra *stakeholders* del mondo istituzionale, imprenditoriale, della ricerca.

Piazzale Europa è attualmente uno spazio di transito viabilistico privo di una propria efficace caratterizzazione, soprattutto in considerazione del fatto rappresenta il nodo baricentrico di un sistema di servizi ad alto livello di specializzazione quali il Centro Internazionale per l'Infanzia Loris Malaguzzi, il Tecnopolo e l'area delle ex Officine Reggiane, che nel futuro sarà oggetto di imponenti processi di riqualificazione e diventerà elemento strategico per lo sviluppo della competitività e attrattività dell'economia reggiana a scala vasta. Nell'ambito del PRU, l'area di piazzale Europa verrà convertita a nuova polarità urbana, con il compito di costituire l'impianto connettivo tra le funzioni future ed esistenti, tra il contesto e la città - anche attraverso la riapertura dell'asse storico di viale Ramazzini - e veicolare una concezione di spazio pubblico fruibile continuamente e in grado di valorizzare le attività presenti nel contesto.

Per la realizzazione degli interventi sono stanziati risorse sia pubbliche sia private. 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 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€
- 
- **riqualificazione architettonica e funzionale del capannone 18**: 8.450.000,00 €

## Regione Emilia Romagna

- **Accordo di Programma con 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 PAR-FSC 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€** per l'intervento di "**Riqualificazione e trasformazione di Piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza\_Innovazione\_Creatività**".

## 2. Fonti di finanziamento private (apporto di capitale privato tramite partnerariato pubblico - privato "PPP"):

A seguito di manifestazione di interesse di Iren Rinnovabili s.p.a. per l'acquisizione dei capannoni 18 e 17, aree circostanti per l'accessibilità ai fabbricati (viale Ramazzini e parte di piazzale Europa) e per l'intero quadrante sud-ovest delle Reggiane, con **Deliberazione G.C. PG 17966 del 22/05/2014** l'Amministrazione ha approvato lo schema di Atto di Accordo tra Comune di Reggio Emilia e Iren Rinnovabili s.p.a. nel procedimento per l'approvazione del PRU "Ambito Centro Intermodale (CIM) e ex Officine Reggiane comparto Capannone 19 - capannone 18 - capannone 17 - Piazzale Europa - braccio storico viale Ramazzini", nell'ambito dell'attuazione degli interventi del Piano Nazionale della Città e del DUP.

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

- **Riqualificazione di Piazzale Europa.** Si prevede l'attuazione in tre lotti finanziari, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (500.000,00€ tramite Piano Città; 2.000.000,00€ tramite DUP) e private (2.211.000,00€ tramite PPP) per un importo complessivo di 4.711.000,00€;
- **Riapertura viale Ramazzini.** Si prevede l'attuazione in due lotti finanziari, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (2.000.000,00€ tramite Piano Città) e private (2.658.050,00€ tramite PPP) per un importo complessivo di 4.658.050,00€;

- **Riqualificazione capannone 18.** Si prevede l'attuazione in due lotti finanziari, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (8.450.000,00€ tramite Piano Città) e private (4.450.000,00€ tramite PPP) per un importo complessivo di 12.900.00,00€;
- **Riqualificazione capannone 17.** Si prevede l'attuazione in un lotto finanziario, caratterizzato dallo stanziamento di risorse private (6.500.000,00€ tramite PPP) per un importo complessivo di 6.500.00,00€.

#### Schema di ripartizione delle risorse finanziarie pubbliche e private per i diversi interventi

<i>intervento</i>	<i>strumenti di finanziamento</i>			<b>totale</b>
	<b>Piano Città</b>	<b>DUP</b>	<b>PPP</b>	
riqualificazione p.le Europa	500.000,00 €	2.000.000,00 €	2.211.000,00	<b>4.711.000,00</b>
riapertura viale Ramazzini	2.000.000,00 €	\	2.658.050,00	<b>4.658.050,00</b>
riqualificazione capannone 18	8.450.000,00 €	\	4.450.000,00	<b>12.900.000,00</b>
riqualificazione capannone 17	\	\	6.500.000,00	<b>6.500.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>10.950.000,00€</b>	<b>2.000.000,00 €</b>	<b>15.819.050,00</b>	<b>28.769.000,00</b>

**Totale complessivo risorse finanziarie per PRU: 28.769.000,00€**

<b>RIEPILOGO SOMME PER RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 18 DELL'AREA "EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE", RIAPEERTURA VIALE RAMAZZINI E RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE EUROPA</b>			
<b>QUADRO ECONOMICO</b>			
<b>LAVORI</b>			
	opere di bonifica Iva Compresa	€ 1.530.000,00	€ 1.530.000,00
	a lavori edili, impianti	€ 22.048.000,00	
<b>TOTALE LAVORI</b>			<b>€ 22.048.000,00</b>
	a1 oneri per la sicurezza	€ 377.250,00	
<b>TOTALE ONERI PER LA SICUREZZA</b>			<b>€ 377.250,00</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>			
	b IVA e oneri incassa compresi	€ 1.560.550,00	
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>			<b>€ 1.560.550,00</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>			
	d IVA sui lavori 10%	€ 2.204.800,00	
	e impervisti sui lavori 10%	€ 922.200,00	
	e allacci e utenze	€ 126.250,00	
<b>TOTALE I.V.A.</b>			<b>3.253.250,00</b>
<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>			<b>28.769.050,00</b>

Il quadro economico complessivo compreso di somme a disposizione ammonta a 28.769.050,00 € con una copertura del 100%

### 3. Quadri economici progetto definitivo

Di seguito vengono elencati i 4 quadri economici di:

**Riqualficazione di Piazzale Europa.** Si prevede l'attuazione in tre lotti finanziari, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (500.000,00€ tramite Piano Città; 2.000.000,00€ tramite DUP) e private (1.000.000,00€ tramite PPP) per un importo complessivo di 3.500.00,00€, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 4.711.000,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE EUROPA			
<b>QUADRO ECONOMICO</b>			
<b>LAVORI</b>			
	opere di bonifica Iva Compresa	€ 650.000,00	€ 650.000,00
	a lavori edili, impianti	€ 3.080.000,00	
<b>TOTALE LAVORI</b>			€ 3.080.000,00
	a1 oneri per la sicurezza	€ 65.000,00	
<b>TOTALE ONERI PER LA SICUREZZA</b>			€ 65.000,00
<b>SPESE TECNICHE</b>			
	b IVA e oneri incassa compresi	€ 245.000,00	
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>			€ 245.000,00
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>			
	d IVA sui lavori 10%	€ 308.000,00	
	e impervisti sui lavori 10%	€ 308.000,00	
	e allacci e utenze	€ 55.000,00	
<b>TOTALE I.V.A.</b>			671.000,00
<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>			4.711.000,00

**Riapertura viale Ramazzini.** Si prevede l'attuazione in due lotti finanziari, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (2.000.000,00€ tramite Piano Città) e private (2.658.050,00€ tramite PPP) per un importo complessivo di 4.658.050,00 €, ovvero la copertura economica è del 100%

<b>RIAPERTURA VIALE RAMAZZINI</b>			
<b>QUADRO ECONOMICO</b>			
<b>LAVORI</b>			
	opere di bonifica Iva Compresa	€ 880.000,00	€ 880.000,00
	a lavori edili, impianti	€ 2.910.000,00	
<b>TOTALE LAVORI</b>			<b>€ 2.910.000,00</b>
	a1 oneri per la sicurezza	€ 46.050,00	
<b>TOTALE ONERI PER LA SICUREZZA</b>			<b>€ 46.050,00</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>			
	b IVA e oneri inarcassa compresi	€ 168.750,00	
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>			<b>€ 168.750,00</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>			
	d IVA sui lavori 10%	€ 291.000,00	
	e impervisti sui lavori 10%	€ 291.000,00	
	e allacci e utenze	€ 71.250,00	
<b>TOTALE I.V.A.</b>			<b>653.250,00</b>
<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>			<b>4.658.050,00</b>



**Riqualificazione capannone 18.** Si prevede l'attuazione in due lotti finanziari, caratterizzati dallo stanziamento di risorse pubbliche (8.450.000,00€ tramite Piano Città) e private (4.450.000,00€ tramite PPP) per un importo complessivo di 12.900.000,00€, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 12.900.000,00 € ovvero la copertura economica è del 100%.

<b>RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 18 DELL'AREA "EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE"</b>		
<b>QUADRO ECONOMICO</b>		
<b>LAVORI</b>		
opere di bonifica Iva Compresa		<b>€ 0,00</b>
a lavori edili, impianti	<b>€ 10.765.800,00</b>	
<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>€ 10.765.800,00</b>
a1 oneri per la sicurezza IVA compresa	<b>€ 147.620,00</b>	
<b>TOTALE ONERI PER LA SICUREZZA</b>		<b>€ 147.620,00</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>		
b IVA e oneri inarcassa compresi	<b>€ 683.200,00</b>	
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>		<b>€ 683.200,00</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
d IVA sui lavori 10%	<b>€ 1.076.580,00</b>	
e imprevisti e allacci IVA compresa	<b>€ 226.800,00</b>	
<b>TOTALE I.V.A.</b>		<b>1.303.380,00</b>
<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>		<b>12.900.000,00</b>

**Riqualificazione capannone 17.** Si prevede l'attuazione in un lotto finanziario, caratterizzato dallo stanziamento di risorse private (6.500.000,00€ tramite PPP) per un importo complessivo di 6.500.000,00€, il quadro economico compreso di somme a disposizione ammonta a 6.500.000,00 € € ovvero la copertura economica è del 100%.

RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DEL CAPANNONE 17 DELL'AREA "EX OFFICINE MECCANICHE REGGIANE"		
<b>QUADRO ECONOMICO</b>		
<b>LAVORI</b>		
opere di bonifica Iva Compresa		€ 0,00
a lavori edili, impianti	€ 5.292.200,00	
<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>€ 5.292.200,00</b>
a1 oneri per la sicurezza IVA compresa	€ 118.580,00	
<b>TOTALE ONERI PER LA SICUREZZA</b>		<b>€ 118.580,00</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>		
b IVA e oneri incassa compresi	€ 463.600,00	
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>		<b>€ 463.600,00</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
d IVA sui lavori 10%	€ 529.220,00	
e impervisti e allacci IVA compresa	€ 96.400,00	
<b>TOTALE I.V.A.</b>		<b>625.620,00</b>
<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>		<b>6.500.000,00</b>