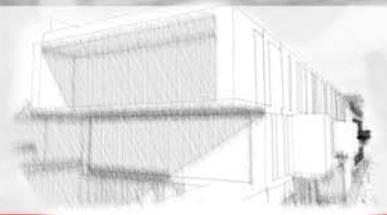


QUI QUI



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

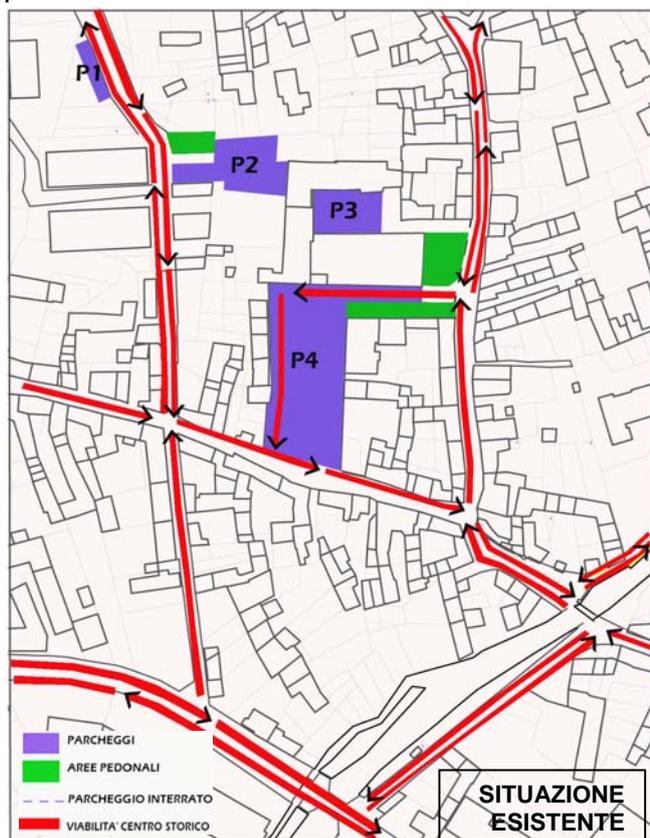
QUI QUI è l'antico motto della nobile famiglia dei Piossasco che diede il nome al paese e lo diffuse. E' il grido di battaglia di gente d'armi, politici, amministratori e letterati che la storia riporta come sempre fedeli alle cause che ritenevano giuste.

UNO

Ripercorrendo le vicende della storia del paese di Piossasco emerge una particolarità che abbiamo ritenuto di dover considerare nella progettazione del nuovo palazzo comunale. Gli edifici comunali del potere, sia del passato che del presente, sono sempre stati a fianco o di fronte agli edifici religiosi più significativi; così è accaduto a San Vito quando il palazzo di proprietà dei Conti di Bardassano ospitava la residenza del podestà e così è accaduto nella "borgata" quando, dopo le vicende rivoluzionarie del settecento, con l'abolizione degli ordini religiosi e il sequestro dei loro beni, il municipio fu collocato nel convento della Chiesa di San Francesco. Tale vicinanza, nel passato e nella storia più recente, comportava inoltre l'uso comunitario del campanile come strumento di segnalazione e raccolta dei cittadini per motivi sia politici che religiosi.

DUE

Rilevando l'indicazione del responsabile del procedimento il progetto è stato sviluppato cogliendo l'opportunità di realizzare un collegamento tra Piazza Partigiani e Via Roma. Tale collegamento risulta necessario in considerazione della **criticità dell'attuale viabilità del Centro della Città di Piossasco**. Gli accessi veicolari, a valle del centro storico, direttamente collegati alla viabilità principale (Via Pinerolo-Via Susa) avvengono: attraverso Via Palestro (strada a senso unico); attraverso via Cruto (strada a senso unico); attraverso Via Nazario Sauro (strada a due sensi il cui traffico si imbottiglia su Via Roma angolo Via Palestro) e attraverso via Cavour (strada a senso unico); tutti gli accessi producono difficili condizioni di traffico veicolare mentre la situazione risulta ancor più

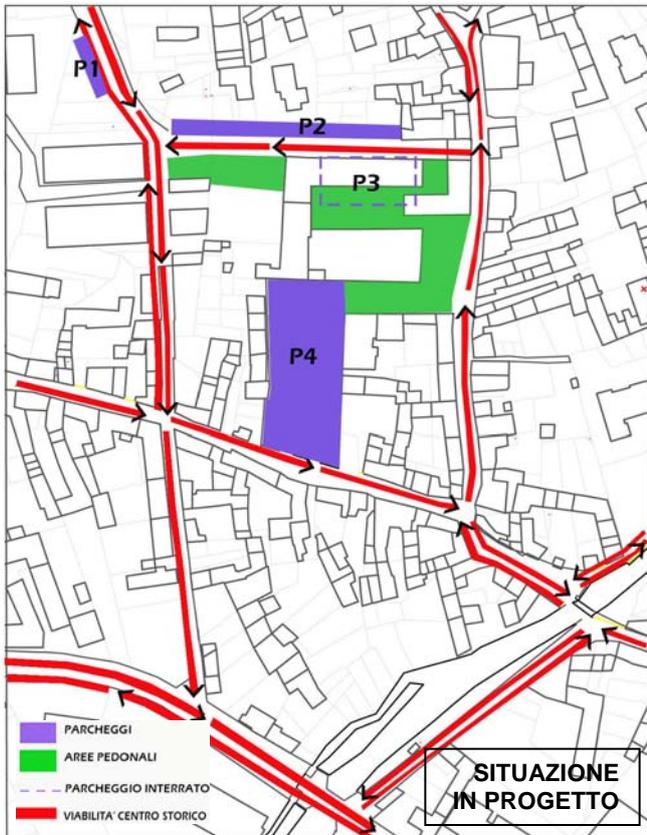


difficile quando si deve uscire dal centro storico per raggiungere la strada provinciale (attraverso Via Palestro).

Il traffico del centro storico risulta, per motivi funzionali e dimensionali, sovrapposto all'uso pedonale ad eccezione di uno spazio limitato di isola pedonale di fronte alla facciata della Chiesa San Francesco.

La realizzazione del collegamento tra Piazza Partigiani e Via Roma, che per motivi dimensionali deve necessariamente essere a senso unico e l'inversione di marcia di Via Cruto, consentono la realizzazione una **nuova rete viabile ad anello sulla quale vengono disposti nuovi parcheggi**: quelli sotterranei a servizio del municipio e quelli esterni realizzati lungo il tratto di viabilità di nuova realizzazione. I nuovi parcheggi compensano l'eliminazione di quelli attualmente esistenti su Piazza Tenente Nicola e su parte di Piazza Partigiani ma la

loro nuova distribuzione consente di realizzare un'unica area pedonale comprendente parte di Piazza Partigiani, Piazza Tenente Nicola, l'interno del "cortile Archinti", Piazza Diaz e l'Ala Comunale.



Il progetto urbano si riassume pertanto in **un nuovo centro di aggregazione per la popolazione contornato da una viabilità circolare servita da parcheggi in successione e un nuovo e più efficiente sistema viabile in entrata ed uscita dal Centro Storico**. Tale riorganizzazione consente, a nostro avviso, una accessibilità semplice e logica all'interno di un circuito che si può percorrere con facilità nella ricerca del parcheggio. E' opportuno sottolineare che l'individuazione di un sistema di parcheggio in successione su viabilità circolare risponde agli stessi parametri utilizzati nella progettazione degli spazi a parcheggio antistanti i nuovi centri commerciali e pertanto riteniamo che possa essere determinante per un futuro sviluppo delle attività commerciali esistenti e di quelle che volessero insediarsi in futuro.

Il tema della viabilità pedonale è stato affrontato dando naturale ed organico

completamento al tessuto viario attualmente esistente senza stravolgerlo ed in modo da realizzare, evidenziandola con la pavimentazione, **una passeggiata che attraversa gran parte della Città senza dislivelli significativi**. In particolare è stata prevista una nuova pavimentazione in pietra (blocchetti e lastre) da integrare a quella esistente in modo da definire con una precisa identità

l'asse di collegamento pedonale che parte dai palazzi Bellavista, passa attraverso Piazza Partigiani, entra in Piazza Tenente Nicola e da questo si sviluppa da una parte verso il "cortile Archinti" e dall'altra verso Piazza Diaz per poi proseguire attraverso il vicolo Religiosi vittime di mafia fino a Piazza Pertini e in seguito fino a Piazza Primo Levi. Quest'ultima è stata trasformata dal progetto in concorso in "passeggiata Primo Levi" e utilizzando lo stesso tipo di pavimentazione la nuova viabilità pedonale si congiunge con quella esistente in Via Kennedy che corre parallelamente al Sangonetto.

TRE

La scelta di lasciare il Municipio nel centro della Città e non trasferirlo in altro luogo deriva da diverse riflessioni:

- la volontà di rispettare, riqualificandola, la tradizione storica del Paese e di quasi tutti i centri minori piemontesi, che vede da sempre la vicinanza fisica tra il potere politico e quello religioso;
- la volontà di evidenziare l'attività politico – amministrativa della Sala del Consiglio Comunale ponendola simbolicamente nel centro della Città e all'ultimo piano del Municipio. Una grande apertura vetrata segnerà dall'alto, con luce diffusa, l'attività del Consiglio stabilendo un rapporto simbolico tra la politica e i cittadini.

- la volontà di concentrare i momenti di aggregazione politica e religiosa su un unico spazio pubblico pedonale adatto alle esigenze cerimoniali religiose e laiche e ai momenti di incontro istituzionali e di rappresentanza;
- la necessità di consentire la trasformazione dell'area oggetto del presente bando di concorso attraverso meccanismi economico finanziari e di flusso di denaro rispondenti alle logiche di finanziamento correnti. Tali aspetti verranno approfonditi in un punto successivo.

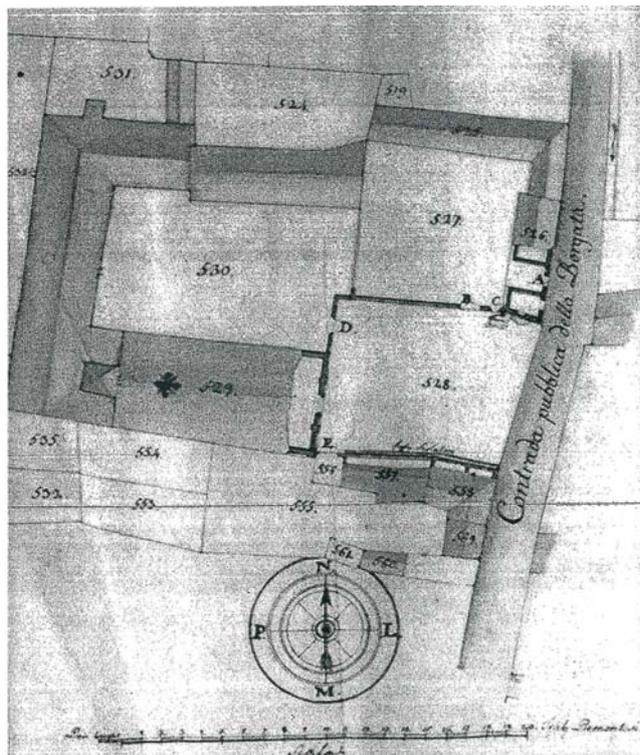
QUATTRO

L'impostazione planimetrica del Municipio è evidenziata nelle tavole in scala 1:500; le tematiche principali relative alle scelte progettuali, che hanno definito la forma e le funzioni del fabbricato, possono essere così riassunte:

- l'ampliamento del municipio è costituito da una struttura prefabbricata a maglia regolare e a pianta libera che consente un rilevante contenimento dei costi e dei tempi di realizzazione; le coperture sono realizzate a giardino verde accessibile con l'eccezione della copertura della sala consiliare che risulta dotata di aperture a "shed" con serramenti rivolti a Nord per evitare l'abbagliamento degli utenti. Le pareti di tamponamento esterno saranno rivestite in pietra di diverse tonalità di colore e diverso trattamento superficiale. La scelta della pietra deriva dalla necessità di attribuire al fabbricato un **carattere di monumentalità** necessario a testimoniare l'importanza del ruolo pubblico che l'edificio riveste anche in rapporto alla rilevante presenza della facciata della Chiesa di San Francesco. Attualmente il Municipio appare relegato all'interno della Piazza Tenente Nicola come appendice della Chiesa e formalmente dominato dall'identità di quest'ultima;
- l'accesso principale al Municipio avviene da Piazza Tenente Nicola, ricalcando in sostanza la posizione dell'accesso attuale, ma prevedendo una forma più evidente e significativa, grazie all'uso di una struttura in acciaio e vetro a tutt'altezza, che sottolinea formalmente l'importanza dell'ingresso principale; è stato previsto inoltre un ingresso secondario opposto a quello principale che consenta l'accesso alle persone provenienti dalla nuova via di collegamento tra Piazza Partigiani e Via Roma; tale accesso si colloca direttamente sulla viabilità circolare descritta precedentemente ed è servito da un buon numero di parcheggi pubblici;
- nella Piazza Tenente Nicola il progetto prevede la realizzazione di una nuova caffetteria che potrà occupare con il dehor parte dell'area pedonale; la caffetteria costituisce un elemento di ristoro ed aggregazione della cittadinanza che si reca in municipio; è presumibile pensare che la realizzazione e commercializzazione della stessa possa essere, vista la sua posizione, elemento economico determinante per la realizzazione dello stesso municipio. E' inoltre opportuno sottolineare che l'identità architettonica della caffetteria, la cui forma evoca le opere dello scultore piossaschese Giuseppe Lanza, contribuisca a valorizzare la storia più recente della Città attraverso un tributo significativo, per il luogo in cui è stata inserita, ad uno dei suoi cittadini più famosi;
- la distribuzione planimetrica del municipio nell'area di casa Archinti è stata realizzata tenendo conto delle necessità dimensionali del bando, che prevede una superficie totale di ben 2700 mq circa, e della conformazione dell'antico impianto planimetrico dell'area.

La “mappa generale” del 1801 evidenzia la presenza di un cortile interno a casa Archinti, cortile che seppur trasformato nel corso di un secolo è ancora attualmente esistente. Il progetto in concorso ricostruisce il “cortile Archinti” e lo rende accessibile al pubblico come area pedonale;

- i percorsi orizzontali interni al fabbricato dell'ex convento sono stati posti in evidenza utilizzando ampie superfici vetrate; e stata prevista la demolizione dei tamponamenti della loggia al piano primo e di parte del portico al piano terra per riportare alla sua antica conformazione la struttura del fabbricato; i percorsi orizzontali e verticali dell'ampliamento sono stati altrettanto evidenziati con serramenti e strutture in acciaio e vetro; in entrambi i casi si è voluto rendere il più possibile trasparente il tessuto connettivo del fabbricato per evidenziare le dinamiche dell'attività svolta;
- particolare attenzione è stata rivolta alla progettazione del percorso verticale a servizio della sala consigliare; la sala è raggiungibile dagli uffici attraverso il connettivo che distribuisce gli spazi interni ma è altresì raggiungibile da un'ulteriore scala che, oltre a servire come seconda uscita di sicurezza, consente l'accesso del pubblico direttamente da Piazza Tenente Nicola; tale scelta progettuale è finalizzata a favorire la partecipazione della cittadinanza ai consigli comunali attraverso un percorso autonomo che possa garantire la sicurezza dei visitatori e l'ordine pubblico; è inoltre opportuno sottolineare che la scala di accesso alla sala consigliare risulta funzionale all'affluenza del pubblico per eventuali altri utilizzi quali conferenze, cerimonie, incontri istituzionali e consente l'accesso al tetto giardino che si affaccia su Piazza Diaz e Via Roma; l'intero sistema di accoglienza del pubblico è inoltre, come precedentemente descritto, servito alla base dalla caffetteria di Piazza Tenente Nicola;
- ad eccezione degli spazi ricavati nell'ex convento la distribuzione interna è stata concepita come ampi spazi open space in modo da adattarsi alle esigenze amministrative attuali e a quelle future; tale esigenza deriva dalla consapevolezza del fatto che le frequenti riforme a cui il nostro governo ci ha abituati necessitano di continui cambiamenti e di continue riorganizzazioni interne; gli spazi in questo modo possono essere gestiti in modo flessibile con pareti mobili prefabbricate;



CINQUE

Per quanto concerne il palazzo comunale, dal punto di vista energetico, il sistema Edificio-Impianto viene concepito come un insieme sostenibile, volto a ridurre al minimo i consumi di energia primaria per il riscaldamento / raffrescamento attraverso due linee strategiche principali:

- la riduzione dei fabbisogni;
- la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il progetto prevede di contenere i fabbisogni per riscaldamento e raffrescamento attraverso la coibentazione dei componenti di involucro opaco con sistemi a cappotto esterno, adottando per la massima parte materiali ecocompatibili prestazionali dal punto di vista inerziale oltretutto di conducibilità termica.

Le vetrazioni saranno a doppio vetro bassoemissivo con gas Argon in intercapedine; ove necessario alle vetrazioni viene applicato un film fotovoltaico di silicio amorfo.

Si propone l'uso di Pcm (materiali a cambiamento di fase) nelle zone interne soggette a maggiori apporti solari al fine di ottimizzare i fabbisogni di energia per il raffrescamento ed ottimizzare il confort interno.

Per quanto riguarda le fonti rinnovabili si intende installare sugli shed della copertura della sala consigliare elementi di produzione di energia elettrica da fotovoltaico, con una potenza installata di oltre 30 Kwp. Tale produzione di energia verrà utilizzata per alimentare le utenze elettriche dell'edificio presenti e future, ipotizzando ulteriori sviluppi nell'utilizzo da produzione locale, quali ad esempio l'alimentazione di mezzi a propulsione elettrica; tale intervento innesca un meccanismo virtuoso volto al contenimento dei costi di gestione pubblica e al contenimento delle emissioni.

Una ulteriore declinazione della tecnologia fotovoltaica (silicio amorfo) viene impiegata nelle ampie vetrazioni del vano scala, ed in tutte quelle di una certa estensione opportunamente orientate, come efficace metodo di controllo solare nel periodo estivo; tale accorgimento riduce, da una parte, gli apporti solari evitando eventuali surriscaldamenti e alti costi per il raffrescamento e dall'altro il consumo di energia elettrica. Gli impianti tecnologici sono inoltre serviti da pannelli solari termici capaci di soddisfare il fabbisogno di energia per acqua calda sanitaria e di integrare nel periodo autunnale e primaverile l'impianto di riscaldamento. Un impianto a pompe di calore opportunamente integrate e distribuite verrà utilizzato per climatizzare il complesso architettonico.

SEI

Il "quartiere" di Piazza Primo Levi, nell'area Rtc del Piano Regolatore della Città, è articolato in diversi fabbricati a sviluppo lineare disposti perpendicolarmente alle curve di livello del terreno esistente. Tali fabbricati sono composti da unità residenziali di piccole dimensioni che si affacciano su ampi spazi privati e pubblici pedonali posti su differenti livelli. Il "quartiere" è prevalentemente destinato alla viabilità pedonale e l'uso veicolare è limitato alla viabilità interna di servizio e al solo parcheggio di attestamento. Gli spazi privati di quartiere forniscono agli abitanti un soggiorno a cielo aperto che favorisce l'aggregazione e il co-housing di cortile.

La forma compatta è resa necessaria per favorire il contenimento energetico dei fabbricati prevedendo eventualmente la realizzazione di locali bioclimatici negli ultimi piani.

SETTE

Il progetto di Piazza Primo Levi prevede la realizzazione di circa 8900 mq destinati a residenza ed in minima percentuale a terziario di servizio. Per evitare una eccessiva concentrazione di fabbricati sull'area interessata dall'intervento, che altererebbe i caratteri insediativi del tessuto urbano circostante, non è stata trasferita la capacità edificatoria aggiuntiva prevista dal Piano Regolatore. Il nuovo progetto urbano prevede la realizzazione di spazi pubblici, oltre alle strade, quantificabili in 1135 mq circa di aree verdi, 3195 mq circa di aree pedonali e 1300 mq di parcheggi per un totale di 5360 mq circa; a questi vanno aggiunti i 1700 mq circa di viabilità veicolare. La superficie fondiaria risulta di 10780 mq circa e le dimensioni della superficie utile lorda garantiscono la verifica dell'indice fondiario.

OTTO

Per quanto riguarda gli edifici residenziali dell'area Rtc, dal punto di vista energetico, si propone l'uso di componenti di involucro opaco ad elevate prestazioni termiche, nonché di massa significativa, per sfruttare al meglio gli apporti solari; tali accorgimenti conferiscono alle unità abitative una elevata classe di confort interno. Gli edifici saranno dotati in copertura di pannelli fotovoltaici a film sottile in silicio amorfo o a modulo in silicio policristallino, integrati con pannelli solari termici sotto-vuoto; tale sistema tecnologico consentirà di massimizzare il rendimento estivo dei pannelli.

Sono inoltre previsti sistemi di ventilazione meccanica controllata a recupero entalpico che contribuiscono al benessere interno ed alla riduzione dei fabbisogni di energia. L'impianto termico a bassa temperatura anche in questo caso presuppone l'utilizzo di fonti rinnovabili quali pompe di calore ad elevata efficienza.

NOVE

Si riporta in seguito la stima sommaria dei costi di realizzazione del Palazzo Comunale e delle aree limitrofe.

| AMPLIAMENTO PALAZZO MUNICIPALE | | SU = 1864 MQ | SNR = 2169 MQ |
|---|--|---------------------|----------------------|
| <i>CATEGORIA LAVORAZIONE</i> | | <i>IMPORTO</i> | |
| Scavi | | 81.155 € | |
| Demolizioni | | 60.144 € | |
| Tramezzi e soffitti | | 341.526 € | |
| Opere access. alle murature | | 8.454 € | |
| Impermeabilizzazioni e isolamenti termoacustici | | 344.907 € | |
| Intonaci | | 84.536 € | |
| Sottofondi e vespai | | 60.866 € | |
| Pavimenti e rivestimenti | | 211.340 € | |
| Opere da vetraio | | 108.206 € | |
| Opere da falegname | | 16.907 € | |
| Opere da fabbro | | 26.375 € | |
| Opere da lattoniere | | 33.814 € | |
| Opere da decoratore | | 25.361 € | |
| Marciapiedi e pavimentazioni esterne | | 50.722 € | |
| Opere idrauliche, fognature | | 42.268 € | |
| Opere da giardiniere | | 15.216 € | |
| Opere da serramentista | | 338.144 € | |
| Opere strutturali | | 1.173.153 € | |
| Impianti elettrici | | 158.721 € | |
| Impianti telefonici | | 8.626 € | |
| Impianti antifurto | | 13.802 € | |
| Impianti di climatizzazione | | 276.036 € | |
| Impianti idrico sanitari | | 69.009 € | |
| Impianto fotovoltaico | | 30.000 € | |
| Impianto solare termico | | 15.000 € | |
| | | <hr/> | |
| 1.0 COSTO STIMATO AMPLIAMENTO MUNICIPIO | | 3.594.288 € | |

| RISTRUTTURAZIONE PALAZZO MUNICIPALE | | SU = 645 MQ | SNR = 63 MQ |
|--|--|--------------------|--------------------|
| <i>CATEGORIA LAVORAZIONE</i> | | <i>IMPORTO</i> | |
| Scavi | | 15.528 € | |
| Demolizioni | | 6.470 € | |
| Tramezzi e soffitti | | 65.346 € | |
| Opere access. alle murature | | 938 € | |
| Impermeabilizzazioni e isolamenti termoacustici | | 65.993 € | |
| Intonaci | | 16.175 € | |
| Sottofondi e vespai | | 11.646 € | |
| Pavimenti e rivestimenti | | 40.437 € | |
| Opere da vetraio | | 20.704 € | |
| Opere da falegname | | 4.852 € | |
| Opere da fabbro | | 5.047 € | |
| Opere da lattoniere | | 6.470 € | |
| Opere da decoratore | | 9.705 € | |
| Marciapiedi e pavimentazioni esterne | | 10.028 € | |
| Opere idrauliche, fognature | | 8.087 € | |
| Opere da serramentista | | 64.699 € | |
| Opere strutturali | | 137.075 € | |
| Impianti elettrici | | 30.266 € | |
| Impianti telefonici | | 2.632 € | |
| Impianti antifurto | | 6.580 € | |
| Impianti di climatizzazione | | 43.864 € | |
| Impianti idrico sanitari | | 10.966 € | |
| | | <hr/> | |
| 1.1 COSTO STIMATO RISTRUTTURAZIONE MUNIC. | | 583.509 € | |

| SISTEMAZIONE PIAZZA TENENTE NICOLA | | 760 MQ |
|---|--|------------------|
| <i>CATEGORIA LAVORAZIONE</i> | | <i>IMPORTO</i> |
| Pavimentazioni in pietra naturale | | 60.800 € |
| Fognatura | | 49.500 € |
| Illuminazione pubblica | | 20.000 € |
| rete elettrica | | 10.500 € |
| rete gas metano | | 7.000 € |
| rete telematica | | 7.000 € |
| arredo urbano | | 20.000 € |
| | | <hr/> |
| 2.0 COSTO STIMATO P.ZZA TENENTE NICOLA | | 174.800 € |

| SISTEMAZIONE PIAZZA PARTIGIANI | | 400 MQ |
|---|--|-----------------|
| <i>CATEGORIA LAVORAZIONE</i> | | <i>IMPORTO</i> |
| Pavimentazioni in pietra naturale | | 6.400 € |
| Illuminazione pubblica | | 6.000 € |
| rete elettrica | | 1.750 € |
| Sistemazione a prato | | 4.000 € |
| Imp. Irrigazione | | 2.400 € |
| arredo urbano | | 15.000 € |
| | | <hr/> |
| 2.1 COSTO STIMATO P.ZZA PARTIGIANI | | 35.550 € |

Inoltre si evidenziano i costi delle opere di urbanizzazione primaria relativi all'area Rtc e alla viabilità pedonale di collegamento di quest'ultima con Piazza Diaz.

| REALIZZAZIONE NUOVA VIA CARRABILE E PARCHEGGI | | 1070 MQ |
|--|--|------------------|
| <i>CATEGORIA LAVORAZIONE</i> | | <i>IMPORTO</i> |
| Pavimentazioni in pietra naturale | | 85.600 € |
| Illuminazione | | 8.000 € |
| rete elettrica | | 3.500 € |
| arredo urbano | | 5.000 € |
| 2.2 COSTO STIMATO SISTEMAZIONE NUOVA VIA | | 102.100 € |

| PARCHEGGI E VIABILITA' PUBBLICA DISMESSI (ZONA RTC) | | 2735 MQ |
|--|--|------------------|
| <i>CATEGORIA LAVORAZIONE</i> | | <i>IMPORTO</i> |
| Pavimentazioni in asfalto | | 95.725 € |
| Fognatura | | 60.000 € |
| Illuminazione | | 50.000 € |
| rete elettrica | | 21.000 € |
| rete gas metano | | 14.000 € |
| rete telematica | | 14.000 € |
| 3.2 COSTO STIMATO PARCHEGGI E VIABILITA' | | 254.725 € |

| AREE VERDI PUBBLICHE DISMESSE (ZONA RTC) | | 1136 MQ |
|---|--|-----------------|
| <i>CATEGORIA LAVORAZIONE</i> | | <i>IMPORTO</i> |
| Sistemazione a prato | | 11.360 € |
| Imp. Irrigazione | | 6.816 € |
| Illuminazione | | 15.000 € |
| 3.0 COSTO STIMATO AREE VERDI PUBBLICHE | | 33.176 € |

| SISTEMAZIONE NUOVA STRADA PEDONALE COLLEGAMENTO ZONA RTC | | 1000 MQ |
|---|--|------------------|
| <i>CATEGORIA LAVORAZIONE</i> | | <i>IMPORTO</i> |
| Pavimentazioni in pietra naturale | | 80.000 € |
| Illuminazione | | 20.000 € |
| rete elettrica | | 10.500 € |
| arredo urbano | | 20.000 € |
| 3.3 COSTO STIMATO SISTEMAZIONE NUOVA STRADA | | 130.500 € |

| AREE PEDONALI PUBBLICHE DISMESSE (ZONA RTC) | | 3195 MQ |
|--|--|------------------|
| <i>CATEGORIA LAVORAZIONE</i> | | <i>IMPORTO</i> |
| Pavimentazioni in pietra naturale | | 255.600 € |
| Fognatura | | 49.500 € |
| Illuminazione | | 60.000 € |
| rete elettrica | | 21.000 € |
| rete gas metano | | 17.500 € |
| rete telematica | | 17.500 € |
| arredo urbano | | 25.000 € |
| 3.1 COSTO STIMATO AREE PEDONALI PUBBLICHE | | 446.100 € |

Dai calcoli sopra esposti emerge che i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scapito degli oneri risultano superiori a quelli computati con metodo tabellare (cfr. tabella a lato).

| TABELLA RIASSUNTIVA STIMA DEI COSTI | | |
|--|-------------|--------------------|
| 1 PALAZZO DEL MUNICIPIO | | |
| 1.0 NUOVO AMPLIAMENTO | 3.594.288 € | |
| 1.1 RISTRUTTURAZIONE ESISTENTE | 583.509 € | |
| TOTALE COSTI STIMATI PAL. MUNICIP. | | 4.177.797 € |
| 2 URBANIZZAZIONI DIRETTE | | |
| 2.0 SISTEMAZIONE P.ZZA TEN. NICOLA | 174.800 € | |
| 2.1 SISTEMAZIONE P.ZZA PARTIGIANI | 35.550 € | |
| 2.2 REALIZZAZIONE NUOVA VIA CARRABILE | 102.100 € | |
| TOT. COSTI STIMATI URBANIZ. DIRETTE | | 312.450 € |
| 3 URBANIZZAZIONI A SCOMPUTO (ZONA RTC) | | |
| 3.0 AREE VERDI | 33.176 € | |
| 3.1 AREE PEDONALI | 446.100 € | |
| 3.2 PARCHEGGI E VIABILITA' PUBBLICA | 254.725 € | |
| 3.3 NUOVA STRADA PEDONALE | 130.500 € | |
| TOTALE COSTI STIMATI URBANIZZAZIONI A SCOMPUTO (ZONA) | | 864.501 € |

DIECI

Dal documento preliminare di avvio alla progettazione e dalle dichiarazioni degli amministratori in conferenza stampa è emersa la necessità di consentire l'attuazione del Piano Particolareggiato dell'area Rtc per reperire le risorse necessarie alla realizzazione del municipio attraverso l'alienazione dei terreni di proprietà comunale e l'incameramento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Tale considerazione ci ha spinti a valutare le condizioni economico finanziarie dell'operazione immobiliare che in breve possono essere così riassunte:

QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA RTC E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DEL PALAZZO COMUNALE E DELLE AREE AD ESSO ADIACENTI

| | | ENTRATE | USCITE |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| Superficie territoriale ricadente all'interno della perimetrazione dell'area di Prgc denominata Rtc di proprietà comunale | 13.586 mq | | |
| Indice territoriale | 0,50 mq/mq | | |
| Capacità edificatoria (Sul) | 6.793 mq | | |
| Valore presunto di mercato della Superficie utile lorda dell'area Rtc | 500 €/mq | | |
| Valore presunto di mercato dei terreni oggetto di alienazione (Rtc) | | 3.396.500,00 € | |
| Onere di urbanizzazione primaria per l'area Rtc 2011 | 71 €/mq | | |
| Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria 2011 | | 482.303,00 € | |
| Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per l'area Rtc da realizzarsi a scomputo degli oneri (€ 864.501,00- € 482.303,00) | | | 482.303,00 € |
| Onere di urbanizzazione secondaria da corrispondersi per l'area Rtc 2011 | 78 €/mq | | |
| Determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria 2011 | | 529.854,00 € | |
| Valore commerciale presunto derivante dall'alienazione della caffetteria in Piazza Tenente Nicola | | 125.000,00 € | |
| Costo comprensivo di oneri della sicurezza per la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato municipale | | | 3.594.288,00 € |
| Costo comprensivo oneri per la sicurezza per la realizzazione della ristrutturazione del fabbricato comunale esistente | | | 583.509,00 € |
| Costo comprensivo di oneri per la sicurezza per la realizzazione delle aree esterne al fabbricato municipale e della nuova strada di collegamento tra Piazza Partigiani e Via Roma | | | 312.450,00 € |
| Spese progettuali a forfait | | | 224.512,35 € |
| Iva 10% | | | 449.024,70 |
| Iva 21% | | | 47.147,59 |
| TOTALE ENTRATE | | 4.533.657,00 € | |
| TOTALE USCITE | | | 5.210.931,64 € |

Dal quadro economico, seppur approssimativo, emerge la necessità di trovare altre risorse economiche, probabilmente derivanti dalla cessione di immobili di proprietà comunale quali gli attuali uffici della polizia municipale, i locali destinati all'archivio e/o altri ancora attualmente inutilizzati.

UNDICI

E' opportuno sottolineare che il perfezionamento dell'operazione immobiliare necessita inoltre di valutare attentamente le dinamiche finanziarie del flusso di denaro da investire. Tali riflessioni hanno indirizzato la scelta del tema del concorso facendoci privilegiare, anche dal punto di vista economico finanziario, la soluzione del mantenimento del Palazzo Comunale in Piazza Tenente Nicola. L'alienazione dei terreni di proprietà comunale, ricadenti all'interno della perimetrazione dell'area Rtc, risulta maggiormente appetibile qualora sia libera dai condizionamenti derivanti dall'eventuale insediamento del Municipio. La realizzazione di quest'ultimo imporrebbe una difficile gestione delle opere di urbanizzazione che dovrebbero essere garantite nella loro interezza per poter collaudare il Palazzo Comunale e mal si adatterebbe ad uno sviluppo per lotti dei fabbricati residenziali. Tale interferenza produrrebbe un allungamento delle tempistiche con un sensibile aumento del costo del denaro.

Inoltre le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio gravanti sull'isolato di casa Archinti rendono i fabbricati poco appetibili, anche in ragione della loro dimensione e tipologia, per una trasformazione a destinazione residenziale e commerciale.