

COMUNE DI LODI

Area NADIR (Ex ABB)

Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)

ai sensi della L.R. 12/2005

RELAZIONE ECONOMICA DI MASSIMA

Committente:

Bipielle Real Estate Spa - Lodi

Nadir Immobiliare Srl - Lodi

Progettista:

Dontstop Architettura – Milano

Direttore tecnico:

Arch. Marco Brega

Ordine Architetti Provincia di Milano n. 12746

Data:

02.10.2014

AREA NADIR (EX ABB) - VIALE PAVIA - LODI

RELAZIONE ECONOMICA SULLA FATTIBILITÀ DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il presente documento è principalmente rivolto ad esplicitare i benefici pubblici per la città di Lodi a seguito dell'iniziativa proposta per l'area in oggetto, dalla Società Nadir Immobiliare S.r.l.

Come più estesamente esposto nelle pagine seguenti, il concorso di risorse finanziarie pubbliche e private a sostegno dell'intervento comporterà principalmente:

- Le opere di bonifica e messa in sicurezza dell'area compresa tra le vie: Pavia, Fascetti, Lombardo, S. Angelo (ad opera del futuro attuatore dell'intervento);
- La realizzazione di nuovi spazi a verde attrezzato ad uso pubblico, distribuiti uniformemente all'interno dell'area di intervento, a costituire un nuovo parco urbano adiacente a quello comunale esistente di Via Fascetti, oltre ad un estesa area a verde privato, come elemento di connessione tra il nuovo costruito;
- La realizzazione di parcheggi pubblici a raso (sia nel lotto A che nel lotto B di proprietà);
- La realizzazione di una strada nuova di collegamento tra via Fascetti e via S. Angelo;
- La realizzazione di edifici di civile abitazione ad uso privato, dotati di relative aree verdi e parcheggi privati di pertinenza;
- La realizzazione di due nuove rotatorie per la regolamentazione del traffico automobilistico e di una nuova area di manovra in corrispondenza dell'intersezione tra via Pavia e il tratto di via Fascetti che sarà chiuso al traffico;
- La regolarizzazione e il rinnovo di marciapiedi, percorsi pedonali e percorsi ciclabili, aree attrezzate di connessione ed infine la realizzazione di un cunicolo tecnologico interrato perimetrale all'area di intervento.

I contenuti esposti sono articolati in tre parti:

Parte prima

Concorso delle risorse pubbliche e private per la realizzazione di nuova edificazione e per la gestione di opere ed interventi di interesse pubblico.

Il Programma Integrato di Intervento relativo all'area ex ABB, comporta l'utilizzo di risorse private e pubbliche, conferite rispettivamente dall'Operatore e dal Comune.

Le risorse pubbliche utilizzate per l'esecuzione degli interventi deriveranno dagli oneri concessori relativi alle nuove costruzioni private, previste dal Programma Integrato di Intervento, che saranno in parte utilizzati per coprire le spese relative alla realizzazione delle opere pubbliche suddette. Gli importi a carico dell'Operatore, utilizzati per la realizzazione delle opere individuate come primarie, saranno scorporati dagli oneri comunali tabellari relativi alle urbanizzazioni primarie, sino al limite massimo degli oneri stessi, lasciando a carico dell'Operatore l'eventuale maggior spesa effettuata.

Il Piano prevede una forte componente di contributo che l'Operatore si impegna a conferire alla P.A. in termini di "monetizzazione", dovuta per sopperire alle superfici non direttamente cedute a standard, oppure cedute ma non conteggiabili come superfici a standard rispetto a quanto previsto dal vigente PGT.

In particolare le "monetizzazioni" riguarderanno le superfici utilizzate per realizzare la nuova strada, i marciapiedi (interni all'area di proprietà), il parcheggio interrato non realizzato e infine il delta di superficie necessario a raggiungere quanto richiesto dalla normativa in corso.

Parte seconda

Programma di attuazione degli interventi e relativa ripartizione sommaria dei costi delle opere per stralci funzionali.

Il programma di intervento prevede la realizzazione complessiva delle opere in un arco temporale di circa 4 anni, all'interno dei quali potranno essere diversificate le fasi temporali di esecuzione per stralci funzionali stabiliti in relazione alla complessità ed alla rilevanza degli interventi, così come di seguito indicato:

FASE 0 - Bonifica e messa in sicurezza dell'area

L'intervento di bonifica, oltre a quanto ad oggi già effettuato, ovvero la demolizione completa di tutti i fabbricati industriali esistenti, comprenderà anche la demolizione residua delle recinzioni e delle porzioni di fabbricati in muratura ancora presenti sull'area, ovvero parte dell'edificio di ingresso e la cabina elettrica esistente, e si svilupperà in un arco temporale da definire dettagliatamente in fase attuativa.

Dalle indagini preliminari svolte nell'ambito della Conferenza dei Servizi attivata con il Comune di Lodi, la Provincia di Lodi, l'Arpa di Lodi e l'ASL della Provincia di Lodi, è stato possibile stimare una spesa di **€ 1.500.000,00** per l'intera opera di bonifica e messa in sicurezza dell'area privata oggetto di Programma Integrato di Intervento, vedere Conto Economico allegato.

Le opere di bonifica e messa in sicurezza permanente si estendono all'intera area ricompresa tra Viale Pavia, Via Fascetti, Via Lombardo e Via S. Angelo.

I suoli su cui saranno realizzate le nuove costruzioni residenziali private e le diverse opere pubbliche (area verde attrezzata, strada, parcheggi) saranno oggetto d'asportazione totale del terreno contaminato, secondo quanto stabilito dal piano di bonifica che sarà elaborato in concomitanza con la fase attuativa del progetto, parallelamente alla richiesta dei titoli abilitativi.

FASE 1 - Realizzazione della strada nuova, dei posti auto a raso relativi, della rotatoria in corrispondenza di via S. Angelo e dell'area di manovra su via Pavia

Il primo intervento previsto dal PII è di carattere pubblico ed è destinato a realizzare la connessione tra l'asse di via Fascetti e l'innesto di via S. Angelo. L'intervento, oltre a risolvere una necessità urbanistica legata alla fluidità del traffico veicolare, è volto a definire subito la suddivisione dell'area di progetto, definendo la porzione destinata alla realizzazione del parco e quella interessata dall'intervento privato.

La realizzazione della nuova strada prevista dal masterplan obbliga alla concomitante realizzazione della Rotatoria in cui si attestano la strada stessa e gli assi di Via Pavia e via S. Angelo, nonché la contestuale chiusura di via Fascetti, che sarà successivamente trasformata in elemento di connessione tra parco esistente e parco nuovo.

Intervento parallelo, sempre di carattere pubblico, è la realizzazione di posti auto a raso, a livello, su entrambi i lati della nuova strada a senso unico di marcia, nonché le opere di urbanizzazione previste e computate per voci di intervento, tra cui il cunicolo tecnologico interrato, a servizio delle reti pubbliche.

FASE 2 - Realizzazione degli Edifici Residenziali, del verde privato di connessione e dei parcheggi pubblici a raso

La seconda fase riguarda prevalentemente la realizzazione dell'intervento a carattere privato, ossia la realizzazione di n. 7 edifici residenziali, secondo le caratteristiche descritte in progetto. Gli edifici saranno inseriti all'interno di un'area verde, collegata da soli percorsi pedonali permeabili, secondo il disegno di sistemazione previsto. I margini dell'intervento privato saranno interessati dalla realizzazione delle infrastrutture necessarie e dalle opere di completamento previste, i marciapiedi le aree attrezzate di connessione e i posti auto a raso previsti.

Il perimetro dell'area di intervento attualmente è previsto completamente aperto e privo di recinzioni, tuttavia è facoltà del futuro attuatore realizzare una recinzione perimetrale di sicurezza, di comune accordo con l'amministrazione pubblica. Il PII intende fornire delle indicazioni in merito alla possibile configurazione della recinzione suddetta, al fine di evitare il ripristino di una "barriera" oltre che fisica anche visiva, troppo simile all'attuale muro di cinta che storicamente ha sottratto questo sito alla città.

FASE 3 - Realizzazione dell'area di parcheggio a raso (Lotto B) e adeguamento della porzione di via Pavia corrispondente.

La terza fase è relativa alla riqualificazione dell'attuale Lotto B, per la realizzazione di un parcheggio a raso con le caratteristiche descritte in progetto, la dotazione di aree filtranti e la riqualificazione complessiva del tratto di via Pavia corrispondente. Per garantire almeno il 50% della superficie del lotto con caratteristiche filtranti, il PII suggerisce l'uso di materiale inerte cementizio di tipo drenante (es. Idrodren).

FASE 4 - Realizzazione del Parco urbano nuovo, dei posti auto a raso su via Pavia, della connessione tra l'area verde di via Fascetti e il parco nuovo e della realizzazione della pista ciclabile su via Fascetti

La quarta fase è relativa alla realizzazione del Parco urbano nuovo, connesso all'area verde esistente attraverso la riconversione della porzione di strada interrotta. L'area a parco attrezzato, realizzato secondo il planivolumetrico di progetto, sarà delimitata a nord dalla fascia di parcheggi a raso a spina che riconfermano la situazione attuale, ridisegnando i margini e aumentando i posti esistenti.

La fase di intervento si chiuderà con la realizzazione della pista ciclopedonale prevista su via Fascetti, da realizzare in parte sull'area verde di connessione tra i due parchi e in parte a latere della strada esistente.

FASE 5 - Realizzazione della rotatoria prevista tra via Lombardo e via Fascetti e delle opere di completamento generali, marciapiedi e aree attrezzate di connessione.

L'ultima fase è relativa alla realizzazione della seconda Rotatoria prevista dal masterplan al fine di migliorare ulteriormente la fluidità del traffico veicolare anche in previsione dell'incremento di abitanti. L'intervento si chiude con la realizzazione di tutte le opere di completamento e dei marciapiedi rimanenti.

Le fasi costruttive sono ipotizzate in stralci funzionali che si prefiggono i seguenti obiettivi: circoscrivere aree limitate, allestendo cantieri di ridotte dimensioni e non creando di conseguenza un impatto ambientale invasivo; ultimare in tempi contenuti le opere, al fine di poterle mettere immediatamente a disposizione della comunità e dei privati; procedere di pari passo alla realizzazione di opere pubbliche e private, al fine di non creare squilibri all'interno del comparto di intervento

I costi delle opere descritte sono illustrati nell'allegato Conto Economico e saranno sostenuti dall'Operatore, portando a scomputo gli oneri di urbanizzazione previsti, calcolati secondo i parametri comunali oppure desunti da apposita stima economica del progetto. Eventuali maggiorazioni di costo rispetto agli oneri tabellari saranno interamente sostenuti dall'Operatore.

Parte terza

Benefici pubblici in favore della città

Il Programma Integrato di intervento, mediante l'intervento dell'Operatore Privato, riqualifica l'area occupata sino al 2005 dagli stabilimenti della Società ABB, ricompresa tra le aree industriali dismesse e/o degradate di dimensione significativa, di cui agli "Ambiti D" del Documento di Piano del PGT del Comune di Lodi.

Per tali ambiti urbani "è previsto un processo di trasformazione a residenza, servizi ed usi urbani integrati, al fine di operare un'importante riconfigurazione morfologica dell'assetto urbano e territoriale, di miglioramento del sistema della mobilità ed implementazione della sosta".

Il Programma Integrato proposto è pienamente conforme alla previsione degli strumenti urbanistici: si può affermare che grazie all'intervento privato, che garantisce la disponibilità di parcheggi ad uso pubblico; di un'area verde attrezzata che si configura come un vero e proprio parco urbano; di una nuova strada di collegamento; di due rotatorie per il traffico e di una serie di interventi puntuali di completamento, la qualità della vita di questo ambito risulterà innalzata. Parimenti, gli immobili delle zone circostanti gioveranno di un aumento di valore indotto.

La stima dei benefici pubblici può essere così sintetizzata:

- restituzione alla cittadinanza di un'area attualmente recintata ed inutilizzabile, anche a causa della necessità di bonifica del suolo;
- allestimento di un nuovo parco urbano limitrofo a quello comunale di Via Fascetti e collegato a quest'ultimo;
- formazione di una nuova strada di collegamento tra gli assi limitrofi all'area, al fine di deviare il traffico veicolare dal tratto chiuso di via Fascetti adibito a parco;
- dotazione di parcheggi ad uso pubblico in quantità considerevole e in grado di assorbire abbondantemente le richieste derivanti dalla vicinanza alla Stazione Ferroviaria;
- realizzazione di edilizia residenziale privata a bassa densità ed elevata qualità architettonica, con adozione delle più recenti tecnologie bioclimatiche e di risparmio energetico;

- Fluidificazione del traffico mediante una serie di interventi puntuali di regolarizzazione e razionalizzazione dello stesso;
- Rifacimento di reti tecnologiche, marciapiedi e piste ciclabili.

Da un punto di vista prettamente economico, il risparmio ipotizzabile per il Comune di Lodi è il seguente:

- ***urbanizzazioni primarie***

le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi a raso, marciapiedi, ripristino viabilità, adeguamento sottoservizi, etc) saranno eseguite direttamente dall'Operatore.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria in base alle tariffe comunali, assomma ad **€ 1.178.655,00**

Il calcolo delle opere come da computo metrico estimativo di massima allegato, ammonta ad **€ 1.183.530,00**

- ***urbanizzazioni secondarie***

le opere di urbanizzazione secondaria (parco urbano, parcheggi ad uso pubblico, nuova strada e percorsi pubblici, pedonali e ciclabili) saranno eseguite direttamente dall'Operatore.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria in base alle tariffe comunali assomma ad **€ 2.000.805,00**

La previsione di spesa per le opere di urbanizzazione secondaria, come riportato in dettaglio nella presente relazione ai punti precedenti, assomma ad **€ 535'872,00**

Le monetizzazioni, dovute a fronte del mancato reperimento delle aree a standard previste dalla normativa urbanistica vigente (PGT), ammonta a: **€ 1.583.688,00**

Lo standard di qualità per le dotazioni territoriali aggiuntive, concordato con l'Amministrazione Comunale per lo sviluppo dell'intervento complessivo, è stato fissato in €21/mc, per un totale di: **€ 1.528.065,00**

- ***contributo di costruzione***

l'importo complessivo dovuto al Comune quale *contributo di costruzione* ammonta ad **€ 745.595,00**, come da allegato calcolo redatto in conformità alle vigenti disposizioni.

Il Piano Economico elaborato per lo sviluppo del Programma Integrato di Intervento è regolato dalla Bozza di Convenzione Urbanistica che definisce modalità e tempistiche per l'adempimento di quanto descritto nella presente relazione.

AREA EX ABB - LODI - Conto Economico (BOZZA)

02/10/2014 – Progetto di DONTSTOP architettura "PARCO DELL'ABITARE". INDICE = 0,60 edilizia libera (DDP-PGT) 0,10 edilizia ecocompatibile (DDP-PGT) DESTINAZIONE: 97% RESIDENZIALE + 3% COMMERCIALE OPERE PUBBLICHE PREVISTE: parcheggi pubblici a raso, parco urbano, strada e marciapiedi nuovi, rotonde stradali, piste ciclabili STANDARD QUALITA': APPLICATO (21€/mc)							
				SLP	RESIDENZA LIBERA	DIREZ. / COMM.	TOTALE
				MQ	23.527	728	24.255
				MC	70.582	2.183	72.765
N.O.	DESCRIZIONE	QUANTITA'	COSTO UNIT.	IMPORTE			
A	COSTI						
1	VALORE DELL'AREA						
1.1	Valore dell'area acquistata						19.000.000
1.2	Bonifica terreno						1.500.000
	TOTALE A1						20.500.000
2	ONERI COMUNALI						
2.1	Oneri di urbanizzazione primaria	Residenziale	mc.	70.582	15,38		1.085.552
2.2	Oneri di urbanizzazione secondaria (a scampo opere urb.)	Residenziale	mc.	70.582	27,76		1.959.358
2.3	Oneri di urbanizzazione primaria	Direzionale / Commerciale	mq.	728	127,95		93.103
2.4	Oneri di urbanizzazione secondaria (a scampo opere urb.)	Direzionale / Commerciale	mq.	728	56,96		41.447
2.5	Contributo di costruzione (calcolato con Bucalossi)	Residenziale / Commerciale	mc.	72.765			745.595
	TOTALE A2						3.925.054
3	STANDARD DI QUALITA'						
3.1	Dotazioni territoriali aggiuntive (Standard di qualità)		mc.	72.765	21,00		1.528.065
	TOTALE A3						1.528.065
4	COSTI DI COSTRUZIONE						
4.1	Residenziale		mq.	28.233	1.400,00		39.525.948
4.2	Direzionale / Commerciale		mq.	873	1.100,00		960.498
4.3	Autorimesse (box residenza)		mq.	10.477	480,00		5.028.960
4.4	Interrati – Cantine e locali tecnici		mq.	5.190	480,00		2.491.200
4.5	Superfici esterne private (pavimentate)		mq.	4.753	65,00		308.945
4.6	Superfici esterne private (verdi)		mq.	9.930	90,00		893.700
	TOTALE A4						49.209.251
5	MONETIZZAZIONI						
5.1	Sup. parcheggio pubblico interrato		mq.	5.320	114,00		606.480
5.2	Sup. nuova strada		mq.	1.422	114,00		162.108
5.3	Sup. marciapiedi interni all'area di proprietà		mq.	1.686	114,00		192.204
5.4	Delta sup. non ceduta per verifica aree a standard urbanistico (100%slp)		mq.	5.464	114,00		622.896
	TOTALE MONETIZZAZIONI			13.892			1.583.688
6	OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO						
6.1	Parcheggi pubblici a raso (lotto A)	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	1.442	125,21		180.550
6.2	Parcheggi pubblici a raso (lotto B)	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	1.830	111,29		203.652
6.3	Marciapiedi esterni all'area di proprietà	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	1.025	93,95		96.299
6.4	Marciapiedi interni all'area di proprietà	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	1.683	93,95		158.118
6.5	Aree attrezzate di connessione	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	758	93,97		71.229
6.6	Allestimento di base Parco pubblico	<i>a scampo oneri urb secondaria</i>	mq.	6.333	84,62		535.872
6.7	Realizzazione strada nuova	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	1.422	97,00		137.940
6.8	Rotonda 1	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	905	102,66		92.911
6.9	Rotonda 2	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	625	100,45		62.782
6.10	Incrocio via Fascetti / strada nuova	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	245	48,87		11.972
6.11	Area di manovra via Pavia	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	mq.	260	104,15		27.079
6.12	Cunicolo tecnologico	<i>a scampo oneri urb primaria</i>	m.	705	200,00		141.000
	TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONI A SCOMPUTO						1.719.404
7	ONERI DA ANTICIPARE ALLA CONVENZIONE						
7.1	MONETIZZAZIONI (100%)						1.583.688
7.2	STANDARD DI QUALITA' (100%) (con fidejussione)						1.528.065
	TOTALE ANTICIPI ALLA CONVENZIONE						3.111.753
8	IMPREVISTI						
8.1	Imprevisti (percentuale di A4+A6)			50.928.655	3,0%		1.527.860
	TOTALE A5						1.527.860
9	SPESE PROFESSIONALI						
9.1	Progettazione urbanistica			50.928.655	3,0%		1.527.860
9.2	Direzione Lavori			50.928.655	1,0%		509.287
9.3	Sicurezza e Collaudi			50.928.655	1,0%		509.287
	TOTALE A6						2.546.433
10	SPESE COMMERCIALI						
10.1	Pubblicità (Ricavi)			93.903.500	1,0%		939.035
10.2	Commercializzazione (Ricavi)			93.903.500	1,0%		939.035
	TOTALE A8						1.878.070
11	ONERI FINANZIARI						
11.1	Interessi Passivi (calcolati nel piano finanziario)						1.739.322
11.2	Oneri Fidejussori						
	TOTALE A9						1.739.322
A	TOTALE COSTI						84.437.743
B	RICAVI						
	 VENDITA						
	Resid + Comm. (calcolo superficie di vendita):						
	Slp		mq.	24.255			-
	Incidenza muri (10% slp)		mq.	2.426			-
	Incidenza logge e balconi (superficie tot. al 50%)		mq.	2.629			-
	Totale superficie residenziale		mq.	29.310	3.000,00		87.928.500
	Box auto (residenza)		N.	239	25.000,00		5.975.000
B	TOTALE RICAVI						93.903.500
M	MARGINE						9.465.757
	Margine su ricavi M/B						10,08%
	Margine su costi M/A						11,21%