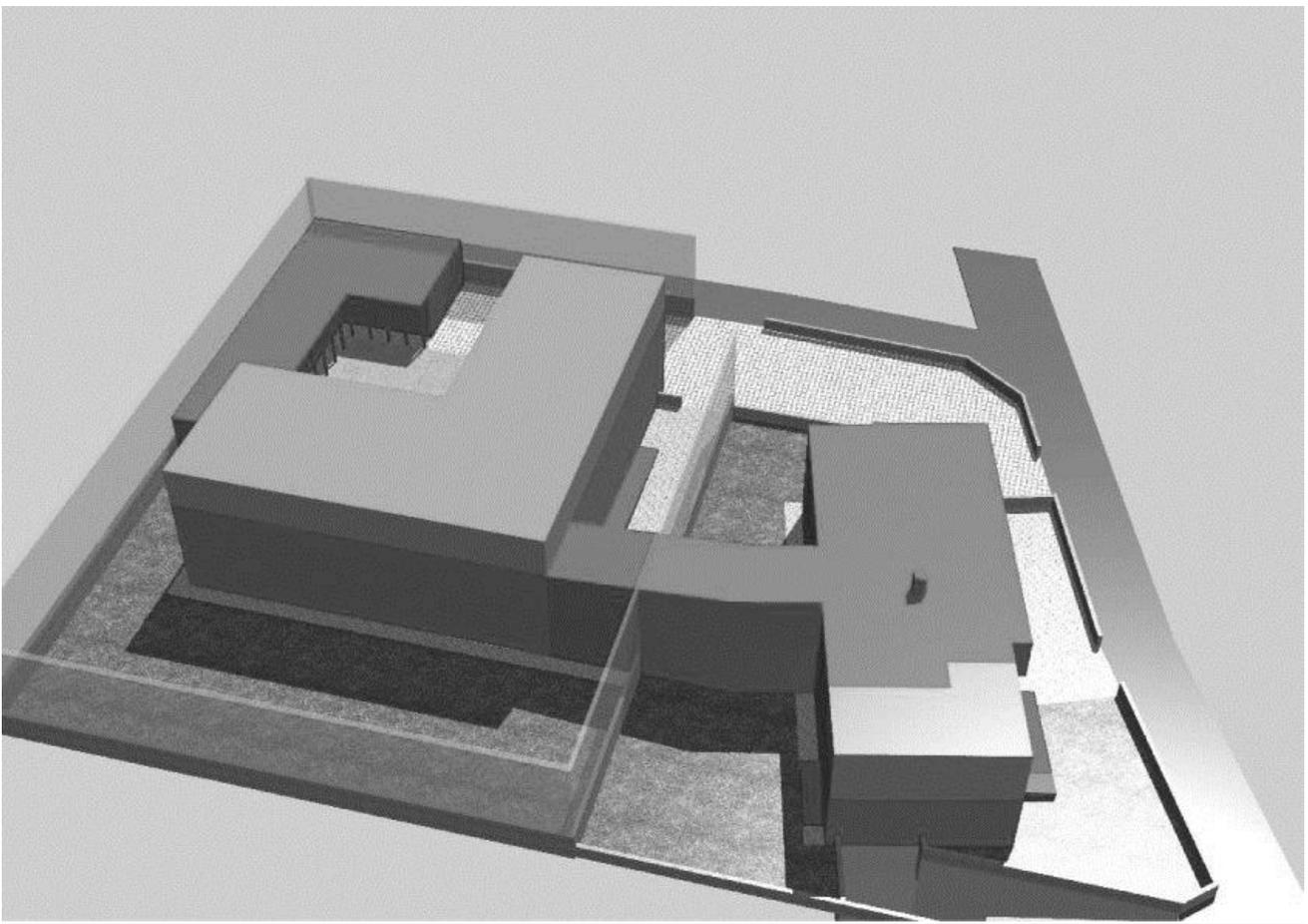


**PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO E LA RICONVERSIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DELL'EDIFICIO EX CARCERE DI TIRANO SITUATO IN VIA GIUSTIZIA (Mappale 108 - Foglio n° 44) IN COMUNITA' TERAPEUTICA PER TOSSICODIPENDENTI, CASA ALLOGGIO PER MALATI DI HIV E RESIDENZE SOCIALI PER CONTO DELL'ASSOCIAZIONE ONLUS "IL GABBIANO"**



**Allegato B - RELAZIONE ECONOMICA**

# **INDICE**

**1. Premessa**

**2. Costi previsti**

**3. Stralci funzionali**

## 1. Premessa

La proposta prevede la riqualificazione e il riuso comprensivo di ampliamenti volumetrici, da attuarsi tramite lo strumento urbanistico del Piano Integrato di Intervento, dei fabbricati denominati A e B e costituenti l'ex carcere di Tirano (SO), come nuova sede per la Comunità Terapeutica per il recupero e la riabilitazione di soggetti tossicodipendenti, come Casa Alloggio per i malati di AIDS e come residenze sociali per conto dell'Associazione "Comunità Il Gabbiano" ONLUS, all'interno del lotto individuata al foglio 44, particella 108 del Catasto del Comune di Tirano, situato in Via Giustizia e identificato dall'attuale P.G.T. come Area Critica.

Il P.I.I. in oggetto prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti e pari a 5.743 mc e la realizzazione di nuove volumetrie per 3.556 mc circa, le quali sono suddivise in **FASE 1** pari a 1.943 mc circa e **FASE 2** pari a 1613 mc circa.

Per quanto riguarda la cessione delle aree a standard secondo quanto previsto dalla Legge Regione Lombardia n° 12/2005 definita "Legge per il governo del territorio", essendo la nuova destinazione degli edifici ex-carcere identificata come Centro Sociale (Casa Alloggio, Comunità Terapeutica e Residenze Sociali) e quindi qualificabile come Area di Interesse collettivo all'interno dei Servizi Sovracomunali, si qualifica come standard che l'Associazione eroga al Comune la S.l.p. complessiva del comparto soggetto a P.I.I. e pari a 3.818 mq di cui 868 mq costituiti dagli edifici esistenti e 2.950 mq dagli spazi aperti, da attuarsi tramite una Variante al Piano dei Servizi del sopracitato PGT.

## 2. Costi previsti

La presente Relazione economica di fattibilità, ha lo scopo di illustrare i costi che l'attuazione del presente Piano Integrato di Intervento comporta e come la Committenza lo realizzi tramite il ricorso a risorse private, reperite nell'arco della durata temporale dello stesso e pari a quanto riportato dall'art. 7 della Convenzione allegata al P.I.I.

I costi per l'attuazione del P.I.I. derivano principalmente dalle voci riportate nella tabella sottostante e, come già detto, sono interamente coperti dal ricorso a risorse finanziarie private.

TABELLA 1 – Costi relativi all'attuazione del P.I.I.

<b>DESCRIZIONE VOCE</b>	<b>COSTO (IVA inclusa)</b>
Acquisizione immobile ex carcere	957.000,00 Euro
Spese tecniche	160.000,00 Euro
Cessione aree a standard* *Vedi Articolo 5 della convenzione allegata al P.I.I.	Costituita dalla realizzazione dell'edificio (centro sociale)
Oneri urbanizzazione* *Riduzione del 50 % in base all'articolo 44 comma 15 della Legge Regionale 12/20005.	4.723,00 Euro
FASE 1 - Ristrutturazione edifici A e B esistenti, prolungamento tunnel, recupero piano seminterrato e nuovi laboratori per attività ergoterapiche e ricreative.	3.000.000,00 Euro
FASE 2 – Sopralzo edificio B per realizzazione Residenze Sociali e chiusura terrazzo edificio A.	1.000.000,00 Euro
Variazione catastale	5.000,00 Euro
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>5.126.723,00 Euro</b>

Dalla tabella si evince quindi che l'Associazione "Comunità Il Gabbiano" ONLUS ha acquistato un immobile con un valore di mercato pari a 957.000 €/1.988,72 mq (superficie lorda esistente) e quindi 481,21 €/mq e realizzerà un edificio che al termine della durata prevista **dall'Art.7 – Tempi di Attuazione** della Convenzione avrà un valore complessivo pari a 5.126.723 €/3161,04 mq (superficie lorda progetto), uguale a 1.621,84 €/mq, con un plusvalore pari a 1.100,55 Euro/mq.

### 3. Stralci funzionali

Per quanto riguarda la **FASE 1**, la quale prevede la ristrutturazione degli edifici A e B esistenti, il recupero del piano seminterrato, il prolungamento del tunnel esistente e i nuovi laboratori per attività ergoterapiche e ricreative, per un totale di 5.743 mc di Ristrutturazione e 1.943 mc di nuove volumetrie, si prevede un investimento pari a 3.000.000 di Euro.

Questa fase **si prevede che avrà una durata temporale di 4 anni dall'inizio dei lavori** in seguito all'ottenimento delle autorizzazioni (approvazione del P.I.I. da parte del Consiglio Comunale e rilascio del **Permesso di Costruire- primo stralcio**) e verrà finanziariamente coperta dal reperimento dei seguenti fondi:

- 800.000 € a mezzo Fondazione Cariplo (Progetto: TIRANO SI FA BELLA “già approvato”)
- 1.500.000 € con accensione mutuo ipotecario presso Banca Prossima
- 700.000 € autofinanziamento e reperimento fondi sul territorio

Per quanto riguarda la **FASE 2**, la quale prevede il sopralzo dell'edificio B per la realizzazione di Residenze Sociali e la chiusura del terrazzo dell'edificio A, per un totale di 1.613 mc circa di nuove volumetrie, si prevede un investimento pari a 1.000.000 di Euro.

Questa fase che inizierà in seguito all'ottenimento del **Permesso di Costruire- secondo stralcio e avrà una durata temporale, secondo quanto riportato in Convenzione che prevede che i lavori vengano conclusi entro il 2024**, si avvarrà di un investimento che verrà subordinato nel tempo al progressivo raccoglimento dei fondi presso i privati e le fondazioni, che già ne hanno fatto informale richiesta.

Tirano, li

Il Tecnico

---