

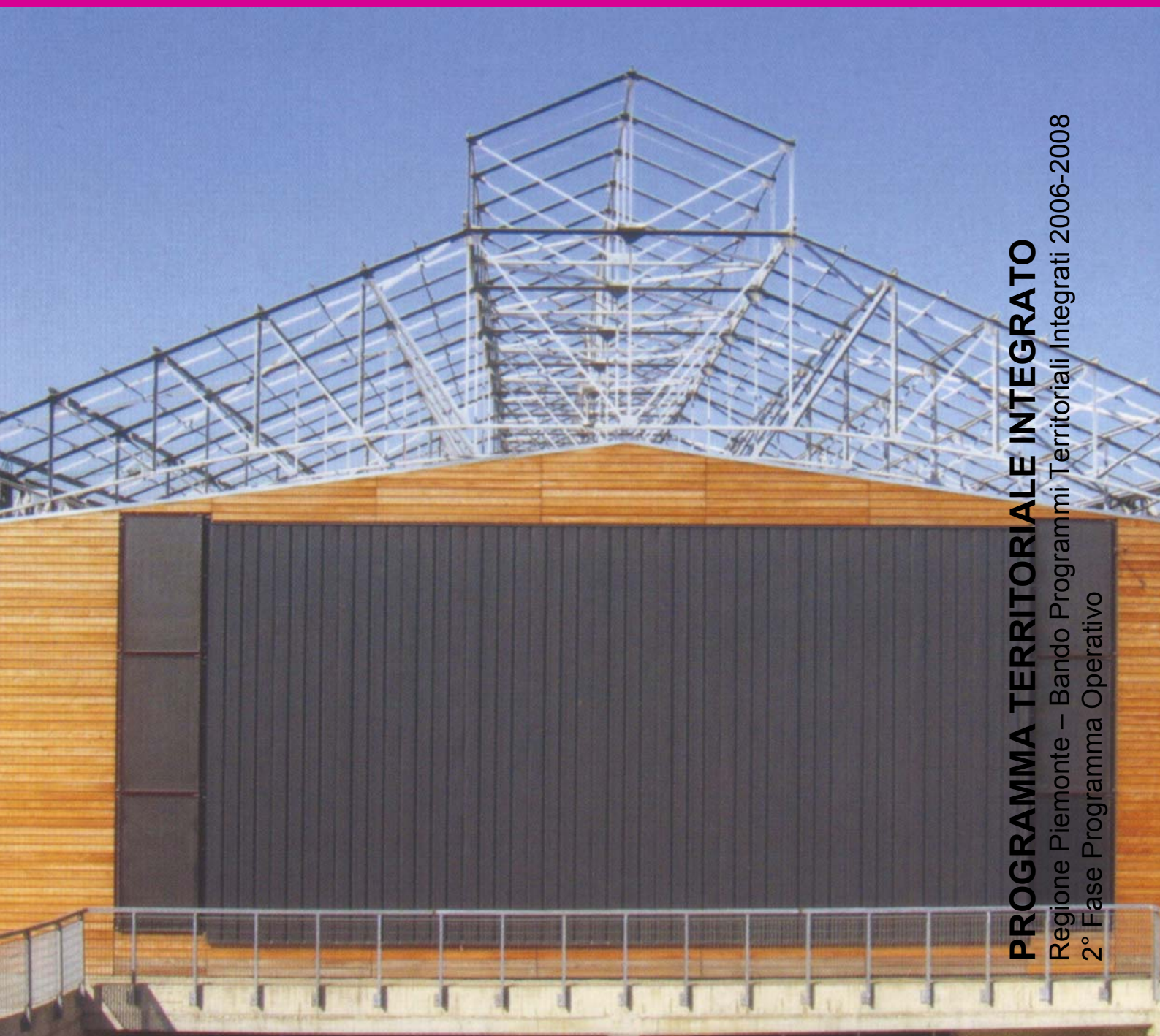
METROMONTANO

Verso la competitività sostenibile del tessuto produttivo
la riqualificazione del territorio e la conoscenza

Studio di fattibilità

Sistema Asta Dora-Sangone

Riqualificazione Aree Industriali, Rivalta,
Piosasco-Volvera – (fs-san-2)



PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO

Regione Piemonte – Bando Programmi Territoriali Integrati 2006-2008
2° Fase Programma Operativo

FS-SAN-2

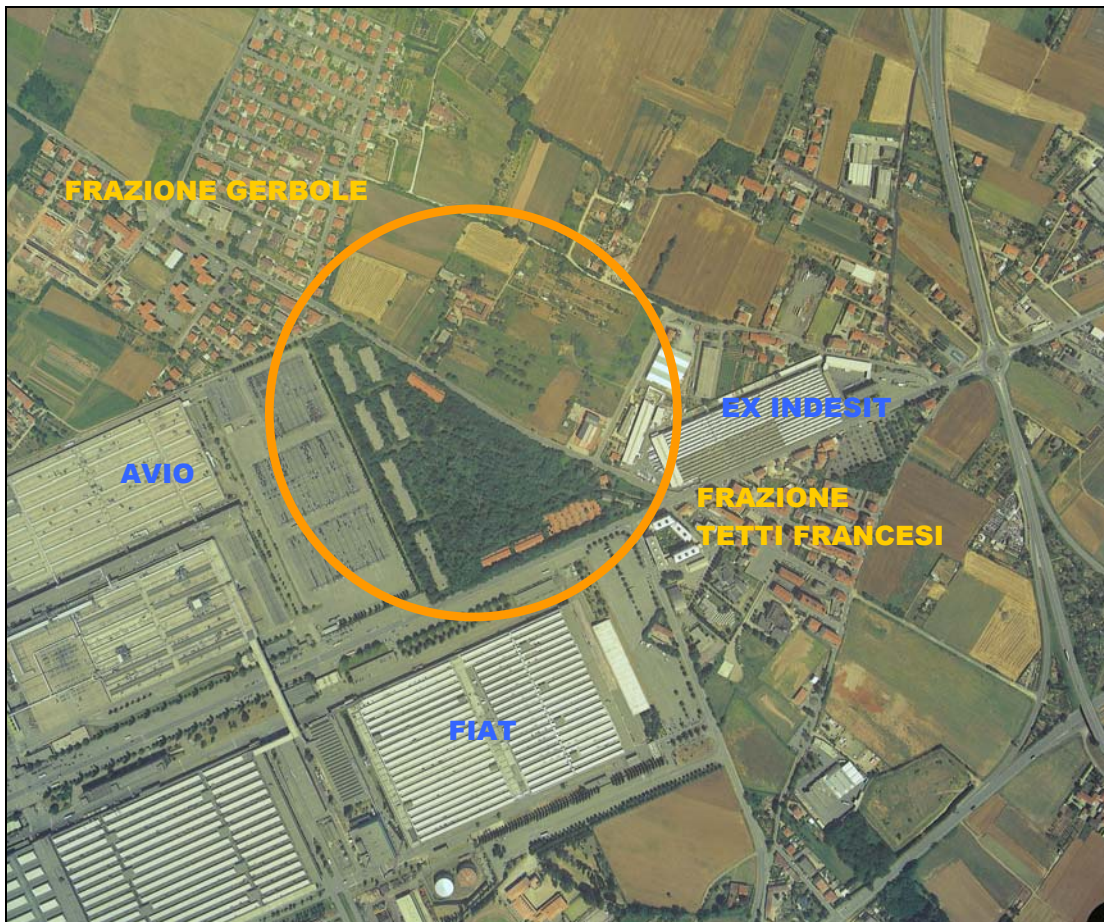
Riqualificazione aree industriali Rivalta-Piosasco-Volvera (Area Marteleriscaldamento-Monteanalogo-bonifica area FIAT Volvera)

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

L'ambito territoriale oggetto del presente studio di fattibilità è costituito dalle ampie aree degli ex depositi di artiglieria dette "Casermette" di via Carignano, localizzate nella frazione Tetti Francesi, a sud del territorio comunale, in una zona situata tra l'area degli stabilimenti AVIO (ex FIAT) e l'industria Ceria Isopak S.p.A. in adiacenza all'ex complesso industriale FIAT Rivalta.



Breve descrizione del contesto

L'area su cui sorgono le "Casermette", destinate a magazzini di artiglieria utilizzati dopo la seconda guerra mondiale, di recente sono state acquisite dal Comune fatte oggetto di una nuova previsione di trasformazione urbanistica.

La riqualificazione dell'area in oggetto consentirà una ricucitura con i quartieri residenziali della frazione Gerbole e della frazione Tetti Francesi, e in generale un riordino delle aree industriali di Tetti Francesi anch'esse interessate da analoghe previsioni di trasformazioni con la rilocalizzazione della grande industria (ex Indesit) in aree più proprie.

La rilocalizzazione delle attività produttive è quanto mai necessaria vista la stretta vicinanza con il

quartiere residenziale di Tetti Francesi.

L'intervento si configura quindi come una occasione per riorganizzare un tessuto urbano frammentato da insediamenti industriali, fornendo infrastrutture, servizi e percorsi viari e ciclo-pedonali agli insediamenti esistenti. L'area in questione, nota come *Casermette*, già deposito d'armi nella seconda guerra mondiale, rappresenta un *vuoto ambientale*, una vera e propria isola allo stato naturale provvista di fitta vegetazione, grazie alla particolare natura del precedente utilizzo, che ne ha accentuato i caratteri di scarsa antropizzazione, specialmente se posta a confronto con i territori confinanti, tutti densamente urbanizzati, a eccezione del versante settentrionale sito al di là della strada provinciale.

Tipologia di intervento

- progetto organico**
 lotto funzionale
 componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale

Note esplicative:

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

Il Decreto del 26.03.2008 prot. n. 2295 del Ministero delle Infrastrutture stabilisce che i programmi di riqualificazione urbana comportino il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale da destinare alla locazione a canone sostenibile, per una quota non inferiore al 50% del costo complessivo del programma, mediante iniziative attivate sia da operatori pubblici (i Comuni e l'ATC) sia i privati (imprese, cooperative, fondazioni, ecc).

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale

Fra le diverse azioni di riqualificazione dell'area di Tetti Francesi, i contenuti del Programma *Casermette* presentano le caratteristiche richieste affinché l'iniziativa possa integrarsi, e giovarsene, con le indicazioni e le opportunità offerte dal recente Decreto del 26.03.2008 prot. n. 2295 del Ministero delle Infrastrutture, con il quale è stato attivato un programma innovativo in ambito urbano denominato *Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile*. Tale programma verrà messo in pratica attraverso un bando regionale che l'Amministrazione regionale si presta a redigere e che dovrebbe avere i caratteri tipici dei *Contratti di Quartiere*. Si tratta di un'iniziativa concertata Stato-Regioni, finalizzata all'incremento della disponibilità degli alloggi in locazione a canone sostenibile e al miglioramento infrastrutturale di ambiti urbani e quartieri caratterizzati da condizioni di relativa marginalità. Un programma di tale natura bene si integrerebbe con le altre iniziative di riqualificazione che stanno interessando (anche grazie al PTI *Metromontano*) l'intero sub-ambito metropolitano.

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate

La soluzione 1 prevede una sorta di estensione della nozione di APEA a un intero ambito territoriale ove è presente una numerosità di problemi ambientali tipici del più generale contesto metropolitano. In altre parole prevedere la realizzazione di un insediamento con prevalenza di attività residenziali, ecologicamente attrezzato, dove gli aspetti di sostenibilità non siano rivolti solo all'involucro edilizio (*CasaClima*) ma estesi al complesso urbano. L'idea è che un'area già collocata dalla geografia dei luoghi in posizione marginale rispetto a ciascuno dei Comuni di appartenenza, possa essere resa oggetto di una serie mirata di interventi di restauro territoriale e di risarcimento ambientale in grado di trasformare gradualmente ma progressivamente una località periferica e sfavorita in un centro di iniziative e investimenti (pubblici e privati) di qualità e di valorizzazione. L'alternativa proposta, ovvero la soluzione 0, prevede la non realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana e il mantenimento dello stato attuale dell'area.

Valutazione delle alternative per compatibilità'

L'area già collocata dalla geografia dei luoghi in posizione marginale rispetto a ciascuno dei Comuni di appartenenza, può essere resa oggetto di una serie mirata di interventi di restauro territoriale e di risarcimento ambientale attraverso l'attuazione della soluzione 1 in grado di trasformare gradualmente ma progressivamente una località periferica e sfavorita in un centro di iniziative e investimenti (pubblici e privati) di qualità e di valorizzazione.

La non attuazione della riqualificazione urbana negherebbe ai Comuni interessati la possibilità di generare un episodio di vera e propria riforma urbana da svilupparsi come caso pilota ed esemplare, di livello metropolitano, su cui cimentare anche capacità innovative di sostenibilità istituzionale e di governo territoriale di livello sovralocale (soprattutto per le modalità di relazioni interistituzionali e operative fra i diversi soggetti interessati, Amministrazioni e altri enti).

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

Elementi di **attenzione** da seguire in fase progettuale e attuativa.

Occorre sviluppare una progettazione particolarmente attenta a evitare i rischi richiamati.

Attenzione a collocare gli sviluppi immobiliari rispetto alle strade e ai confinanti stabilimenti, salvaguardare le continuità verdi, creare percorsi non veicolari di continuità, curare la gestione delle acque bianche di concerto con gli agricoltori locali e in modo armonico con il regime idrico di tutto l'ambito.

Alcuni criteri da seguire per lo sviluppo dell'iniziativa possono aiutare il desiderato miglioramento ambientale dell'intero ambito circoscritto al sito.

- Concentrare il nuovo edificato in modo da (i) non sviluppare l'insediamento a nastro lungo la provinciale (ii) né a ridosso degli impianti industriali
- Tenere gli edifici sufficientemente distanti dall'incrocio
- Mantenere una quota significativa di suolo, e non inferiore al 60%, allo stato naturale
- Limitare gli accessi carrabili al sistema viabilistico esistente attraverso un unico sistema di accesso/uscita verso la provinciale, mediato da una strada di servizio locale parallela alla provinciale stessa.

Alcuni criteri di sostenibilità degli interventi per la progettazione:

- Risparmio energetico
- Utilizzo energie rinnovabili
- Verifica, valorizzazione delle emergenze ambientali
- Favorire la mobilità debole
- Privilegiare l'utilizzo di materiali edili provenienti da territori vicini.

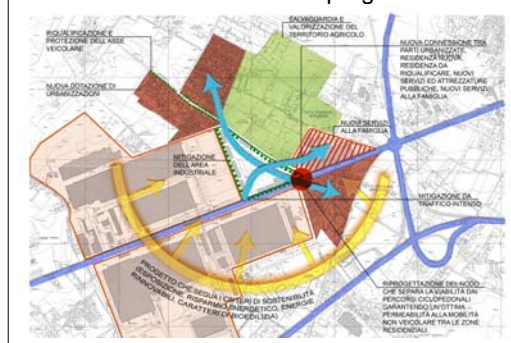
Alcuni caratteri prestazionali di riferimento per la progettazione delle urbanizzazioni:

- Utilizzo di asfalti fonoassorbenti, drenante, fotocatalitico
- Predisposizione allacciamento rete di teleriscaldamento
- Rete fognaria separata e con sistema raccolta acque di seconda pioggia
- Rete illuminazione pubblica a basso consumo alimentata da energie rinnovabili (fotovoltaico)

Alcuni caratteri prestazionali di riferimento per la progettazione degli edifici:

- Ottimizzazione degli impianti termici
- Ottimizzazione degli impianti di raffrescamento
- Ottimizzazione delle condizioni climatiche locali (esposizione, correnti invernali, correnti estive)
- Ottimizzazione degli interventi di isolamento termico ed acustico al fine di garantire il confort termoigrometrico degli ambienti interni con il minimo dispendio di energia.

vedi schema 4 – indicazioni progettuali



Planimetrie esplicative

Vedi schemi allegati alla Relazione Illustrativa

Risultati attesi – output - in beni e servizi

I risultati attesi dalla realizzazione dell'intervento si possono così sintetizzare:

- realizzazione di un insediamento con prevalenza di attività residenziali, ecologicamente attrezzato, dove gli aspetti di sostenibilità non siano rivolti solo all'involucro edilizio (*CasaClima*) ma estesi al complesso urbano
- sinergie con le aree industriali esistenti adiacenti al lotto d'intervento

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

Opere di urbanizzazione dell'area	Unità di mis.	Quantità	Costo unitario	Costo previsto
Nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria	mq	107664	€/m 20,60 q	€ 2.217.878,40
Costo totale stimato				€ 2.217.878,40

2.3 EVENTUALI PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

Sono da considerarsi **rischi**:

- la saldatura fra centri abitati vicini con urbanizzazioni a nastro soprattutto lungo la provinciale
- forme di consumo di suolo che alterino in modo significativo la relativa naturalità dei luoghi
- l'accentuarsi dei caratteri di marginalità dell'area
- l'accentuarsi di una mixità disordinata degli usi del suolo
- l'incapacità del nuovo insediamento di imporsi sui modelli consolidati di espansione urbana
- produrre un ulteriore appesantimento dei carichi urbanistici e dei flussi di traffico
- vicinanza con attività industriali
- incertezza sul futuro e il tipo di sviluppo delle aree industriali Fiat e non solo (Avio, ex indesit, ...), che attualmente hanno tempi e scenari incerti.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

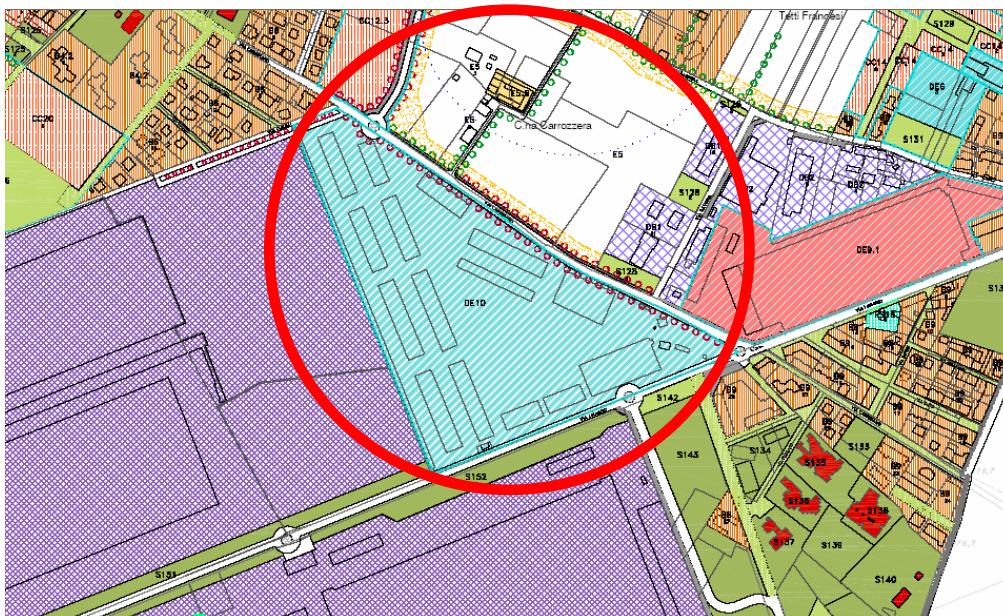
Livello di compatibilità urbanistica

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

zona normativa DE10: parte del territorio occupata da insediamenti produttivi da trasformare con ristrutturazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Obiettivi:

Parte sita a nord della frazione Tetti Francesi, occupata da insediamenti militari dimessi, destinata alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata ed economica popolare, commerciale e terziaria.

Vincoli, indici ed altre specificazioni:

Superficie Lorda Edificabile massima: 41.700 mq;

It=0,40; IUR=120 mc/ab;

S.l.p. da destinare ad edilizia convenzionata e sovvenzionata $\geq 40\%$ della capacità edificatoria residenziale.

Hf ≤ 20 m; in sede di SUE le altezze dovranno essere modulate al fine di prevedere verso le aree residenziali esistenti una minore altezza.

SPP ≥ 2 mq/20 mq per rf; SPV ≥ 5 mq / 100 mq per rf;

per destinazioni diverse dalla residenza: SPP ≥ 1 mq/3mq; SPV $\geq 7,5$ mq/100mq;

le aree per assolvimento degli standard ai sensi dell'art. 21 LUR devono essere ricavate all'interno della Parte per le rispettive quote.

In sede di intervento devono essere previste opere di mitigazione ambientale nei confronti delle zone industriali circostanti.

Tipo di convenzione: S.U.E.

DESTINAZIONI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	COMPLETAMENTO EDILIZIO	DEMOLIZIONE	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	NUOVO IMPIANTO URBANISTICO
c1: esercizi di vicinato con superfici di vendita fino a 250 mq				X			
c6: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita di tipo L2 – Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata				X			
dc1: attività direzionali e assimilabili al commercio, compatibili con l'ambiente urbano, con S.L.P. non superiore a 200 mq				X			
dc2: idem come dc1 con S.L.P. non superiore a 400 mq (compresi ristoranti e bar)				X			
Fabbricati militari dimessi:							X
rf: residenza di famiglie o collettiva nella misura del 60% SLP max				X			
tr1: attività turistico – ricettive anche di livello funzionale elevato: alberghi, motels, sale congressi e impianti sportivi				X			
tr2: attività per lo spettacolo e il tempo libero: cinema, teatri, sale da ballo, mostre				X			
tr3: attività per lo spettacolo e il tempo libero all'aperto: attività sportive, camping, luna-park				X			

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

-

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

-

Vincoli e altre prescrizioni normative:

L'intervento è:

<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	NON CONFORME	

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:

<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 7, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 8, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 4, L.R. 56/77: variante strutturale non organica ai sensi della L.R. 1/2007
<input type="checkbox"/>	Altro Necessità di Strumento Urbanistico Esecutivo

Tempi previsti:

3.2 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

Macro-localizzazione dell'opera

L'obiettivo del presente studio è quello di strutturare i problemi e le possibili azioni da condurre al fine di valutare la fattibilità per la riqualificazione della frazione Tetti Francesi in Rivalta attraverso una serie di interventi di trasformazione delle aree limitrofe volte ad una ricucitura urbanistica e funzionale degli insediamenti urbani esistenti. Per caratteri territoriali (natura delle infrastrutture e degli insediamenti presenti, particolarità delle aree agricole, stato del regime idrico e di fasce verdi e umide) e per configurazione amministrativa (la località si trova in corrispondenza dei confini di quattro municipalità) l'area di Tetti Francesi può rappresentare un caso assai interessante ove sviluppare iniziative di riqualificazione urbanistica e ambientale dirette non solo al sistema delle aree produttive, bensì estese a un intero ambito urbano intercomunale di livello sub-metropolitano, posto a cavallo di variegati confini amministrativi.

Tipologia progettuale dell'opera pubblica e tecnologie adottate

I caratteri degli interventi proposti dal Decreto ministeriale, del 26.03.2008 prot. n. 2295 del Ministero delle Infrastrutture, con il quale è stato attivato un programma innovativo in ambito urbano denominato *Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile*, bene si adattano alle condizioni locali ed alle politiche di sostenibilità che dovrebbero indirizzare la trasformazione territoriale e che sono state descritte nella prima parte di questo documento:

1. Risparmio energetico
2. Utilizzo energie rinnovabili
3. Verifica, valorizzazione delle emergenze ambientali
4. Favorire la mobilità debole
5. Privilegiare l'utilizzo di materiali edili provenienti da territori vicini

L'organizzazione, il sistema relazionale e di gestione dell'intervento

Sono attuabili forme di **progettazione partecipata**, da svilupparsi con appositi metodi di comunicazione, di informazione, di *community design*, di partecipazione ed *empowerment* utili per valorizzare le opportunità presenti sul sito, in maniera interattiva con i diversi soggetti interessati.

La progettazione partecipata può favorire la gestione di un programma integrato in grado di fornire un supporto alla riqualificazione complessiva delle due borgate esistenti (Tetti Francesi e Gerbole) che comprenda la trasformazione urbanistica delle aree industriali in disuso e che sia in grado di attribuire a Tetti Francesi funzioni e caratteri urbani.

A. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia ambientale e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

Trattandosi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile il criterio è intrinsecamente verificato, nei limiti di approfondimento previsti dallo Studio di fattibilità.

B. Analisi dello stato attuale dell'ambiente

L'area in questione, nota come *Casermette*, già deposito d'armi nella seconda guerra mondiale, rappresenta un *vuoto ambientale*, una vera e propria isola allo stato naturale provvista di fitta vegetazione, grazie alla particolare natura del precedente utilizzo, che ne ha accentuato i caratteri di scarsa antropizzazione, specialmente se posta a confronto con i territori confinanti, tutti densamente urbanizzati, a eccezione del versante settentrionale sito al di là della strada provinciale.

C. Descrizione degli impatti dovuti all'opera e delle misure compensative da prevedersi

Alcuni criteri da seguire per lo sviluppo dell'iniziativa possono aiutare il desiderato miglioramento ambientale dell'intero ambito circoscritto al sito.

6. Concentrare il nuovo edificato in modo da (i) non sviluppare l'insediamento a nastro lungo la provinciale (ii) né a ridosso degli impianti industriali
7. Tenere gli edifici sufficientemente distanti dall'incrocio
8. Mantenere una quota significativa di suolo, e non inferiore al 60%, allo stato naturale
9. Limitare gli accessi carrabili al sistema viabilistico esistente attraverso un unico sistema di accesso/uscita verso la provinciale, mediato da una strada di servizio locale parallela alla provinciale stessa.

3.3 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia paesaggistica e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

L'ipotesi progettuale è compatibile con la normativa.

Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

L'area in questione, nota come *Casermette*, già deposito d'armi nella seconda guerra mondiale, rappresenta un *vuoto ambientale*, una vera e propria isola allo stato naturale provvista di fitta vegetazione, grazie alla particolare natura del precedente utilizzo, che ne ha accentuato i caratteri di scarsa antropizzazione, specialmente se posta a confronto con i territori confinanti, tutti densamente urbanizzati, a eccezione del versante settentrionale sito al di là della strada provinciale.

Documentazione fotografica del sito



4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA E DESCRIZIONE DELLA DOMANDA POTENZIALE

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

Come accennato nella relazione illustrativa l'area è localizzata in maniera baricentrica rispetto a quattro municipalità, che rappresentano il principale bacino d'utenza

Bacino di utenza dell'opera e descrizione dell'offerta potenziale

L'area ha una superficie territoriale di 107.664 mq, con un indice territoriale di 0,4 mq/mq e una previsione di insediamenti residenziali pari a 25.839 mq (corrispondente ad un incremento di popolazione di circa 640 abitanti) e di insediamenti destinati ad attività produttive e terziarie di 17.226 mq.

4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

Stima di massima dei potenziali utenti

4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

Costi di investimento

Opere di urbanizzazione dell'area	Unità di mis.	Quantità	Costo unitario	Costo previsto
Nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria	mq	107664	€/m 20,60 q	€ 2.217.878,40
Costo totale stimato				€ 2.217.878,40

Costi di esercizio

Eventuali rientri tariffari

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Piano di finanziamento

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

5.1 DESCRIZIONE DEI BENEFICI E DEI COSTI PER LA COLLETTIVITA' LEGATI ALL'OPERA

Benefici “con” intervento

- Ricucitura urbana, insediativa e funzionale
- realizzazione di un insediamento con prevalenza di attività residenziali, ecologicamente attrezzato, dove gli aspetti di sostenibilità non siano rivolti solo all'involucro edilizio (*CasaClima*) ma estesi al complesso urbano
- sinergie con le aree industriali esistenti adiacenti al lotto d'intervento
- riqualificazione quartieri residenziali e aumento nella dotazione dei servizi

Benefici “senza” intervento

- mantenimento di un area con un buon grado di naturalità

Costi “con” intervento

- compromissione di territorio non urbanizzato

Costi “senza” intervento

perdita di un'occasione per la riqualificazione delle frazioni Tetti Francesi e Gerbole

6. VERIFICA PROCEDURALE

6.1 DESCRIZIONE PUNTUALE DI TUTTI I VINCOLI CHE GRAVANO SULL'OPERA

Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali
 Ved. Precedente "Vincoli e altre prescrizioni normative".

Interferenze con altri enti
 - Regione e Provincia

Partners istituzionali, gestionali e finanziari
 -

Competenze tecniche e gestionali
 -

6.2 DESCRIZIONE PUNTUALE DEI PASSAGGI NORMATIVI E PROCEDURALI CHE SI INTENDONO ATTUARE PER SUPERARE I VINCOLI INDICANDO I RELATIVI TEMPI

Passaggio normativo	Inizio	Fine
1. Redazione strumento urbanistico esecutivo	Gen.2009	Dic.2009
2. Realizzazione delle opere di urbanizzazione in lotti	Gen.2010	Gen.2010
3. Realizzazione insediamento progressivo degli edifici	Gen.2010	
4.		
5.		

6.3 CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

Attività /Mese	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x											
2													x	x	x	x	x	x					
3														x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

6.4 QUADRO ECONOMICO

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI

INTERVENTO CASERMETTE DI RIVALTA

QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta	
a1) lavori ed opere	€ 1.860.000,00
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a	€ 120.000,00
a2) ribasso	
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€ 85.000,00
a4) totale lavori a base d'asta	€ 1.945.000,00
a5) totale importo appalto	€ 1.945.000,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) lavori in economia	€ -
b1bis) arredi	€ -
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€ 30.000,00
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€ 10.000,00
b4) imprevisti	€ 18.600,00
b5) acquisizione aree o immobili	
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06	€ 19.000,00
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 60.000,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€ 100.000,00
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 15.278,00
b11) collaudo	
b12) IVA totale	€ 20.000,00
	<i>parziale</i> € 272.878,00
Totale costo realizzazione	€ 2.217.878,00

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico =

quantità =

COSTI PARAMETRICI

costo di costruzione =

costo di realizzazione =

ALLEGATO 1

Piano finanziario

CASERMETTE - ANALISI COSTI RICAVI

COSTI DI INVESTIMENTO	%	PREZZO (L.)	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	1 Anno	2 Anno	3 Anno	4 Anno	5 Anno	6 Anno	7 Anno	8 Anno	9 Anno	10 Anno	11 Anno	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
Costo del terreno				mq	0	0																			
Oneri fiscali	10,00%				0	0																			
Spese notarili	1,00%				0	0																			
Spese tecniche	6,00%				111.600	111.600																			
Spese generali	4,00%				74.400	74.400																			
Spese commercializzazione	2,00%				44.160	44.160																			
TOTALE					230.160	230.160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI DI URBANIZZAZIONE																									
Costruzione				0																					
Secondari				0																					
TOTALE					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI COSTRUZIONE																									
nuove urbanizzazioni		1	1.860.000	mq	1.860.000		1.302.000	558.000																	
					0																				
					0																				
					0																				
TOTALE					1.860.000	0	1.302.000	558.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE COSTI INVESTIMENTO					2.090.160	230.160	1.302.000	558.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

COSTI DI GESTIONE	%	PREZZO (L.)	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	1 Anno	2 Anno	3 Anno	4 Anno	5 Anno	6 Anno	7 Anno	8 Anno	9 Anno	10 Anno	11 Anno	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					0																				
TOTALE COSTI GESTIONE					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTALE COSTI (inv.+ gest.)					2.090.160	230.160	1.302.000	558.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-----------------------------------	--	--	--	--	------------------	----------------	------------------	----------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

RICAVI	PREZZO (L.)	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	1 Anno	2 Anno	3 Anno	4 Anno	5 Anno	6 Anno	7 Anno	8 Anno	9 Anno	10 Anno	11 Anno	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
INVESTIMENTI PRIVATI			mq	1.888.000	0	188.000	1.700.000																	
risorse pubbliche comunitarie			0 mq	288.000			288.000																	
risorse pubbliche locali			0 mq	32.000			32.000																	
oneri di urbanizzazione secondaria	12		0 mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI (vendite)				2.208.000	0	508.000	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RICAVI (gestione)	%	PREZZO (L.)	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	1 Anno	2 Anno	3 Anno	4 Anno	5 Anno	6 Anno	7 Anno	8 Anno	9 Anno	10 Anno	11 Anno	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
Tariffazione delle imprese					0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
contributo fiscalità locale					0																				
TOTALE RICAVI (gestione)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTALE RICAVI (vend.+ gest.)					2.208.000	0	508.000	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-------------------------------------	--	--	--	--	------------------	---	---------	-----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

FLUSSO ECONOMICO	INTERESSE	ESPOSIZIONE	FLUSSO FINANZIARIO	1 Anno	2 Anno	3 Anno	4 Anno	5 Anno	6 Anno	7 Anno	8 Anno	9 Anno	10 Anno	11 Anno	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno	
				117.840	-230.160	-794.000	1.142.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2,75%				(14.960)	(67.543)	972	998	1.026	1.054	1.083	1.113	1.144	1.175	1.207	1.240	1.275	1.310	1.346	1.383	1.421	1.460	1.500	
	6,50%																							
					(230.160)	(1.039.120)	35.337	36.309	37.307	38.333	39.387	40.470	41.583	42.727	43.902	45.109	46.350	47.624	48.934	50.279	51.662	53.083	54.543	56.043
					(230.160)	(808.960)	1.074.457	972	998	1.026	1.054	1.083	1.113	1.144	1.175	1.207	1.240	1.275	1.310	1.346	1.383	1.421	1.460	1.500

VAN (r = 8%)	
5%	
T.I.R. finanziario	

(13.301)
3,904%

PIANO VENDITE	1 Anno	2 Anno	3 Anno	4 Anno	5 Anno	6 Anno	7 Anno	8 Anno	9 Anno	10 Anno	11 Anno	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno				
lotti fondiari																								
RATEIZZAZIONI		10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
VENDITE		20%	20%	40%	20%																			
TOT. INCASSI		2,00%	4,00%	10,00%	9,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%