



COMUNE DI RHO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

AREA 3

BANDO ATTRACT

Decreto n. 3505 del 29/03/2017

Proposta Insediativa

RECUPERO EX MAGAZZINO COTONE "STECcone"



MAGGIO 2017

INDICE:

1. INTRODUZIONE E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA INSEDIATIVA
2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO
3. ACCESSIBILITA' AL LOTTO
4. MODALITA' ATTUATIVE
5. INTERVENTI DI SEMPLIFICAZIONE
6. INTERVENTI DI INCENTIVAZIONE ECONOMICA E FISCALE
7. INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI ESISTENTI E COSTI DI ESTENSIONE RETI
8. STIMA DEI COSTI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE
9. STIMA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
10. STIMA DEGLI ONERI TRIBUTARI

1. INTRODUZIONE E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA INSEDIATIVA

Il Comune di Rho dispone della proprietà di un edificio che in passato fu adibito a magazzini della limitrofa filatura, conosciuto da alcuni come *Filatura Muggiani*, da alcuni come *Magazzini del Cotone*, ma universalmente noto col nomignolo di "Steccone" per via della sua forma allungata e stretta.

L'edificio, con una slp esistente di 1.890 mq, ha struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato; è da tempo in disuso e si presenta in cattivo stato di conservazione, soprattutto in riferimento a parti di copertura, gronde ed intonaci ammalorati. Considerata la pericolosità, le aperture nei muri sono state chiuse, anche per evitare l'utilizzo e l'occupazione impropria da parte di persone senza fissa dimora; per tale motivo non è stato possibile produrre immagini fotografiche degli interni.

L'edificio sorge in prossimità della linea ferroviaria, a pochi passi dalla stazione cittadina di Rho-centro, nell'ambito di un interessante quartiere di archeologia industriale recuperato e riconvertito da alcuni anni attraverso l'insediamento di un supermercato alimentare, di un hotel e di alcune residenze. L'immobile, pur posto in posizione centrale rispetto alla città ed ottimamente servito, risulta localizzato in una posizione piuttosto protetta e riservata. La sua conformazione e la sua localizzazione si presentano dunque come ottimali per l'attuazione della proposta insediativa che il Comune di Rho intende candidare nell'ambito del bando ATTRACT. L'edificio presenta infatti una serie di caratteristiche che corrispondono pienamente alle indicazioni del bando Attract:

- a) ha una superficie coperta di circa 1.890 mq e si sviluppa su un'altezza tale da consentire la realizzazione di una struttura su tre piani fuori terra, per una s.l.p. complessiva di circa 5.670 mq.
- b) Sorge in un'area completamente urbanizzata
- c) È molto ben servita dai mezzi pubblici (FS, autobus e MM1 (fiera Milano) accessibile attraverso passante ferroviario ad una fermata di treno ed è facilmente accessibile dalla rete autostradale, dalla SS del Sempione, dalle tangenziali milanesi, dalla Rho-Monza
- d) È servito da esercizi commerciali, in primis il supermercato, proprio di fronte;
- e) È facilmente raggiungibile, attraverso la ferrovia, dal polo Fiera/Expo e quindi si colloca in posizione vantaggiosa rispetto alle attività insediative che interesseranno il post EXPO;
- f) È comoda al centro cittadino (5 minuti a piedi da piazza San Vittore, il cuore cittadino) ed in prossimità di diverse scuole superiori (ITC Cannizzaro, liceo Rebora, ITC Olivetti, ecc.), a due passi dall'auditorium di Via Meda e non lontano, sempre a piedi, dal costruendo teatro in Via Statuto, che costituirà un punto di forte attrazione culturale per tutta la zona;
- g) Pur essendo centrale, l'edificio si trova in posizione piuttosto isolata, non avendo edifici residenziali direttamente confinanti;
- h) Il volume è sufficientemente ampio per poter ospitare funzioni diverse, attuate anche a mezzo di soggetti diversi.

L'edificio appare dunque come un'eccellente opportunità per l'insediamento di un polo multi funzionale destinato alla popolazione giovane in età universitaria, in sinergia con lo sviluppo dell'area Post-Expo che sta prendendo forma in questi mesi.

La tipologia industriale dell'edificio si presta molto bene a soluzioni architettoniche flessibili ed high tech, in sintonia con il contesto urbano di archeologia industriale e generalmente molto gradito alla fascia di popolazione giovanile.

Attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia è possibile realizzare all'interno del volume esistente due nuovi solai, per un totale di tre piani fuori terra fruibili, e una s.l.p. complessiva di mq 5.670 (mq1.890x3).

Un'ipotesi distributiva potrebbe essere quella di seguito descritta:

Il **piano terreno** si configura come molto idoneo ad ospitare sia **funzioni aperte alla cittadinanza** e qualificabili come servizi, quali sale di lettura, sale studio, spazi aperti, spazi espositivi ecc., sia ad ospitare attività con **servizi di natura economica** che concorrerebbero a sostenere l'investimento: bar, pub, internet caffè, self-service, attività di servizi quali centri estetici e similari lavanderie a gettoni, sartorie, palestre, sale prova per gruppi musicali, atelier e spazi per giovani artisti, spazi di co-working, ecc..

Il **piano centrale** potrebbe essere adibito a **posti auto coperti**, in parte pubblici (a soddisfare le esigenze di standard) ed in parte a servizio delle funzioni insediate;

Il **piano superiore**, destinato a **funzioni ricettive e/o ricettivo-alberghiere** potrebbe soddisfare la domanda nascente di turismo studentesco e di alloggio temporaneo per la nuova utenza universitaria, per gli studenti italiani e stranieri fuori sede, per quelli provenienti da attività di scambio culturale (Erasmus, Comenius ecc.) con le scuole e le università milanesi, stante la facilità di raggiungere non solo il costruendo polo universitario sull'area Post- Expo ma tutti gli atenei milanesi;

Una soluzione distributiva diversa potrebbe collocare un numero inferiore di posti auto coperti in una porzione del piano terreno, riservando il piano intermedio ad un mix di servizi pubblici e di servizi di natura economica, mantenendo il piano superiore con la medesima destinazione funzionale.

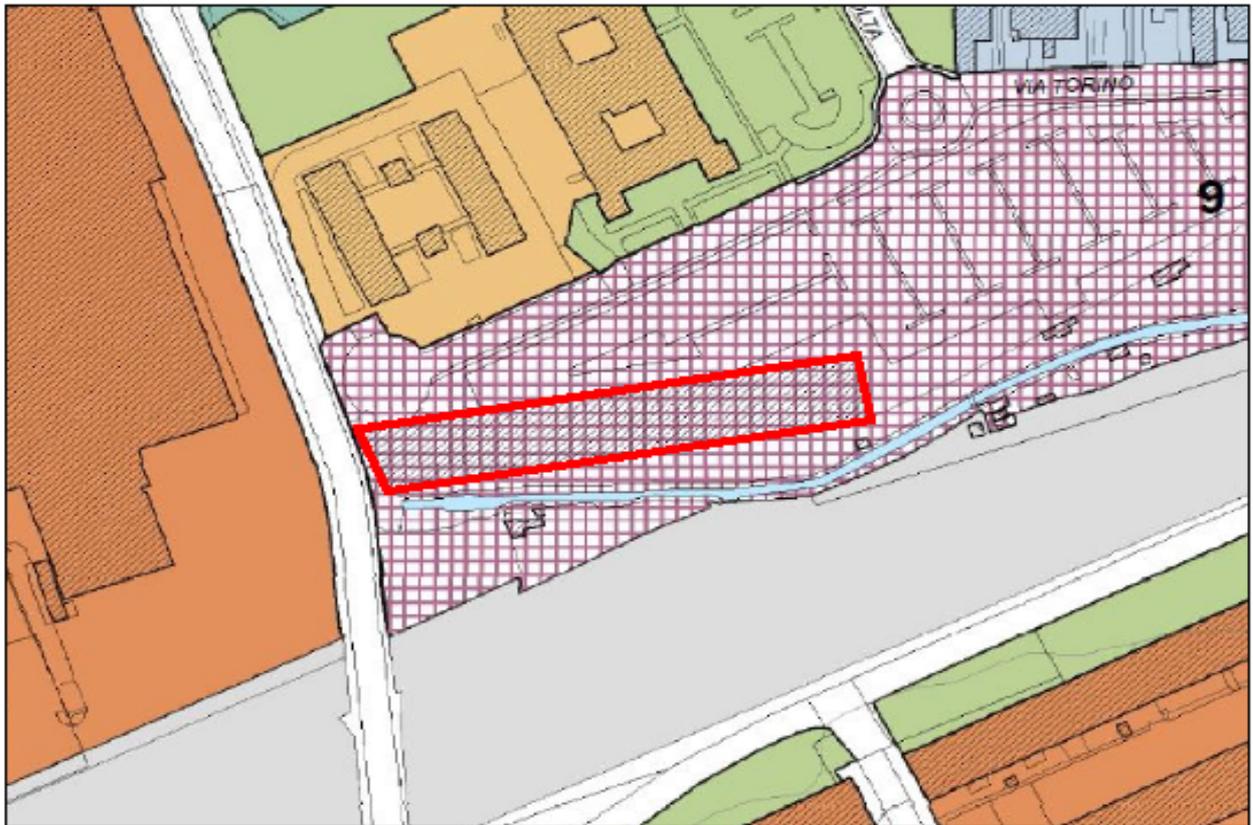
La soluzione progettuale attuativa sarà in ogni caso da definire e concordare più compiutamente con il futuro operatore privato, che verrà selezionato, ove aggiudicatari del presente bando di finanziamento, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica.

Si ritiene che l'attuazione di tale intervento sia in grado di **ingenerare azioni positive di rigenerazione urbana, fungendo da centro gravitazionale** e di richiamo per una fascia di popolazione ampia e dotata, per sua natura, di forte mobilità territoriale. Si ritiene quindi che un polo così costituito e così prossimo al nuovo polo universitario che nascerà sul post expo, immediatamente collegato anche con le università storiche milanesi, possa attrarre un numero significativo di **giovani studenti**, provenienti non solo dall'area milanese, ma dall'Italia intera ed anche dall'Europa, poiché potrebbe diventare un buon luogo dove risiedere durante gli studi universitari oltre che una buona base per il turismo studentesco. La presenza di spazi da dedicare al **co-working** potrebbe poi risultare attrattivo anche per diversi neo laureati o neo diplomati che vogliono **avviare la propria impresa**.

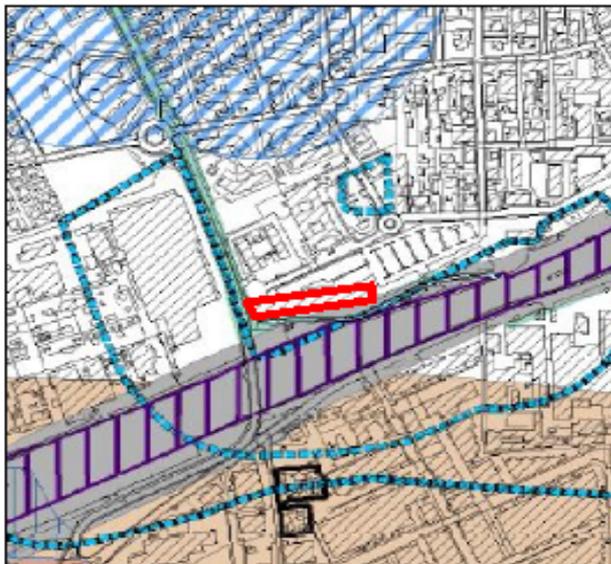
Ed ecco che il recupero funzionale di un edificio dismesso, necessario per eliminare una situazione di pericolo causata dall'attuale stato di degrado, si presenta come un'interessante opportunità di **RIGENERAZIONE URBANA, una joint-venture tra pubblica amministrazione e mondo imprenditoriale** con lo scopo di dar vita ad un nuovo **mix funzionale** capace, da un lato di generare reddito per l'operatore e dall'altro, di consentire al Comune di dotare la città di **NUOVI SERVIZI E NUOVE OPPORTUNITÀ INSEDIATIVE**.

Tale opportunità insediativa risulta peraltro ancor più interessante in questo momento storico in cui la città di Rho vive il dinamismo ed il fermento collegato da un lato all'attuazione del **POST-EXPO**,

AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE PGT VIGENTE - Scala 1:2000



ESTRATTO TAVOLA DEI VINCOLI PGT VIGENTE - Pdr 1a
Scala 1:1000



ESTRATTO TAVOLA DEI VINCOLI PGT VIGENTE - Pdr 1b
Scala 1:1000

SCHEDA CATASTALE

I riferimenti catastali sono i seguenti:

foglio 30 - Particella 16 - Subalterno 0

MOD. AN (CEU)
LIRE 605

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di: **RHO** via: **VOLTA** CIV.

PIANTA PIANO TERRA H. 1160
(in corso di costruzione)

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 500

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
n. **16** sub.

Compilata dal: **GEOMETRA**
OLIVARI MAURIZIO

iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **COMO** n. **2269**
data **28.04.00** Firma **MA**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2017 - Comune di RHO (H264) - Foglio: 30 - Particella: 16 - Subalterno: 0 - VIA ALESSANDRO VOLTA piano: T;

Una presentazione: 180652000 - Data: 15/05/2017 - n. 159150 - Richiedente: PNLJLPTG-44ES07W
Forma di acquisizione: A3(27N430) - Formato stampa richiesto: A3(27N430)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

L'immobile interessato dalla proposta di intervento risulta azionato nel Piano delle Regole del vigente PGT come "ambito di riconversione funzionale con P.A. obbligatorio n. 9 - ex scalo merci".

Lo stesso risulta parzialmente interessato dalla fascia di vincolo ai fini della polizia idraulica del torrente Bozzente e, in piccolissima parte, dalla fascia di rispetto della ferrovia. Inoltre risulta interessato da **INTERVENTO DI BONIFICA CONCLUSA** con misure di messa in sicurezza permanente, come da certificazione provinciale, allegata con separato file.

L'art. 32 delle NTA del vigente PGT stabilisce, per tutti gli ambiti ricadenti nel medesimo azionamento, che, in attuazione degli stessi non sono ammesse le seguenti funzioni:

funzione produttiva usi P2

funzione commerciale usi T2c, T3, T5

funzione logistica tutti gli usi

funzione agricola tutti gli usi

In merito alle modalità di intervento, lo stesso articolo stabilisce che gli interventi edilizi devono essere attuati unicamente mediante Piano Attuativo e atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, tuttavia, stante il preminente interesse pubblico alla riqualificazione dell'area ed alla rigenerazione urbana che potrebbe scaturire dal recupero funzionale dell'immobile, il comune è disponibile a dar corso ad un Permesso di Costruire in deroga al PGT che preveda la ristrutturazione del singolo immobile, estrapolandolo dal contesto complessivo del piano di riconversione funzionale che si conferma ma si rimanda a successiva attuazione.

Si garantisce il rispetto dei tempi massimi di approvazione inferiore a 90 giorni dalla data di protocollazione di idonea istanza, come richiesto dal bando ATTRACT

3. ACCESSIBILITA' AL LOTTO

L'area di interesse risulta molto ben servita dai mezzi pubblici e dalla rete viabilistica:

- facilmente accessibile da SS del Sempione, tangenziali milanesi, Rho-Monza
- è in prossimità di importanti direttrici autostradali (Torino-Trieste; Milano-Varese; Milano-Como-Lecco)
- dista 500 mt dalla stazione ferroviaria FS (Rho centro) che collega agevolmente sia il polo fieristico sia l'area del post- EXPO, con tempi di percorrenza pari a ca. 5 minuti per raggiungere l'area post-EXPO e 15 minuti per il centro di Milano (stazione Garibaldi), con frequenza di treni ogni 15 minuti. La stazione interseca inoltre le linee ferroviarie Milano-Varese e Milano-Novara.
- La linea MM1 (fiera Milano) è facilmente accessibile attraverso l'interconnessione con il passante ferroviario ad una fermata di treno (stazione Rho centro)
- in prossimità vi sono inoltre le fermate degli autobus che collegano le frazioni e i comuni circostanti oltre alla città di Milano.
- in prossimità della stazione è disponibile un servizio di Car Sharing e noleggio biciclette;

4. MODALITA' ATTUATIVE

L'attuazione dell'intervento sarà a carico di un soggetto privato, che il Comune individuerà a mezzo di procedura ad evidenza pubblica, che agirà sulla base di una convenzione con il Comune, secondo le condizioni di seguito schematizzate:

- Il comune **assegna a titolo gratuito** l'edificio per un periodo di **30 anni**
- I rapporti tra comune e partner privato saranno regolati da apposita **convenzione che avrà la stessa validità temporale**
- Il partner garantisce la ristrutturazione dell'immobile entro il termine di cinque anni dalla stipula della convenzione a proprie cura e spese secondo il progetto di massima che verrà fornito dall'amministrazione comunale in sede di procedura ad evidenza pubblica, ne garantirà la manutenzione ordinaria e straordinaria per tutto il periodo di validità della convenzione, si occuperà della gestione dell'immobile e dell'assegnazione degli spazi a vocazione economica anche ad una pluralità di soggetti diversi, nel rispetto delle condizioni e delle destinazioni d'uso indicate dalla convenzione, **senza oneri per il comune**
- Sarà garantito l'insediamento di funzioni qualificabili come **servizi di interesse pubblico** (posti auto, aree di ritrovo attrezzate al pianterreno, sale lettura, sale studio, spazi espositivi e similari)

di libero accesso al pubblico, per una porzione pari al **50% della slp del piano terreno e del 50% della s.l.p. del piano intermedio**

- Sulle aree destinate a servizi di interesse pubblico potranno affacciare **attività economiche** quali bar, pub, internet café, somministrazione di cibi e bevande e similari, palestre, servizi e attività di produzione di beni e servizi in genere, preferibilmente orientate al target giovanile; il piano più alto sarà destinato a **funzioni ricettive e/o ricettivo alberghiere** orientate principalmente ad un target di utenza giovanile e/o studentesco;
- **Allo scadere della convenzione** l'edificio tornerà nella piena disponibilità del comune, completo di tutte le opere e migliorie apportate nel periodo di validità convenzionale, ed il comune potrà decidere se trattenerlo, alienarlo o locarlo, con nuove procedure ad evidenza pubblica. In caso di nuova locazione/alienazione l'attuale convenzionato potrà esercitare il **diritto di prelazione**;

5. INTERVENTI DI SEMPLIFICAZIONE

Grazie alla struttura organizzativa scelta dal Comune di Rho che prevede la collocazione dei due Sportelli Unici (Sportello Unico Edilizia e Sportello Unico Attività Produttive), all'interno di un unico Servizio e grazie alla disponibilità di un portale dedicato (www.rho.cportal.it) completo di cartografia, normative in sistema "stelnet", accesso all'elenco delle pratiche presenti nell'archivio storico, presentazione e gestione totalmente telematica del procedimento mediante modulistica vincolata e bloccante, è possibile garantire **una notevole riduzione della tempistica relativa al rilascio dei titoli edilizi abilitativi di competenza dello Sportello Unico Edilizia (SUE).**

L'accessibilità ai dati e la possibilità di consultazione dell'iter della pratica on-line, è elemento particolarmente apprezzato da tutti gli utenti : cittadini e professionisti su tutti ma, soprattutto Notai e studi Legali.

La modulistica costantemente aggiornata d'ufficio ed impostata in modalità dichiarativa/asseverativa consente di evitare l'errore o l'omissione con conseguente drastica riduzione della *sospensione procedimentale* per carenza di documentazione e, quindi, di determinare da subito l'ammissibilità o meno dell'intervento.

Le comunicazioni, segnalazioni, istanze, sono compilate dai progettisti in possesso di apposita delega digitale, **all'interno del portale**, utilizzando la richiamata modulistica. Ciò consente il contestuale caricamento di tutti i dati all'interno del software gestionale e, quindi, l'implementazione della banca dati immobiliare e del Sistema Informativo Comunale.

L'utilizzo del sistema permette altresì al progettista, oltre al ridetto accesso alle banche dati disponibili, la costituzione di un proprio archivio pratiche che potrà implementare, ad ogni variante o nuovo progetto sul medesimo immobile.

La pratica compilata e corredata dei necessari elaborati in *formato pdf*, **viene quindi inoltrata al Comune attraverso la pec dedicata dello Sportello Unico Edilizia e l'iter procedimentale può essere seguito on-line dagli interessati in ogni momento.**

In tutte le operazioni i progettisti sono accompagnati da guide e da **assistenza on-line** fornita dalla *softwarehouse*.

La costante informazione mediante pubblicazione di indirizzi/direttive/circolari e di FAQ, unita alla possibilità di fissare *appuntamenti on-line*, consente poi all'utenza di evitare gli accessi agli uffici offrendo, in particolare ai progettisti, **l'opportunità di gestire l'attività esclusivamente dal proprio studio.**

In tal senso, l'attività ha incontrato il consenso ed il favore dei progettisti - *specie di quelli più giovani ed abituati ad approfondimento on-line* - poiché dal loro studio riescono tranquillamente a gestire l'iter e,

quindi, migliorare la propria attività professionale. Il confronto in ufficio è infatti limitato alla specificità progettuale.

Di fatto, l'istruttoria tecnico-giuridica può avere inizio il giorno stesso della presentazione al protocollo, in quanto il **fascicolo digitale** è a disposizione del singolo istruttore nel c.d. **"tempo zero"**.

Nel momento stesso in cui l'addetto all'istruttoria, operando nel software, evidenzia problematiche o carenze specifiche nel merito del progetto, attraverso la c.d. *"pubblicazione dell'istruttoria"* (che avviene quando l'atto di sospensione è sottoscritto dal responsabile), il progettista può prenderne contestualmente visione e, quindi, già predisporre quanto necessario per la tempestiva integrazione.

Una ulteriore riduzione dei tempi è rappresentata dalla possibilità del **pagamento on-line**, ma soprattutto dal fatto che gli interessati non devono più recarsi personalmente allo sportello per far constatare la propria identità, esibire il pagamento e ritirare l'atto, poiché è sufficiente pec di segnalazione cosicché l'operatore possa eseguire direttamente la verifica del pagamento presso la tesoreria.

Nella materia economica, invece, **il front-office on line è gestito mediante il portale camerale www.impresainungiorno.it**.

L'accessibilità dei dati è la loro pubblicazione è comunque garantita dal portale www.rho.cportal.it che opera in back office.

Il nostro **Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)**, alimenta già il Fascicolo Informatico d'Impresa (F.I.I.) nell'ottica della **Comunicazione Unica Regionale (CUR)** sin dal 2016, essendo stato 1 dei 14 Comuni che hanno partecipato alla sperimentazione promossa da Regione Lombardia in collaborazione con CCIAA.

Lo stesso è stato altresì coinvolto in un altro tavolo attivato presso la Camera di Commercio di Milano - anche qui insieme a pochi altri SUAP - allo scopo di fornire contributi all'implementazione del portale telematico "impresainungiorno" che CCIAA ha sviluppato e messo a disposizione dei comuni per la presentazione di un numero rilevante di: SCIA, comunicazioni, richieste di autorizzazioni e istanze varie.

Il contributo che il Suap di Rho fornisce nel confronto periodico è rilevante anche nella definizione di procedure e interpretazioni sulla vastissima materia che riguarda le attività produttive, sia per il numero e la tipologia di pratiche trattate che - in particolare - per il fatto che risulta già unificato con lo Sportello Unico Edilizia completamente telematico e dotato di basi cartografiche che consentono la georeferenziazione di edifici ed attività.

Il **SUAP di Rho** risulta altresì **capofila** all'interno del Consorzio di Comuni (n°17) facenti parte del **patto dei Sindaci del Nord Ovest**, nell'ambito di un progetto avviato con Assolombarda, Anci e Pim, che ha lo scopo precipuo di agevolare le procedure, regolamentare ed uniformare informazioni e modulistiche per le imprese e - quindi- di elaborare **modalità di standardizzazione e semplificazione** comuni alle varie realtà territoriali del Consorzio di Comuni.

In conclusione si può quindi affermare che il sistema messo in atto dal Comune di Rho su entrambi gli Sportelli, ha di fatto determinato:

a) l'eliminazione:

- *delle code al protocollo per la presentazione delle pratiche;*
- *della notificazione postale e/o a mezzo dei messi comunali;*
- *del trasporto dei fascicoli nei vari uffici, servizi ed Enti;*
- *del caricamento manuale delle pratiche nel software;*

- delle code al front-office per il ritiro degli atti;
- della carta in genere.

b) la riduzione:

- del personale impegnato nelle operazioni sopra descritte (protocollazione, trasporto, spedizione, notificazione, caricamento e consegna);
- della tempistica dei singoli procedimenti;
- dei costi in genere.

IMPLEMENTAZIONE E MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA

Il livello raggiunto dagli Sportelli Edilizia ed Attività Produttive grazie all'uso della telematica basata su portale dedicato ed accessibilità pubblica alle banche dati disponibili, impone una formazione per il personale del Servizio, al fine di aumentare il numero degli addetti a specifiche operazioni telematiche (*utilizzo dei sistemi, cartografie ecc.*) così da ottenere una crescita ulteriore della professionalità e quindi un miglioramento del servizio reso.

In termini più generali invece, il servizio reso va ulteriormente implementato mettendo a regime alcune operazioni già condotte in forma sperimentale dagli uffici.

In particolare, a seguito del caricamento nel software dell'elenco delle pratiche edilizie dell'archivio storico, per la sua pubblicazione nel portale dedicato, gli Sportelli stanno provvedendo alla **digitalizzazione** di alcuni documenti: le *licenze commerciali* dei pubblici esercizi e le *concessioni/autorizzazioni* per il commercio su aree pubbliche per quanto attiene il SUAP ed i *titoli edilizi con i relativi elaborati grafici* per quanto attiene il SUE.

Ciò ha determinata l'implementazione del portale con pagina dedicata ad **accesso agli atti** e caricamento costante per consentire, attraverso la georeferenziazione, l'identificazione della pratica per il suo reperimento, accesso e visura e rilascio atti su cd, in luogo della riproduzione cartacea.

L'obiettivo è quello di consentire - in un futuro prossimo - **accesso diretto dal web, anche alle singole pratiche con la loro documentazione fondamentale.**

In tal senso si rende necessario disporre di uno scanner A0.

Più in generale, l'obiettivo di questo comune è quello di migrare sul web con il proprio software : *ArchiWeb*, per diverse ragioni.

- ArchiWeb gestisce qualsiasi pratica edilizia sulla base delle direttive del DPR 380/2001, delle Leggi Regionali e dei Regolamenti locali.

Ogni pratica segue un iter burocratico prestabilito da un *workflow*, è verificata nei suoi aspetti urbanistici in quanto georeferenzata in un SIT ed è controllata nei suoi aspetti economici da procedure per il calcolo degli oneri e per il riscontro di pagamenti, ritardi e interessi. Il sistema importa facilmente le pratiche presentate in modalità digitale.

- La potenza del Web offre la soluzione per le gestioni associate, per unire più uffici tecnici in un unico virtuale ufficio istruttorio, anche se formato da più uffici disposti logisticamente in strutture diverse. Il sistema è pensato multicomune, per permettere modalità di istruttoria differenti in dipendenza dei regolamenti e delle norme tecniche urbanistiche proprie di ogni Comune.

- Ogni istruttore tecnico, ha la sua scrivania personale per visualizzare le pratiche in scadenza e le pratiche in carico.

Il sistema è fortemente indirizzato all'operatività di ogni utente, che si ritrova sulla sua scrivania virtuale le pratiche a lui assegnate, le pratiche urgenti, le priorità, le pratiche in ritardo di istruttoria, gli appuntamenti presi con l'utenza. Oltre alla normale attività di back office, il sistema offre un aiuto indispensabile per la pianificazione del proprio lavoro.

- Ogni pratica entra nel sistema comunale con un suo percorso prestabilito, assegnato e controllato.

Di ogni pratica si sa sempre in che punto della procedura si trova, su quale scrivania è ferma, chi è il tecnico a cui fare riferimento in quella fase di istruttoria e se i tempi istruttori sono stati rispettati. Alcune di queste informazioni sono proiettate in automatico sul portale comunale per informare il cittadino dell'andamento dell'istruttoria della sua pratica.

- Il sistema di Workflow è stato realizzato contemplando anche il concetto di evento importante o critico.

Questo permette di avere una visione globale sull'andamento di ogni pratica senza entrare nei dettagli dell'iter di ogni istanza. Uno strumento sicuramente fondamentale per chi deve controllare l'andamento dell'ufficio, sia esso responsabile, dirigente o amministratore.

- L'efficacia e l'efficienza dell'Ufficio Tecnico rimane sempre sotto controllo.

Il sistema informa costantemente dello stato dei carichi di lavoro del personale, le situazioni di criticità, lo stato istruttorio delle pratiche, le modifiche che le pratiche producono sul territorio, i piani finanziari derivati dalla previsione di incassi degli oneri di urbanizzazione e della loro effettiva riscossione.

6. INTERVENTI DI INCENTIVAZIONE ECONOMICA E FISCALE

All'operatore economico che attuerà la proposta insediativa oggetto del presente bando verranno concesse le seguenti **MISURE DI FACILITAZIONE ED INCENTIVAZIONI ECONOMICA:**

- a. Assegnazione dell'immobile A **TITOLO GRATUITO** per un periodo di 30 anni
- b. **DIRITTO DI PRELAZIONE** sull'eventuale successiva procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione o la locazione dell'immobile allo scadere del periodo di convenzione trentennale
- c. **Sconto** del 20% sugli OO.UU. dovuti
- d. **Standard qualitativo: NON RICHiesto**
- e. **Facilitazioni** alle attività che si insedieranno nello steccone con **esenzione dalla TARI** per il periodo di durata dell'accordo di programma relativo al presente bando "Attract";

7. INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI ESISTENTI E COSTI DI ESTENSIONE RETI:

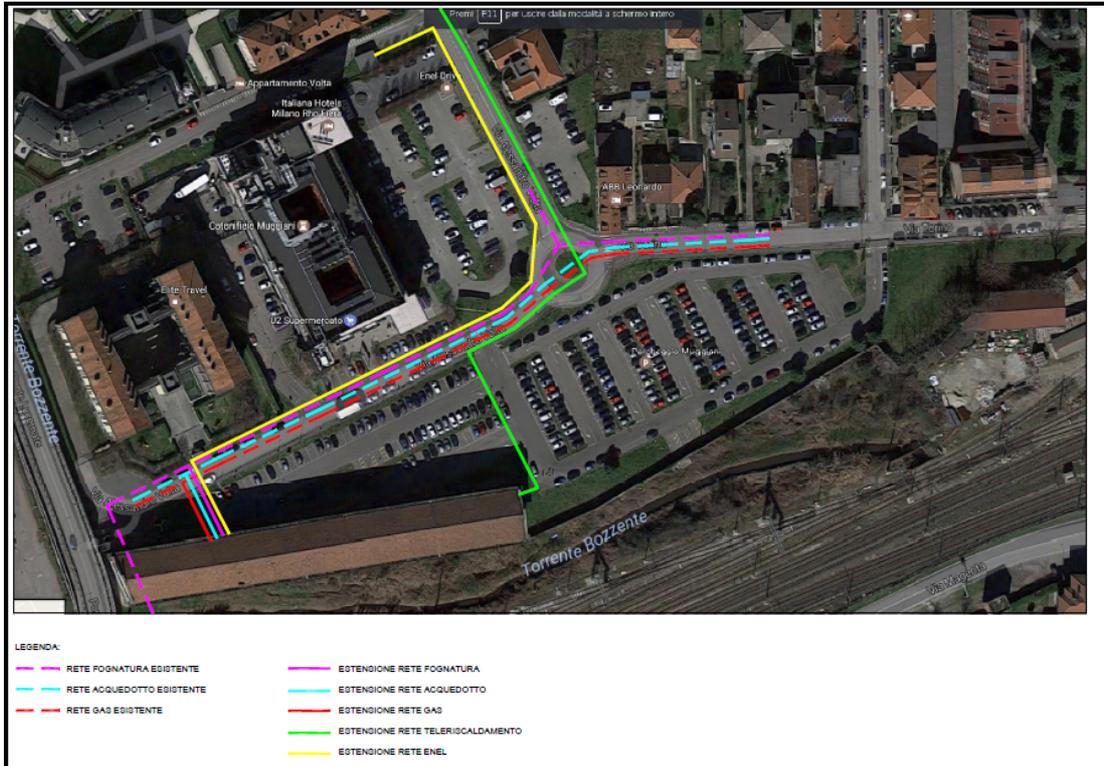
SERVIZI A RETE

Di seguito viene rappresentata la dotazione dei servizi a rete già oggi disponibile nell'area limitrofa all'edificio oggetto della proposta insediativa. Viene poi sviluppata una stima dei costi necessari a completare l'estensione dei servizi a rete fino a servire l'immobile.

RETI ESISTENTI IN PROSSIMITA' DEL SITO:

- Rete Gas
- Rete acqua
- Rete teleriscaldamento
- Rete fognaria
- Rete elettrica
- Rete trasmissione dati in banda larga

Servizi a rete presenti in prossimità dell'area interessata e loro percorso:



STIMA DEI COSTI DI ESTENSIONE RETI FINO A SERVIRE L'EDIFICIO:

Rete acqua

L'allacciamento principale dell'edificio alla rete idrica acqua potabile prevede:

- Posa di nuova tubazione in polietilene ad alta densità per condotte di fluidi in pressione, in modalità interrata del diametro DN 160 mm, a partire dalla dorsale rete idrica;
- Derivazione dalla linea rete idrica, per mezzo di saracinesca interrata con chiusino a filo strada;
- Opere di scavo a sezione obbligata con mezzo meccanico, reinterro e ripristino alle condizioni originali, su tutta la tratta a partire dalla saracinesca di intercettazione in derivazione alla dorsale di rete acqua sino al punto di consegna del gruppo di misura acqua;
- Posa di pozzetto tecnico all'esterno dell'edificio in prossimità del perimetro delimitato da recinzione, necessario all'alloggiamento del gruppo di misura acqua e relativa saracinesca;

TOTALE COMPLESSIVO	€ 3.000,00
---------------------------	-------------------

Rete teleriscaldamento

L'edificio oggetto di recupero potrà essere allacciato alla rete del Teleriscaldamento a servizio di energia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria attualmente presente sul territorio comunale. L'allacciamento prevede l'estensione della rete Teleriscaldamento a partire dal punto di consegna più vicino,

attualmente la rete TLR transita sulla Via Volta incrocio con Via Bixio.

L'allacciamento alla rete del Teleriscaldamento prevede:

- Posa di tubazione in polietilene ad alta densità per condotte di fluidi in pressione, in modalità interrata del diametro DN 50 in derivazione alla rete TLR;
- Derivazione dalla rete TLR con posa di n. 2 valvole di intercettazione per linea Andata e Ritorno, in pozzetti interrati compresi di chiusino in ghisa sferoidale delle dimensioni di 800 x 800 mm;
- Opere di scavo a sezione obbligata con mezzo meccanico, reinterro e ripristino alle condizioni originali, su tutta la tratta a partire dalle valvole di intercettazione A/R in derivazione alla dorsale di rete Teleriscaldamento sino al punto di consegna all'interno del locale Tecnico Sottostazione che si andrà a realizzare, compreso della unità di misura dell'energia Calore.

Il costo della Sottostazione è pari a un contributo che si dovrà riconoscere al Gestore pari al 30 % del valore complessivo di € 9.000,00

Costo complessivo dell'intervento

250 mt estensione rete TLR compreso di scavi e reinterri e asfaltature	€ 75.000,00
Sottostazione € 9.000,00, di cui 30% contributo forfettario	€ 3.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 78.000,00

Rete fognaria

L' allacciamento alla rete fognaria dell'intero edificio prevede le seguenti opere:

- Realizzazione impianto di rete fognaria in tubazione corrugata del diametro in base alle indicazioni del gestore della rete, necessario al collegamento delle acque nere alla rete fognaria cittadina transitante sulla Via A. Volta;
- Posa di sifone con valvola antiriflusso che impedisce alle acque reflue in condizioni di funzionamento in pressione l'invasione delle aree circostanti e che eviti lo sprigionarsi di cattivi odori;
- Posa di cameretta in cls per il raccordo in derivazione alla rete fognaria principale;
- Opere di scavo a sezione obbligata con mezzo meccanico, reinterro e ripristino alle condizioni originali, su tutta la tratta a partire dalla cameretta in manufatto di cls che si andrà a posare ad intercettazione della rete principale sino alla cameretta di ispezione all'interno dell'edificio;

TOTALE COMPLESSIVO	€ 3.000,00
---------------------------	-------------------

Rete gas

La scelta progettuale prevede l'allacciamento alla rete gas metano solamente per alcuni utilizzi, in quanto la prevalenza di energia sotto forma di calore viene fornita dalla rete di teleriscaldamento per riscaldamento ed acqua calda sanitaria. nella predisposizione dell'allacciamento alla rete gas metano si prevede solamente l'utilizzo da parte delle porzioni di immobile a servizio dei Locali ad uso BAR,

L'allacciamento principale dell'edificio alla rete gas metano in bassa pressione prevede:

- Posa di nuova tubazione in acciaio, in modalità interrata del diametro 60 mm, a partire dalla dorsale di rete;
- Derivazione dalla linea rete metano, per mezzo di valvola di intercettazione interrata con chiusino a filo strada;
- Opere di scavo a sezione obbligata con mezzo meccanico, reinterro e ripristino alle condizioni originali su tutta la tratta a partire dalla valvola di intercettazione della dorsale di rete sino al locale adibito all'alloggiamento del gruppo di misura del gas metano;

- Predisposizione di locale tecnico all'esterno dell'edificio in prossimità del perimetro delimitato da recinzione, necessario all'alloggiamento del gruppo di misura;

TOTALE COMPLESSIVO	€ 3.000,00
---------------------------	-------------------

Rete elettrica

L'allacciamento elettrico dell'intero edificio prevede la posa di unico gruppo di misura di idonea potenza elettrica su sistema trifase TT con tensione 230/400V 50 Hz; la stima della potenza elettrica complessiva necessaria a coprire i fabbisogni elettrici, è stata sviluppata tenendo in considerazione il consumo elettrico presumibile per le seguenti funzioni principali:

Fabbisogno elettrico per illuminazione autorimesse e locali accessori **10 KW**

Fabbisogno elettrico per illuminazione, servizi vari **10KW**

Fabbisogno elettrico per Locali adibiti per attività di servizi e somministrazione cibi e bevande: **20 KW**

Fabbisogno elettrico per le funzioni ricettivo-alberghiere:

Tenuto conto della superficie complessiva del piano di 1890 mq, dalla quale sono stati sottratti 280 mq, per le superfici ad uso parti comuni (corridoi, scale ascensori), si ha una superficie di riferimento pari a circa 1.600 mq. Il fabbisogno complessivo di energia elettrica massima disponibile è stimato in **28 KW** ed il fabbisogno elettrico per servizi vari del piano di riferimento è stimato in **3 KW**.

Il fabbisogno di energia elettrica dell'intero edificio è dato dalla somma complessiva stimata per ogni piano:

Edificio piano	Potenza elettrica
Piano terra	10 KW
Piano primo	30 KW
Piano secondo	31 KW
Potenza complessiva	71 KW

COSTO COMPLESSIVO ALLACCIAMENTO ELETTRICO	€ 6.500,00
--	-------------------

Rete in fibra ottica ed area limitrofa coperta da WI-FI

L'edificio oggetto di recupero potrà essere dotato di connessione in fibra ottica allo scopo di rendere il complesso SMART, fornitura del servizio WI-FI sull'area limitrofa all'edificio. La connessione in fibra ottica richiede **l'estensione della rete Comunale già presente sul territorio**.

L'intervento prevede:

- Posa di fibra ottica monomodale 12 coppie in tubazione interrata, con punto di attestazione gli apparati presenti all'interno dell'edificio comunale - Ufficio Tecnico di Via Marsala 19, punto di arrivo all'interno dell'edificio in locale tecnico predisposto per l'alloggiamento degli apparati di connessione.
In gran parte verrà utilizzata la tubazione interrata ad uso della Illuminazione pubblica, ad esclusione del tratto di collegamento tra la rete IP e il locale tecnico Rete Dati all'interno dell'edificio al piano terra.
- Fornitura e posa di armadio rete dati per alloggiamento apparati di connessione e distribuzione.
- Apparati attivi per connessione rete dati
- Apparati attivi per servizio WI-FI
- Antenna per trasmissione WI-FI portata 100 mt , copertura 360° da 2,4/5 GHz potenza segnale 23/30 dB, idonea a garantire la copertura di tutta l'area prospiciente l'edificio oggetto del recupero.

COSTO COMPLESSIVO

€ 4.200,00

RIQUALIFICAZIONE DEL PERCORSO PEDONALE DI VIA TORINO - TRATTO DAL CIVICO N° 8 AL CIVICO N° 18

L'intervento di riqualificazione dell'impianto di illuminazione pubblica del tratto di marciapiede che comprende il percorso pedonale a partire dal civico 8 di Via Torino sino al civico 18, prevede il potenziamento dell'impianto di illuminazione pubblica.

Sito dell'intervento



Situazione attuale



Nel tratto pedonale interessato alla riqualificazione sono presenti alberi di tiglio, che con la loro chioma nel periodo di massima vegetazione rendono non idonea l'illuminazione sul marciapiede;

L'impianto di illuminazione pubblica attualmente è composto da pali in acciaio di altezza fuori terra di 8,00 mt con braccio da 1,50 mt ad una interdistanza di 32,00 mt. L'impianto così dimensionato garantisce una buona illuminazione della strada e del marciapiede antistante al corpo illuminante e di scarsa illuminazione sul marciapiede in corrispondenza della fondazione del palo per la presenza della vegetazione degli alberi di tiglio;

Per poter ovviare alla scarsa illuminazione sul marciapiede lato fondazione e rendere l'illuminazione in modo uniforme come previsto dalle Norme UNI-EN 11248, si prevede l'aggiunta di corpo illuminante per illuminare il marciapiede sottostante la chioma degli alberi di tiglio ad una altezza di 4,00 mt.

Considerato che la interdistanza tra i pali IP è di 32,00 mt, tale posizione non è sufficiente a garantire l'illuminazione del marciapiede in modo uniforme, per ovviare a tale inconveniente si dovrà prevedere l'installazione di palina di sostegno del corpo illuminante a LED con ottica pedonale in posizione intermedia pari a 16,00 mt, tale interdistanza rispetta il valore 3,7 previsto dalla norma ($3,7 \times 4$ mt di altezza) = 14,8 mt che corrisponde circa alla interdistanza di 16 mt.

8. STIMA COSTI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE

La presente stima ha valore di studio di fattibilità ed è volta a determinare un attendibile costo di ristrutturazione dell'immobile per l'insediamento di un mix di destinazioni funzionali compatibili ed è basata su un'ipotesi di massima sull'utilizzo dell'edificio al fine di verificarne la sostenibilità finanziaria da parte di un futuro investitore privato che sarà individuato a mezzo di un futuro procedimento ad evidenza pubblica. In tale sede il progetto potrà essere meglio definito e concertato con il partner privato che sosterrà l'investimento e si farà carico della gestione dello stesso. Le destinazioni funzionali potranno dunque in futuro essere più compiutamente dimensionate e localizzate e, conseguentemente, i costi di ristrutturazione potranno essere rideterminati in funzione del progetto definitivo.

IL METODO DI STIMA UTILIZZATO

La stima dei costi di realizzazione è stata effettuata attraverso la comparazione dei costi parametrici di opere effettivamente eseguite, reperiti mediante fonte diretta (preventivi forniti da ditte locali per lavori analoghi) e mediante la verifica dei costi riportati nelle pubblicazioni specializzate disponibili.

I parametri tecnici assunti a riferimento hanno tenuto conto della natura delle opere (tipologia edilizia, destinazione d'uso degli immobili, numero degli alloggi, ecc), della natura del progetto e delle sue dotazioni tecnologiche (installazione di smorzatori sismici, maggiorazioni per qualificazione energetica degli edifici, ecc.).

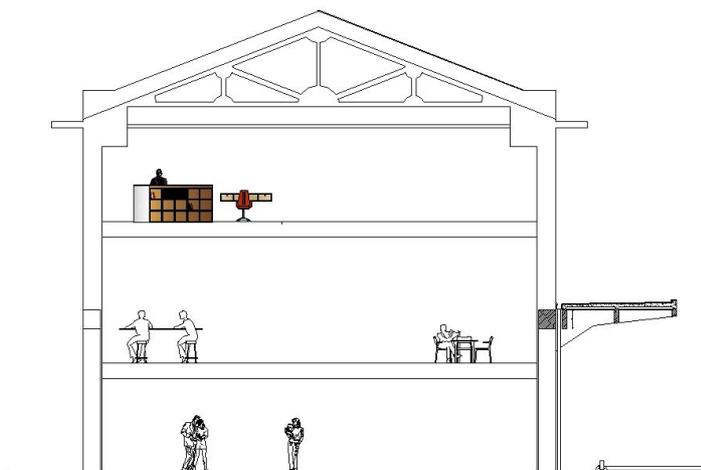
DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il presente studio prevede il recupero del corpo di fabbrica mantenendo la sagoma dell'edificio esistente, di misura lunghezza 126m, larghezza 15m e altezza 11m circa.

Si prevedono tre piani fuori terra nei quali potrà trovar sede il mix funzionale sopra descritto. I dati dimensionali lordi, stimati per i tre piani fuori terra sono riportati nella tabella seguente:

piano	lung	largh	alt	superficie mq
terra	126	15	3	1 890,00
primo	126	15	4	1 890,00
secondo	126	15	3	1 890,00

Di seguito una sezione schematica dell'immobile:



Lo schema di calcolo sotto riportato tiene conto delle principali funzioni che si intende insediare nell'immobile oggetto della proposta localizzativa.

FUNZIONE RICETTIVO-ALBERGHIERA - CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI:

L'edificio sarà realizzato nel rispetto della normativa antisismica vigente con una **struttura a travi e pilastri in cemento armato**. La funzione di controvento è svolta dai blocchi scale.

Le **fondazioni** saranno di tipo dirette poggianti su un terreno di buone caratteristiche che fornirà anche materiale per il vespaio. **Verranno installati dispositivi antisismici** atti a smorzare la spinta orizzontale del sisma. I solai saranno in cemento armato per i piani fuori terra; il solaio di copertura del parcheggio sarà di tipo predal prefabbricato REI 120 come richiesto dalla normativa antincendio (l'incidenza della maggiore spesa sarà considerata nel costo di realizzo dei parcheggi).

Tavolati e murature saranno realizzati in mattoni forati: i tamponamenti esterni saranno di tipo poroton doppi con camera d'aria, isolamento termico e cappotto esterno. I divisori tra appartamenti, sempre

doppi, saranno realizzati in forati con interposto materassino fonoassorbente. I divisori interni agli alloggi saranno realizzati sempre in laterizio.

Tutte le pareti dei locali abitabili e i plafoni, sono finiti con **intonaco pronto**, mentre cucine e bagni, rivestiti con ceramica fino 2,20 m. Il **tetto**, piano, sarà costituito da solaio in laterizio, isolamento termico e guaina bituminosa.

I **serramenti esterni** saranno in alluminio o PVC con vetrocamera e avranno come sistema di oscuramento tapparelle in PVC.

Le **porte interne** saranno cieche, tamburate e verniciate, con stipiti e coprifili, mentre i **portoncini d'ingresso** saranno di tipo corazzato, con una serratura. Le porte di accesso ai vani scala e all'ascensore saranno realizzati in vetro con telaio in alluminio.

I **pavimenti** saranno diversi secondo il locale: piastrelle monocottura nella zone pranzo-cottura, parquet nelle camere, piastrelle monocottura nei bagni.

Le **pareti esterne** saranno rivestite con cappotto esterno costituito da un pannello isolante rifinito con intonachino preverniciato.

Saranno installate delle **persiane** finalizzate a ridurre l'irraggiamento solare nel periodo estivo delle facciate degli edifici.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'**impianto di riscaldamento** sarà di tipo centralizzato collegato alla rete di teleriscaldamento e con potenzialità conforme alle prescrizioni di legge.

In tutte le camere e zone di soggiorno saranno installati corpi radianti a pavimento o a parete, saranno, inoltre, installati termostati nelle diverse stanze.

L'acqua calda igienica sarà prodotta dalla centrale termica centralizzata e potrà essere contabilizzata con l'installazione di singoli contatori.

L'**impianto idrosanitario** sarà tradizionale con alimentazione diretta da acquedotto e mediante impianto di sollevamento autoclave.

L'**impianto elettrico** sarà a norma CEI così come quelli telefonici, videocitofonici e TV.

In ogni stanza/minialloggio saranno installate **prese TV** e **punti di presa telefonica**. Il videocitofono sarà a cavo coassiale.

Sulle coperture degli edifici saranno installati degli **impianti fotovoltaici** che contribuiranno a ridurre i consumi elettrici del complesso edilizio. Saranno inoltre installati e predisposti **dispositivi per la domotica**.

Gli **ascensori** automatici e normalizzati per diversamente abili, con prenotazione, saranno del tipo oleodinamici. Tutti avranno il ritorno automatico al piano in caso di black-out elettrico.

STIMA DEI COSTI PARAMETRICI DESUNTA DA INDAGINI DIRETTE

Al fine di addivenire alla stima parametrica del costo unitario di costruzione sono stati assunti a riferimento i costi unitari applicati da imprese di costruzioni, operanti nel territorio ascolano, per la realizzazione di interventi analoghi a quello in esame.

E' stata effettuata una comparazione tra i preventivi disponibili e sono stati, così, definiti i costi parametrici unitari delle seguenti categorie di lavori ed il costo parametrico complessivo riferito al mq di costruzione:

	€/mq
totale	920,00

PREZZI RIFERITI ALL'ANNO 2012

Gli importi ottenuti sono stati maggiorati in considerazione sia delle caratteristiche antisismiche della struttura (installazione di smorzatori sismici) sia in funzione della realizzazione di interventi atti a garantire una elevata qualificazione energetica degli alloggi.

	€/mq
- maggiorazione per strutture antisismiche 10%	92,00

- maggiorazioni per qualificazione energetica degli edifici 10%	92,00
totale	184,00

Dalla somma dei costi base di realizzazione e di maggiorazione sopra definiti è stato definito il costo complessivo unitario a mq.

	€/mq
TOTALE COMPLESSIVO	1.104,00

PREZZI RIFERITI ALL'ANNO 2012

STIMA DEI COSTI PARAMETRICI DESUNTA DA PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE

Analogo procedimento è stato effettuato utilizzando i costi parametrici riportati in varie pubblicazioni specialistiche aventi ad oggetto la stima parametrica dei costi di realizzazione degli interventi edilizi. E' stata presa a riferimento la stima parametrica ritenuta più rispondente, sia per tipologia di costruzione ed uso sia per localizzazione territoriale, all'intervento edilizio di progetto. Sono stati così definiti i costi parametrici unitari delle seguenti categorie di lavori ed il costo parametrico complessivo riferito al mq di costruzione:

	€/mq
totale	950,00

PREZZI RIFERITI ALL'ANNO 2012

Gli importi ottenuti sono stati maggiorati in considerazione sia delle caratteristiche antisismiche della struttura (installazione di smorzatori sismici) sia in funzione della realizzazione di interventi atti a garantire una elevata qualificazione energetica degli alloggi.

	€/mq
- maggiorazione per strutture antisismiche 10%	95,00
- maggiorazioni per qualificazione energetica degli edifici 10%	95,00
totale	190,00

Dalla somma dei costi base di realizzazione e di maggiorazione sopra definiti è stato definito il costo complessivo unitario a mq..

	€/mq
TOTALE COMPLESSIVO	1.140,00

PREZZI RIFERITI ALL'ANNO 2012

STIMA DEL COSTO UNITARIO DI REALIZZAZIONE PER SPAZI RICETTIVO ALBERGHIERI

Da quanto sopra determinato deriva la stima del costo di costruzione riferita al mq. di superficie lorda. Detto valore risulta compreso tra i 1.104,00€/mq e 1.140€/mq. La media tra i due valori risulta essere pari a € 1.127,10€/mq.

Considerato che tale valore si riferisce all'anno 2012, la variazione percentuale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale aggiornato a Dicembre 2016 è pari al 2%.

Pertanto il valore è pari a 1.149,64 e arrotondando il **costo è di € 1.150,00 €/mq** di superficie lorda

STIMA DEI COSTI DI COSTRUZIONE DELL'INTERVENTO PER ATTIVITA' DI SERVIZI, SPAZI APERTI, E LOCALI ACCESSORI

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Gli edifici saranno realizzati nel rispetto della normativa antisismica vigente con una **struttura a travi e pilastri in cemento armato**. La funzione di controvento è svolta dai blocchi scale.

Le **fondazioni** saranno di tipo dirette poggianti su un terreno di buone caratteristiche che fornirà anche materiale per il vespaio. **Verranno installati dispositivi antisismici** atti a smorzare la spinta orizzontale del sisma. I solai saranno in cemento armato per i piani fuori terra; il solaio di copertura del parcheggio interrato sarà di tipo predal prefabbricato REI 120 come richiesto dalla normativa antincendio (l'incidenza della maggiore spesa sarà considerata nel costo di realizzo dei parcheggi interrati).

Tavolati e murature saranno realizzati in mattoni forati: i tamponamenti esterni saranno di tipo poroton doppi con camera d'aria, isolamento termico e cappotto esterno. I divisori tra locali commerciali, sempre doppi, saranno realizzati in forati con interposto materassino fonoassorbente. I divisori interni dei locali commerciali saranno realizzati sempre in laterizio.

Tutte le pareti dei locali e i plafoni, sono finiti con **intonaco pronto**, i bagni, rivestiti con ceramica fino 2,20 m. Il **tetto**, piano, sarà costituito da solaio in laterizio, isolamento termico e guaina bituminosa.

I **serramenti esterni** saranno in vetro antisfondamento con vetrocamera con telaio in alluminio.

Le **porte interne** saranno cieche, tamburate e verniciate, con stipiti e coprifili.

I **pavimenti** saranno in monocottura.

Le **pareti esterne** saranno rivestite con cappotto esterno costituito da un pannello isolante rifinito con intonachino preverniciato.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'**impianto di riscaldamento** sarà di tipo centralizzato collegato alla rete di teleriscaldamento e con potenzialità conforme alle prescrizioni di legge.

Negli spazi destinati ad attività artigianali o di produzione di servizi saranno installati corpi radianti a pavimento o a parete, saranno, inoltre, installati termostati.

L'**impianto idrosanitario** sarà tradizionale con alimentazione diretta da acquedotto.

L'**impianto elettrico** sarà a norma CEI come pure quelli telefonici.

Sulla pergola sovrastante il parcheggio di pertinenza dell'immobile saranno installati dei **pannelli fotovoltaici** che contribuiranno a ridurre i consumi elettrici del complesso commerciale.

Saranno installati e predisposti **dispositivi per la domotica**.

Gli **ascensori** automatici e normalizzati per portatori di handicap, con prenotazione, saranno del tipo oleodinamici. Tutti avranno il ritorno automatico al piano in caso di black-out elettrico.

STIMA DEI COSTI PARAMETRICI DESUNTA DA INDAGINI DIRETTE

Al fine di addivenire alla stima parametrica del costo unitario di costruzione dei locali adibiti a servizi sono stati assunti a riferimento i costi unitari applicati da imprese di costruzioni operanti nel territorio ascolano, per la realizzazione di interventi analoghi a quello in esame.

E' stata effettuata una comparazione tra i preventivi disponibili e sono stati, così, definiti i costi parametrici unitari delle seguenti categorie di lavori ed il costo parametrico complessivo riferito al mq di costruzione:

	€/mq
totale	1100,00

Gli importi ottenuti sono stati maggiorati in considerazione sia delle caratteristiche antisismiche della struttura

(installazione di smorzatori sismici) sia in funzione della realizzazione di interventi atti a garantire una elevata

qualificazione energetica dei locali adibiti a servizi.

	€/mq
--	------

- maggiorazione per strutture antisismiche 10%	110,00
- maggiorazioni per qualificazione energetica degli edifici 10%	110,00
totale	220,00

Dalla somma dei costi base di realizzazione e di maggiorazione sopra definiti è stato definito il costo complessivo unitario a mq. dei locali adibiti a servizi.

	€/mq
TOTALE COMPLESSIVO	1.320,00

PREZZI RIFERITI ALL'ANNO 2012

STIMA DEI COSTI PARAMETRICI DESUNTA DA PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE

Analogo procedimento è stato effettuato utilizzando i costi parametrici riportati in varie pubblicazioni specialistiche aventi ad oggetto la stima parametrica dei costi di realizzazione degli interventi edilizi. E' stata presa a riferimento la stima parametrica ritenuta più rispondente, sia per tipologia di costruzione ed uso sia per localizzazione territoriale, all'intervento edilizio di progetto. Sono stati così definiti i costi parametrici unitari delle seguenti categorie di lavori ed il costo parametrico complessivo riferito al mq di costruzione:

	€/mq
totale	1035,00

Gli importi ottenuti sono stati maggiorati in considerazione sia delle caratteristiche antisismiche della struttura (installazione di smorzatori sismici) sia in funzione della realizzazione di interventi atti a garantire una elevata qualificazione energetica dei locali adibiti a servizi.

	€/mq
- maggiorazione per strutture antisismiche 10%	103,50
- maggiorazioni per qualificazione energetica degli edifici 10%	103,50
totale	207,00

Dalla somma dei costi base di realizzazione e di maggiorazione sopra definiti è stato definito il costo complessivo unitario a mq. dei locali adibiti a servizi.

	€/mq
TOTALE COMPLESSIVO	1.242,00

PREZZI RIFERITI ALL'ANNO 2012

STIMA DEL COSTO UNITARIO DI REALIZZAZIONE PER GLI SPAZI DESTINATI AD ATTIVITÀ DI NATURA ECONOMICA E SERVIZI

Da quanto sopra determinato deriva la stima del costo di costruzione per gli spazi destinati ad attività di natura economica e servizi riferita al mq. di superficie lorda comprensiva.

Detto valore risulta compreso tra i **1.242,00 €/mq** e **1.320,00 €/mq**.

La media tra i due valori risulta essere pari a € 1.281,00 €/mq.

Considerato che tale valore si riferisce all'anno 2012, la variazione percentuale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale aggiornato a Dicembre 2016 è pari al 2%.

Pertanto il valore è pari a 1.306,62 e arrotondando il **costo di € 1.310,00 €/mq** di superficie lorda di locali adibiti a servizi.

STIMA DEL COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO (secondo una distribuzione ipotetica delle funzioni suddivise per piano)

Stima costi realizzazione intervento						
destinazione funzionale	lung	largh	alt	superficie mq	costo a mq	importo €
Spazi aperti, servizi e locali accessori	126	15	3	1 890,00	1 310,00	2 475 900,00
Attività economiche di produzione servizi e affini	126	15	4	1 890,00	1 310,00	2 475 900,00
Ricettivo alberghiera - minialloggi temporanei	126	15	3	1 890,00	1 150,00	2 173 500,00
importo complessivo						7 125 300,00

9. STIMA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della quantificazione complessiva dell'intervento, come definita dalle norme di attuazione del vigente PGT, la s.l.p. complessiva risulta invariata rispetto all'originaria poiché la superficie equivalente allo sviluppo dei due piani aggiuntivi è destinata a servizi di interesse collettivo, (che non costituisce s.l.p. e pertanto non è soggetta a corresponsione degli oneri di urbanizzazione), La tabella sottostante dettaglia gli oneri urbanistici complessivi a carico dell'operatore, con ribasso del 20% sul totale delle voci "oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" e "cambio d'uso".

RELAZIONE DI CALCOLO CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE "MAGAZZINO DEL COTONE" AREA EX MUGGIANI							
costo stimato lavori da studio fattibilità LLPP		€/mq.	1.150,00	mq	1890,00	=	€2.173.500,00
costo di costruzione (da raggugliare a fine lavori)	€2.173.500,00	x	10,00%	=		=	€217.350,00
oneri di urbanizzazione su ristrutturazione (Slp reale ed aliquota ridotta)							
attività ricettiva							
urbanizzazione primaria	mq	1400,00	x	€/mq	22,02	=	€30.828,00
urbanizzazione secondaria	mq	1400,00	x	€/mq	28,82	=	€40.348,00
attività terziaria (somministrazione e P1)							
urbanizzazione primaria	mq	490,00	x	€/mq	51,87	=	€25.416,30
urbanizzazioen secondaria	mq	490,00	x	€/mq	30,02	=	€14.709,80
oneri di urbanizzazione su cambio d'uso							
da produttivo a ricettivo							
primaria ricettivo	mq	1400,00	x	€/mq	44,04	=	€61.656,00
primaria produttivo	mq	1400,00	x	€/mq	16,20	=	€22.680,00
					differenza dovuta		€38.976,00
secondaria ricettivo	mq	1400,00	x	€/mq	57,63	=	€80.682,00
secondaria ricettivo	mq	1400,00	x	€/mq	20,61	=	€28.854,00
					differenza dovuta		€51.828,00
					totale da versare per ricettivo		€90.804,00
da produttivo a terziario							
primaria terziario	mq	490,00	x	€/mq	103,74	=	€50.832,60
primaria produttivo	mq	490,00	x	€/mq	16,20	=	€7.938,00
					differenza dovuta		€42.894,60

secondaria terziario	mq	490,00	x	€/mq	60,04	=	€29.419,60
secondaria ricettivo	mq	490,00	x	€/mq	20,61	=	€10.098,90
					differenza dovuta		€19.320,70
					totale da versare per terziario		€62.215,30
TOTALE dovuto con detrazione "bando attract"							
totale onere su ristrutturazione		€111.302,10	-	20%	(detrazione)	=	€89.041,68
totale onere su cambio d'uso		€153.019,30	-	20%	(detrazione)	=	€122.415,44
costo costruzione							€217.350,00
					TOTALE		€428.807,12

10. STIMA DEGLI ONERI TRIBUTARI

Per quanto attiene l'imposizione ai fini TASI, l'attuale disciplina in materia di oggetti passivi tassabili, adottata dal Comune di Rho, non prevede la tassazione degli immobili identificati come "altri fabbricati", quale diverrebbe l'immobile oggetto del presente bando "Attract".

Per quanto attiene l'imposizione ai fini IMU, in considerazione del fatto che l'immobile rientra nel patrimonio disponibile dell'ente ed il Comune ha stabilito di assegnarlo a titolo gratuito, non si configura l'applicabilità del tributo in capo al soggetto assegnatario, rimanendo il Comune, a tutti gli effetti della disciplina del tributo, soggetto passivo e quindi non tenuto ad alcun versamento.

Per quanto attiene la TARI, in relazione alle categorie individuate come possibile sviluppo delle attività e destinazioni d'uso future, la tabella che segue dettaglia il calcolo dell'importo annuale, precisando che, essendo in regime di tariffa a corrispettivo, si applica Iva al 10% nonché il tributo provinciale del 5%.

TARIFE SUI RIFIUTI E SUI SERVIZI ANNO 2017

TARIFE UTENZE NON DOMESTICHE		Tariffa €/mq. effettivo		MQ.	Imponibile	Iva 10%	Trib. Prov. 5%	TOTALE TARI
Attività		Parte fissa €	Parte variabile €		€	€	€	€
1	Musei, biblioteche, scuole, associazioni, luoghi di culto	0,67181	0,79835	900	1.323,14	132,31	66,1572	1.521,62
3a	Parcheggi	0,74645	0,89110	1440	2.358,07	235,81	117,9036	2.711,78
8	Alberghi ed altre strutture ricettive senza ristorante	1,34361	1,61489	1260	3.727,71	372,77	186,3855	4.286,87
17	Attività artigianali tipo botteghe: parrucchiere, barbiere, estetista	1,60486	1,91677	220	774,76	77,48	38,73793	890,97
22	Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pub	11,98053	14,36123	220	5.795,19	579,52	289,7594	6.664,47
Importo complessivo annuale								16.075,70
Esenzione TARI: per le attività previste e per un periodo non inferiore ad anni due								