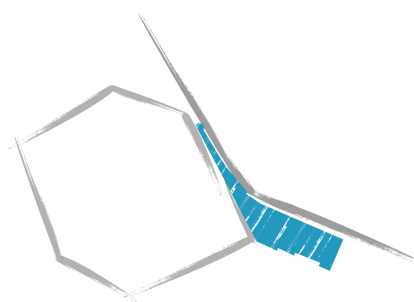


PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Ambito Zona Stazione - Comparto Area Ex Enocianina

PRU_IP-9a



elaborato 4
relazione finanziaria

SINDACO

Luca Vecchi

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO

Alex Pratissoli

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA', INNOVAZIONE SOCIALE, TERRITORIO E BENI COMUNI

Massimo Magnani

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA

Elisa Iori

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

progettazione urbana: Matilde Bianchi, Francesca Bosonetto

Andrea Anceschi, Marco Bertani, Stella Ferrari, Maddalena Fortelli, Mariapia Terenziani

valsat: Raffaele Fenderico

coordinamento amministrativo: Giovanna Vellani

Cristina Romani

DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE e SPORT

Roberto Montagnani

servizio gestione del patrimonio immobiliare e sport: Ines Melloni, Concetta Tinelli

progetto di fattibilità tecnica ed economica: Arch. Ing. Alberto Manfredini, Ing. Giovanni Manfredini

0_premessa

1_ quadro economico degli interventi da studio di fattibilità

2_previsione di spesa per l'esproprio delle aree

3_ipotesi di copertura finanziaria

0_premessa

Il PRU_IP-9a “Ambito Zona Stazione - Comparto Area Ex Enocianina” prevede il recupero funzionale e urbano dell’area dell’ex stabilimento Enocianina Fornaciari, sito a Reggio Emilia in viale IV Novembre e da tempo dismesso, con demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione della nuova sede del Comando di Polizia Municipale. L’area, non essendo in disponibilità dell’Amministrazione Comunale, sarà oggetto di procedura espropriativa, in funzione della quale, con il presente PRU, ne viene dichiarata la pubblica utilità e viene altresì apposto il vincolo preordinato all’esproprio.

In relazione a tale progetto è stato sviluppato un primo studio di fattibilità tecnico ed economico, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 152 del 13/09/2018, il quale ha definito il quadro economico degli interventi previsti dal PRU, comprensivo dei costi di esproprio delle aree interessate.

Per la realizzazione degli interventi previsti dal PRU si prevede di ricorrere a risorse sia pubbliche che private. Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 151 del 13/09/2018, il Comune di Reggio Emilia ha infatti approvato la partecipazione al Bando per la Rigenerazione Urbana promosso dalla Regione Emilia Romagna (v. Del. G.R. n. 550/2018) e delineato una Strategia generale per la rigenerazione urbana della zona Stazione - Santa Croce, comprensiva di vari interventi e azioni, tra i quali l’intervento oggetto del presente PRU, oggetto di richiesta di finanziamento dal fondo FSC. L’esito del Bando, per il quale sono state recentemente presentate le candidature, sarà reso noto dalla Regione nei prossimi mesi.

La presente relazione descrive gli aspetti finanziari relativamente a quanto sopra esposto.

1_quadro economico degli interventi da studio di fattibilità

Lo studio di fattibilità tecnico ed economico approvato con Del. di Giunta Comunale n. 152/2018 ha definito il quadro economico degli interventi previsti dal PRU nei seguenti termini, ricomprendendo anche i costi stimati dal Servizio Gestione del Patrimonio del Comune per le procedure di esproprio.

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

Nella presente fase di fattibilità, le valutazioni economiche sono necessariamente effettuate su base parametrica, applicando alle superfici lorde di intervento valori di costo corrente per interventi di analoga complessità.

a.1 Lavori a misura, a corpo, in economia

- Demolizione fabbricati esistenti
 $\sim \text{mq } 1.500 \times \text{H media } 6,50 = \text{mc } 9.750 \times \text{€/mc } 15,50 =$
151.125,00 €
- Bonifica area e smaltimento amianto
a corpo
95.000,00 €
- Opere provvisionali e fondazioni speciali
 $(35,00 + 55,00) \times 8,00 \text{ H} = \text{mq } 720,00 \times \text{€/mq } 125,00 =$
90.000,00 €
- EDIFICIO:
 - Piano interrato
 $\text{mq } 1.735 \times \text{€/mq } 600 = 1.041.000,00 \text{ €}$
 $\text{mq } 400 \times \text{€/mq } 850 = \underline{340.000,00 \text{ €}}$
1.381.000,00 €
 - Piano terreno
 $\text{mq } 820 \times \text{€/mq } 1.100 = 902.000,00 \text{ €}$
 - Piano primo
 $\text{mq } 820 \times \text{€/mq } 1.100 = 902.000,00 \text{ €}$
 - Piano secondo
 $\text{mq } 820 \times \text{€/mq } 1.100 = 902.000,00 \text{ €}$
4.087.000,00 €
- Sistemazioni esterne
 $\text{mq } (3.450 - 820) = \text{mq } 2.630 \times \text{€/mq } 48,00 =$
126.240,00 €

4.549.365,00 €

a.2 Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta

2,5 % circa

114.000,00 €

b Somme a disposizione della stazione appaltante per:

1. Lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto

1.1 Interventi su edificio residenziale preesistente

10.000,00 €

1.2 Opere di adeguamento autorimessa interrata di p.le Marconi (livello -3) consistenti in:

- Sbarra automatica per interdizione discesa al piano inferiore
- Cancellate di piano con apertura ante telecomandata
- Adeguamento antintrusione porte uscita emergenza con allarme
- Adeguamento ed estensione impianto videosorveglianza con trasmissione a sala operativa Polizia Municipale
- Incremento livello illuminamento, con sensori di presenza
- Ripetitori telefonia cellulare e rete Wi-Fi
- Modifica ascensore per limitazione accessi al piano tramite bottoniera sotto chiave
- Segnaletica e cartellonistica

47.000,00 €

2. Rilievi, accertamenti, indagini

- Rilievo piano altimetrico area,
essenze arboree, altezze edifici confinanti

15.000,00 €

- Sondaggi geologici, archeologici, ricerca
ordigni bellici, caratterizzazione suoli

25.000,00 €

- Indagini idrologico-idrauliche, geologiche, idrogeologiche e
geotecniche, sismiche e archeologiche

12.000,00 €

3. Allacciamenti ai pubblici servizi

4.000,00 €

4. Imprevisti 2,5 % circa

120.000,00 €

5. Acquisizione aree e immobili comprensivo

di oneri fiscali, ecc. (vedi allegato)

500.000,00 €

6. Accantonamenti di cui all'art 133 (durata lavori < 24 mesi)	0,00 €
7. Spese tecniche	
○ Progetto di fattibilità tecnica ed economica	29.000,00 €
○ Progetto definitivo	
– Architettónico	47.000,00 €
– Strutture	65.000,00 €
– Impianti idro-sanitari	5.000,00 €
– Impianti meccanici	15.000,00 €
– Impianti elettrici e speciali	22.000,00 €
○ Direzione Lavori, assistenza, contabilità	95.000,00 €
○ Coordinamento sicurezza in esecuzione	51.000,00 €
○ Accatastamenti, frazionamenti	6.000,00 €
○ Incentivo personale dipendente	25.000,00 €
8. Spese per attività tecnico-amministrative:	
○ Supporto al RUP (ricompreso in incentivo 1%)	0,00 €
○ Verifiche e validazione progetti (ricomprese in incentivo 1%)	0,00 €
9. Spese per commissioni giudicatrici	7.500,00 €
10. Spese per pubblicità	1.500,00 €
11. Spese per accertamenti di laboratorio, collaudo statico e collaudo tecnico-amministrativo, certificazione energetica	55.000,00 €

12. IVA e contributi obbligatori:

○ IVA sui lavori (4.720.365,00 x 10%)	472.036,50 €
○ IVA sui servizi (563.000,00 x 22%)	123.860,00 €
○ Contributi previdenziali obbligatori (517.000,00 x 4%)	<u>20.680,00 €</u>
	1.885.576,50 €

RIEPILOGO:

a.1	Lavori a misura, a corpo, in economia	4.549.365,00 €
a.2	Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	114.000,00 €
b	Somme a disposizione della stazione appaltante	<u>1.885.576,50 €</u>
		6.548.941,50 €

2_previsione di spesa per l'esproprio degli immobili

Di seguito si riporta, a precisazione del punto 5 del quadro economico di cui al precedente paragrafo 1, il dettaglio della previsione di spesa per l'esproprio degli immobili interessati dal PRU, formulata in data 30/08/2018 dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune.

Foglio 137 particelle 56 e 57 per intero

Alla visura al Catasto Terreni risulta una superficie catastale di complessivi mq 2.781

Al Catasto Fabbricati risultano censite due unità immobiliari:

- 1) **p.Ila 56 sub 4** appartamento categ. Catastale A/2 intestato a
FORNACIARI ALDINO ANTONIO nato a Parma il 2/06/55
- 2) **p.Ila 56 sub 6 e p.Ila 57 (graffate)** fabbricato per attività industriale categ. Catastale D/1,
intestata a ENOCIANINA FORNACIARI - DOTT. ING. ALDO FORNACIARI DI ALDINO E RICCARDA
FORNACIARI S.N.C.

Foglio 137 particelle 55 e 60 per intero

Alla visura al Catasto Terreni risulta una superficie catastale di complessivi mq 772

Al Catasto Fabbricati risultano censite due unità immobiliari:

- 1) **p.Ila 55 sub 2** fabbricato per attività industriale categ. Catastale D/1,
intestata a CHEN QIAOYI nato in Cina (CRP) il 13/09/1982
- 2) **p.Ila 60 sub 5** fabbricato per attività industriale categ. Catastale D/1,
intestata a CHEN QIAOYI nato in Cina (PCR) il 13/09/1982

Foglio 137 P.Ila 189 sub 51/parte, per una porzione di mq 320 circa

Al Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare risulta censita in categoria catastale F/1, con una superficie catastale di complessivi mq 495; la porzione interessata ha una superficie di mq 320 circa e rappresenta una parte di strada, attualmente privata, per l'accesso a via Turri; è intestata a SAPIZOO S.P.A. con sede in Castelnuovo Rangone (MO), cod. fiscale: 01985130366.

Foglio 137 particella 46 per una porzione di mq 40 circa

e particella 52 per una porzione di mq 60 circa

Le particelle Risultano interessate per una superficie di circa mq 100 (40+60) corrispondenti ad una porzione di area cortiliva esclusiva annessa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- **p.Ila 52 sub 4 e 46 sub 4 graffati** (autorimessa collettiva, categ. Catastale C/6 di mq 516)
intestata a CHEN QIAOYI nato in Cina (CRP) il 13/09/1982

STIMA SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Nella scelta del criterio estimativo sono stati considerati i seguenti fattori/elementi condizionanti e determinanti:

- stato attuale degli immobili oggetto di esproprio, dal punto di vista costruttivo e manutentivo degli stessi;
- destinazione d'uso legale e di fatto;
- utilizzo (o abbandono) attuale dei fabbricati;
- possibilità di diverso utilizzo dei fabbricati nella loro consistenza attuale;
- scarso interesse sul mercato immobiliare dei fabbricati allo stato attuale (vedi i tanti esperimenti d'asta andati deserti);
- contesto territoriale e sociale d'ubicazione, fortemente degradato.

In considerazione degli elementi citati, si ritiene che il criterio estimativo più adeguato per definire il valore della zona di interesse, corrisponda al valore dell'area edificabile, nella sua destinazione urbanistica attuale, detratti i costi di demolizione dei fabbricati esistenti.

Precisando che si procederà in altra sede ad indicare più dettagliatamente i valori utilizzati ed i costi di demolizione considerati, si indica l'importo complessivo da prevedere per l'acquisizione delle aree e dei fabbricati compresi nel perimetro di intervento in complessivi **€ 500.000,00** (comprensivi di oneri fiscali).

3_ipotesi di copertura finanziaria

Per la realizzazione degli interventi previsti dal PRU si prevede di ricorrere a risorse pubbliche. In particolare, la stima generale dei costi per l'attuazione del PRU e le relative fonti finanziarie si prospettano nel seguente modo.

Finanziamento pubblico (€)		Costo totale stimato (€)
Regionale	Comunale	
1.500.000,00	5.048.941,50	6.548.941,50

Per “Finanziamento pubblico regionale” si intende il contributo da fondo FSC che potrà essere erogato tramite il Bando per la Rigenerazione Urbana promosso dalla Regione Emilia Romagna con Delibera della Giunta Regionale n. 550/2018.

Il Comune di Reggio Emilia ha inserito l'opera nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici per le annualità 2019 - 2020 - 2021, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale I.D. n. 168 del 11/10/2018.