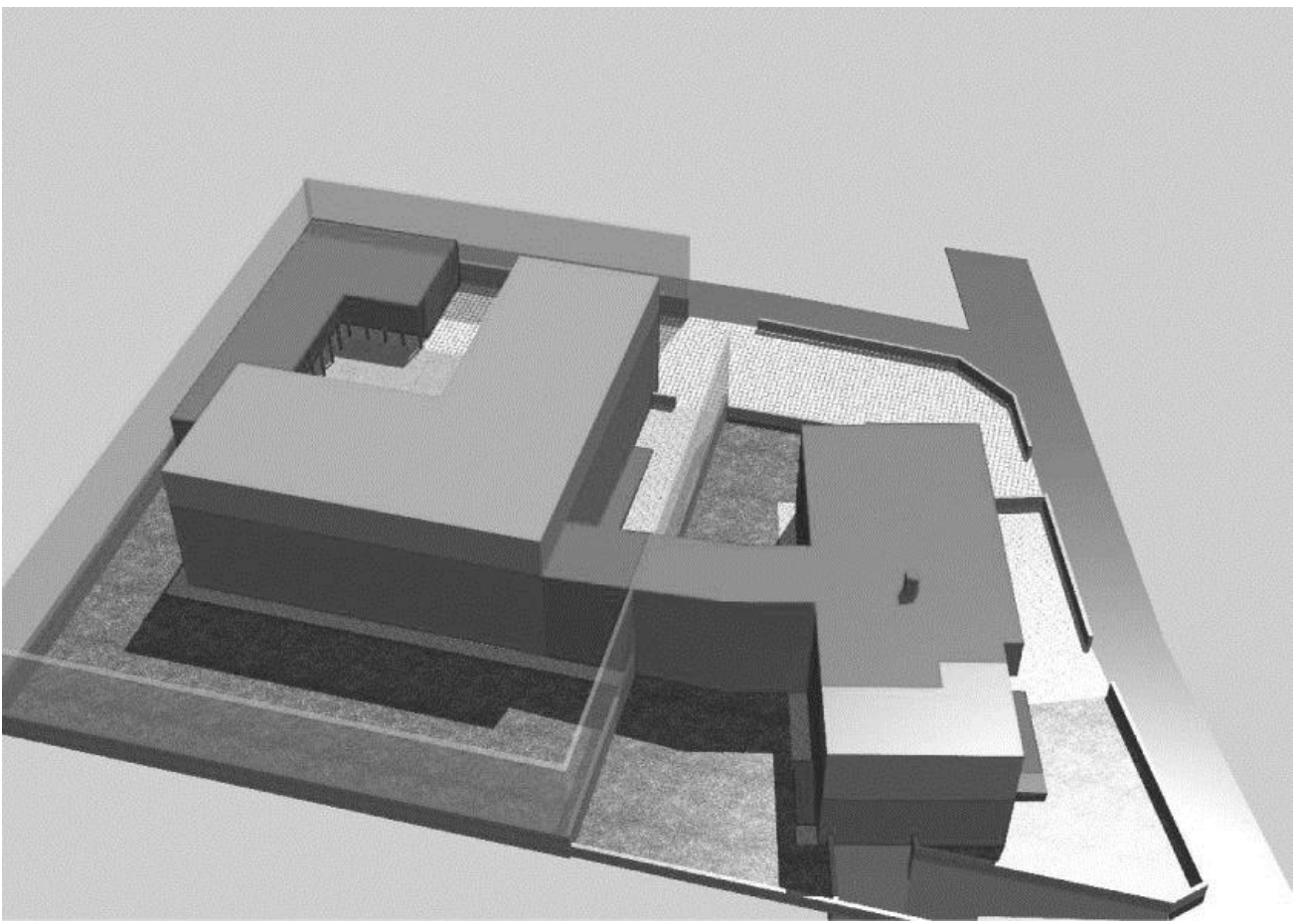


**PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN
VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL
RECUPERO E LA RICONVERSIONE CON AMPLIAMENTO
VOLUMETRICO DELL'EDIFICIO EX CARCERE DI TIRANO SITUATO IN
VIA GIUSTIZIA (Mappale 108 - Foglio n° 44) IN COMUNITA'
TERAPEUTICA PER TOSSICODIPENDENTI, CASA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

DESCRIZIONE VOCE	COSTO (IVA inclusa)
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
TOTALE INVESTIMENTO	5.126.723,00 Euro

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
