

## Relazione economica sulla fattibilità del Programma Integrato di Intervento

Il presente documento è principalmente rivolto a esplicitare i benefici pubblici per la città a seguito dell'iniziativa sostenuta dal Soggetto Attuatore. Come più estesamente esposto nelle pagine seguenti il concorso di risorse finanziarie pubbliche e private a sostegno dell'intervento comporta principalmente: la sistemazione degli spazi pubblici in fregio a via Carlo Marx; la bonifica e messa in sicurezza dell'area privata dell'ambito di via Milano – via Pace; la realizzazione di nuovi spazi a verde attrezzato all'interno dell'area privata dell'ambito di via Milano – via Pace; la realizzazione di parcheggi pubblici e parcheggi interrati asserviti ad uso pubblico; la realizzazione di un edificio residenziale di proprietà comunale; la realizzazione di un complesso edilizio privato a destinazione residenziale e commerciale; la realizzazione di una struttura privata convenzionata con il Comune; le opere di messa in sicurezza e risanamento conservativo dell'ex Monastero di San Nicolao in via Verdi.

I contenuti esposti, nel rispetto di una completa ed ordinata trattazione, sono articolati in tre parti:

1. *Concorso delle risorse pubbliche e private per la realizzazione di nuova edificazione e per la gestione di opere o interventi di interesse pubblico.*
2. *Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.*
3. *Benefici pubblici in favore della città.*

A corredo della presente relazione è allegato un cronoprogramma di attuazione degli interventi.

### PARTE PRIMA

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

Il Programma Integrato di Intervento relativo al **comparto di via Milano - Pace / ex Monastero di San Nicolao** comporta l'utilizzo di risorse private e pubbliche, conferite rispettivamente dall'Operatore e dal Comune.

Le risorse pubbliche utilizzate per l'esecuzione degli interventi derivano dagli oneri concessori relativi alle nuove costruzioni private previste dal Programma Integrato di Intervento, dallo svincolo oneroso della quota di edilizia convenzionata posta a carico dell'Operatore nonché dalla cessione all'Operatore stesso di diritti volumetrici afferenti alle aree comunali comprese nell'ambito di via Milano – Pace.

Come precisato nella convenzione attuativa e come già ampiamente spiegato nella relazione tecnica, a fronte della cessione di tali diritti e dello svincolo della quota di edilizia convenzionata, il Soggetto Attuatore si impegna a costruire un edificio residenziale che verrà poi trasferito in proprietà al Comune. Si impegna inoltre a realizzare le opere di bonifica dell'area dell'edificio e a costruire i parcheggi pertinenziali ad esso relativi.

Il Programma Integrato prevede l'impiego delle risorse pubbliche derivanti dagli oneri concessori per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio dell'ambito di intervento, e in particolare per l'adeguamento dei sottoservizi tecnologici, la sistemazione di spazi a verde attrezzato, la costruzione di nuovi parcheggi pubblici e di uso pubblico e la predisposizione di un ambiente polifunzionale quale sede di servizi sociali e ricreativi di quartiere. I costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore, sono superiori ai rispettivi oneri distintamente considerati.

Le risorse pubbliche derivanti dagli oneri concessori partecipano per l'acquisto di nuovi spazi commerciali nell'ambito di via Milano - Pace da riservare ad un ufficio postale, nonché per il consolidamento statico e il risanamento conservativo dell'ex Monastero di San Nicolao.

Il quadro delle risorse disponibili e degli impegni economici sopra indicato viene più ampiamente delineato nei quattro capitoli successivi:

- Opere di bonifica e messa in sicurezza dell'area privata compresa nell'ambito di via Milano – via Pace.
- Interventi di nuova edificazione e di sistemazione delle aree previste in cessione nell'ambito di via Milano – via Pace.
- Opere aggiuntive di sistemazione di aree e immobili pubblici.
- Realizzazione di attrezzature di interesse generale.

## **OPERE DI BONIFICA E MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA PRIVATA COMPRESA NELL'AMBITO DI VIA MILANO - PACE**

### Costo complessivo delle opere (€5.791.474,00)

Dalle indagini preliminari, svolte per le operazioni di bonifica e messa in sicurezza permanente dell'area, effettuate negli anni 1999 – 2000, già in possesso degli Enti interessati ed in particolare dell'Amministrazione Comunale, è stato possibile stimare una spesa di **€ 5.791.474,00** per l'intera opera di bonifica e messa in sicurezza dell'area privata compresa nell'ambito di via Milano - Pace.

Le opere di bonifica e messa in sicurezza permanente si estendono a tutta l'area privata compresa nell'ambito e seguono diverse modalità di intervento.

I suoli su cui saranno edificate le nuove costruzioni saranno oggetto d'asportazione totale del terreno contaminato che verrà bonificato in sito, mentre i suoli non interessati da costruzioni saranno oggetto d'interventi di bonifica e messa in sicurezza, consistenti in rimozione parziale di terreno contaminato, eliminazione delle acque di percolazione e attuazione di misure di sicurezza atte ad evitare in futuro contaminazioni di utenti e fruitori dell'area.

Le procedure previste per i suoli interessati da nuove edificazioni sono sinteticamente le seguenti:

- preparazione delle aree di cantiere;
- delimitazioni e protezioni perimetrali delle aree mediante realizzazione di diaframma in calcestruzzo armato dello spessore di 60 cm;
- asportazione del terreno contaminato fino alla profondità di circa 10 m;
- trattamento di bonifica del terreno contaminato in sito mediante trattamento di *soil washing* e *biopile* areate.

Le procedure previste per i suoli non interessati da costruzioni sono sinteticamente le seguenti:

- preparazione delle aree di cantiere;
- spostamento e stoccaggio dei cumuli di terreno vegetale presenti nell'area;
- delimitazione e cinturazione dell'area non interessata da costruzioni con installazione di palancolato metallico vibroinfisso disposto lungo tutto il perimetro;
- esecuzione di una serie di 34 scavi a maglia regolare nell'area per l'intercettazione e il prelievo dell'acqua di percolazione presente nei terreni contaminati, ed invio dell'acqua raccolta ad idonei impianti di trattamento;

- livellamento dell'area con movimentazione del materiale rimosso all'interno dell'area con riempimento parziale delle depressioni;
- posa del pacchetto di impermeabilizzazione per la messa in sicurezza dell'area;
- rinterro eseguito con il terreno vegetale stoccato.

Le opere di bonifica e messa in sicurezza permanente dell'area privata compresa nell'ambito di via Milano - Pace sono a totale carico dell'Operatore, ad eccezione degli interventi riguardanti il sedime dell'edificio residenziale da conferire in proprietà comunale, per il quale, come già accennato, sussiste un concorso del Comune nella copertura delle spese.

A fronte degli oneri previsti per la bonifica della superficie di sedime dell'edificio suddetto, il Comune concorre infatti nei costi sostenuti dal Soggetto Attuatore fino ad un importo di **€361.519,83** (pari a Lire 700.000.000); gli eventuali costi eccedenti sono sostenuti dall'Operatore.

## **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE E DI SISTEMAZIONE DELLE AREE PREVISTE IN CESSIONE NELL'AMBITO DI VIA MILANO – VIA PACE**

### **Edificio residenziale da conferire in proprietà comunale (€ 3.061.553,60)**

L'edificio, realizzato su area attualmente di proprietà privata e prevista in cessione gratuita al Comune, garantisce la disponibilità di circa 40 appartamenti di diverse tipologie e metrature (monolocali, bilocali, trilocali), per una superficie lorda di pavimento massima pari a 3.070 mq.

I parcheggi pertinenziali saranno realizzati dall'Operatore e conferiti in proprietà al Comune.

### **Parcheggi di pertinenza dell'edificio residenziale da conferire in proprietà comunale (€ 436.846,12)**

L'edificio sarà dotato di parcheggi pertinenziali interrati in ragione di almeno un posto auto per alloggio. Tale superficie sarà reperita sempre all'interno dell'area privata prevista in cessione gratuita al Comune.

I parcheggi pertinenziali saranno realizzati dall'Operatore e conferiti in proprietà al Comune.

### **Complesso residenziale e commerciale privato**

Il nuovo complesso edilizio privato previsto dal Programma Integrato di Intervento lungo via Pace ha destinazione residenziale e commerciale, ed è dotato nel sottosuolo di parcheggi interrati, in parte pertinenziali e in parte asserviti ad uso pubblico.

In base ad un'analisi economica compiuta in via preliminare è possibile attribuire alle singole componenti del complesso edilizio i seguenti costi:

- spazi commerciali, di media distribuzione e di vicinato, che si svilupperanno al livello terreno all'interno di un basamento continuo allineato secondo la direttrice di via Pace - **€5.263.104,00**
- corpi di fabbrica residenziali, che si innalzeranno con tipologia a torre sul basamento commerciale - **€17.010.680,32**
- parcheggi pertinenziali interrati a servizio degli spazi commerciali - **€62.480,00**
- parcheggi pertinenziali interrati a servizio dei corpi di fabbrica residenziali - **€1.362.668,60**

All'interno degli spazi commerciali, una superficie di 294 mq sarà acquistata dal Comune per l'insediamento di un nuovo ufficio postale. Il costo di acquisto è stato definito nella convenzione attuativa pari a **€443.435,68**.

Un ulteriore spazio commerciale di 89 mq sarà riservato ad una farmacia di quartiere, previo acquisto dello stesso da parte dell'Azienda Farmacie Comunali.

Il complesso edilizio verrà costruito dall'Operatore. I costi dei parcheggi privati asserviti ad uso pubblico è riportato alle voci seguenti.

**Opere di urbanizzazione primaria su aree previste in cessione e parcheggi ad uso pubblico nel sottosuolo del complesso residenziale e commerciale privato (€ 3.462.470,08)**

Le aree previste in cessione saranno oggetto di opere di urbanizzazione primaria costituite essenzialmente da marciapiedi, strade interne e parcheggi in superficie, rete di fognatura, illuminazione esterna e allacciamenti ai servizi pubblici, per un costo complessivo pari a **€2.038.084,36**

Vengono considerati come opere di urbanizzazione primaria anche i parcheggi di uso pubblico a servizio delle strutture commerciali che saranno costruiti al primo piano interrato della residenza privata per una superficie pari a 3.303 mq e un costo di **€ 1.424.385,72**.

Le opere urbanizzazione primaria sopra indicate verranno realizzate dall'Operatore.

**Opere di urbanizzazione secondaria su aree previste in cessione e quota parcheggi ad uso pubblico nel sottosuolo del complesso residenziale e commerciale privato (€ 2.715.689,26)**

Le aree previste in cessione saranno oggetto di opere di urbanizzazione secondaria. Tali opere comprendono, in sintesi, la sistemazione a verde attrezzato, la formazione di una piazza pedonale pubblica pavimentata e la realizzazione di un passaggio ciclo-pedonale, per un costo complessivo pari a **€1.539.322,23**.

Vengono considerati come opere di urbanizzazione secondaria anche:

- i parcheggi di uso pubblico che saranno realizzati al primo piano interrato della residenza privata per una superficie pari a 1.712 mq e un costo di **€738.282,88**;
- lo spazio polifunzionale al piano terra della residenza comunale con accesso indipendente e con relativi servizi, per una superficie di 435 mq e un costo di **€ 438.084,15**.

**OPERE AGGIUNTIVE DI SISTEMAZIONE DI AREE E IMMOBILI PUBBLICI.**

**Interventi di conservazione ex monastero di San Nicolao di proprietà comunale (€ 370.000,00).**

Sono finanziati con le risorse economiche derivanti dal contributo sul costo di costruzione degli edifici privati previsti dal Programma Integrato di Intervento.

**Intervento di riqualificazione dell'area pubblica in fregio a via Marx (€ 146.281,23).**

Per l'area comunale in fregio a via Carlo Marx si prevede la sistemazione del verde pubblico esistente, la realizzazione di una scalinata per il superamento del dislivello tra l'area pubblica e l'area in cessione, il ripristino della pavimentazione in blocchi di calcestruzzo esistenti, l'incremento dei punti luce sui lampioni già presenti in sito e la sistemazione sia del parcheggio che della piazza pubblica con la messa in opera di tappeto in terra stabilizzato.

L'intero importo per la realizzazione dello spazio sarà sostenuto dall'Operatore privato.

## REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.

### Realizzazione edificio per residenza temporanea.

Tale immobile, avente una superficie lorda di pavimento pari a 5.500 mq, dotato di relativi parcheggi pertinenziali interrati, è da considerare come standard aggiuntivo, la cui gestione privata è convenzionata con il Comune con ricadute in termini di benefici pubblici.

## PARTE SECONDA

### *Programma temporale di attuazione degli interventi e frazionamento in stralci funzionali.*

Il programma temporale di intervento nel comparto di **via Milano - via Pace / ex Monastero di San Nicolao** prevede diversificate fasi temporali d esecuzione dei lavori (vedi allegato 1).

In relazione alla complessità ed alla rilevanza degli interventi, è possibile suddividere l'attuazione dei lavori nei seguenti stralci funzionali:

- Bonifica e messa in sicurezza dell'area privata dell'ambito di intervento di via Milano – via Pace;
- Realizzazione complesso di edilizia residenziale e commerciale privata su via Pace;
- Realizzazione complesso edilizio destinato a residenza temporanea e residenza comunale;
- Realizzazione parcheggi a ridosso del complesso edilizio privato;
- Sistemazione ad area a verde in cessione della parte privata dell'ambito di via Milano – via Pace;
- Sistemazione della area pubblica in fregio a via Carlo Marx;
- Interventi per la messa in sicurezza e risanamento conservativo dell'ex monastero di San Nicolao.

## TEMPI DI ESECUZIONE

### Bonifica e messa in sicurezza

L'intervento di bonifica con misure di sicurezza – che apre i lavori del cantiere - si svilupperà in un arco temporale complessivo di circa 23 mesi.

### Realizzazione complessi edilizi

La disponibilità dell'area per l'intervento edilizio localizzato nell'area nord del comparto, avverrà dopo circa 5 mesi dall'avvio dei lavori, una volta ultimate le operazioni di scavo, smaltimento e collaudo parziale, e dopo 7 mesi per l'area - destinata a residenza temporanea e residenza di proprietà comunale - posizionata a sud dell'ambito di via Milano – via Pace.

La fase di realizzazione del complesso edilizio riguardante la residenza privata e attigui spazi commerciali, richiede un periodo di circa 36 mesi, mentre 24 mesi occorreranno per la realizzazione dei rimanenti edifici residenziali.

### Fasi per la sistemazione dello spazio pubblico.

Gli interventi di sistemazione dello spazio pubblico saranno realizzati in tre fasi.

Nella prima fase, della durata di circa sei mesi a partire dall'ultimazione delle operazioni di bonifica e messa in sicurezza dell'area privata dell'ambito di via Milano – via Pace, sarà realizzata la sistemazione dell'intera area a verde in cessione, escluso il parcheggio a ridosso del complesso edilizio privato, che servirà temporaneamente come area di cantiere.

Nella seconda fase - immediatamente successiva alla prima fase e della durata di circa due mesi - sarà sistemata l'area pubblica in fregio a via Marx. Il termine di tale fase coincide con l'ultimazione della realizzazione del complesso edilizio destinato a residenza temporanea e a residenza di proprietà comunale.

La terza fase – coincidente con gli ultimi due mesi di realizzazione del complesso residenziale su via Pace - prevede la completa realizzazione del parcheggio a ridosso del complesso edilizio privato.

#### Interventi per la conservazione del ex monastero di San Nicolao.

Nel rispetto di quanto disposto dallo schema di convenzione del presente Programma Integrato gli interventi necessari alla messa in sicurezza e risanamento conservativo dell'ex Monastero dovranno avere inizio entro 30 giorni dalla stipulazione della Convenzione e saranno realizzati in un arco di tempo di circa 8 mesi; ulteriori 6 mesi saranno necessari per il completamento delle fasi di collaudo.

### **PARTE TERZA**

#### *Benefici pubblici aggiuntivi.*

Questa parte esamina con più attenzione gli effetti indotti dal Programma Integrato dal punto di vista dei benefici pubblici in favore della città.

Il Programma Integrato, mediante l'intervento dell'Operatore Privato, riqualifica l'ambito di via Milano – via Pace inserendolo nel tessuto urbano e facendo sì che anche la zona limitrofa possa avvantaggiarsi da tale operazione.

Inoltre, alcune opere previste dimostrano l'attenzione nei confronti di alcune indicazioni contenute, ad esempio, nel Piano dei Servizi (realizzazione di spazi pubblici polifunzionali) oltre a venire incontro ad esigenze del quartiere (nuovi spazi destinati a farmacia, ufficio postale e commercio di vicinato e di media distribuzione).

Grazie all'intervento privato, che garantisce la disponibilità di parcheggi ad uso pubblico ed aree verdi attrezzate, è prevedibile un innalzamento della qualità della vita in questo ambito, oltre all'aumento del valore degli immobili delle zone circostanti.

La stima dei benefici pubblici può essere così sintetizzata:

*- Riqualificazione dell'intera area compresa tra via Mantova, via Pace, Via Carlo Marx e via Milano*

L'attuazione del Programma Integrato permette la realizzazione della bonifica dell'area privata compresa nell'ambito di via Milano – via Pace.

L'intervento garantisce inoltre un aumento della vivibilità della zona grazie anche alla sistemazione dell'area pubblica in fregio a via Carlo Marx.

Tale intervento a livello economico rappresenta un contributo da parte dell'Operatore privato di € 5.791.474,00 per la bonifica e di € 146.281,23 per la sistemazione dell'area pubblica.

*- Benefici sul costo della bonifica della superficie adibita a residenza comunale e per opere aggiuntive*

L'operazione di bonifica dell'ambito di via Milano – via Pace interessa anche l'area adibita a residenza comunale ed i relativi parcheggi pertinenziali sotterranei.

L'intervento sulla superficie in oggetto, cui il Comune si fa partecipe per una quota di **€ 361.519,83**, come concorso nelle spese di bonifica dell'area di sedime e di scavo della costruzione, si avvantaggia dell'abbattimento dei costi derivanti dalla estensione delle opere di bonifica su tutta l'area del comparto.

L'operazione di bonifica, limitata alla sola area adibita a residenza comunale, vista la volumetria del terreno da trattare, non consentirebbe, per ragioni economiche, il trattamento in sito del materiale contaminato, rendendo necessario lo smaltimento del terreno inquinato in discariche autorizzate.

L'operazione, comprensiva di trasporto e smaltimento dei materiali, avrebbe comportato per l'Amministrazione una spesa attorno a **€1.534.473,20**.

**Il risparmio per l'Amministrazione si può quindi quantificare in €1.172.953,37.**

Il Comune di Sesto San Giovanni cede al Soggetto Attuatore i diritti edificatori pari a mq. 13.470, derivanti dalle aree in suo possesso individuate con i numeri 1 e 2 nella tav. PII 004, mantenendone la proprietà.

Tali diritti vengono utilizzati dall'Operatore ai fini della realizzazione delle volumetrie degli immobili privati previsti dal Programma.

Dato atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dall'aggiunta dei diritti sopra citati, hanno un costo complessivo notevolmente superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, l'Operatore si impegna a realizzare ulteriori opere aggiuntive consistenti nell'intervento conservativo dell'ex monastero di San Nicolao e nella sistemazione dell'area pubblica di via Carlo Marx.

**Tali opere, totalmente a carico dell'Operatore, comportano una spesa complessiva di €516.281,23 costituendo un ulteriore risparmio per il Comune.**