

Comune di Caldogno (VI)

Programma integrato per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale “Caldogno – parco urbano”

Il programma interessa un'area di circa 14 ettari localizzata in Caldogno capoluogo, a ridosso di un'ampia zona per servizi, comprendente Villa Caldogno e gli edifici annessi, le scuole medie, una palestra ed una casa di riposo per anziani di proprietà privata.

L'area in oggetto è destinata a diventare, nei programmi dell'Amministrazione, il centro della vita sociale, culturale e commerciale del paese, attualmente di difficile identificazione a causa della dispersione sul territorio delle funzioni e dell'assenza di un sistema organizzato di spazi aperti collettivi.

Il progetto prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

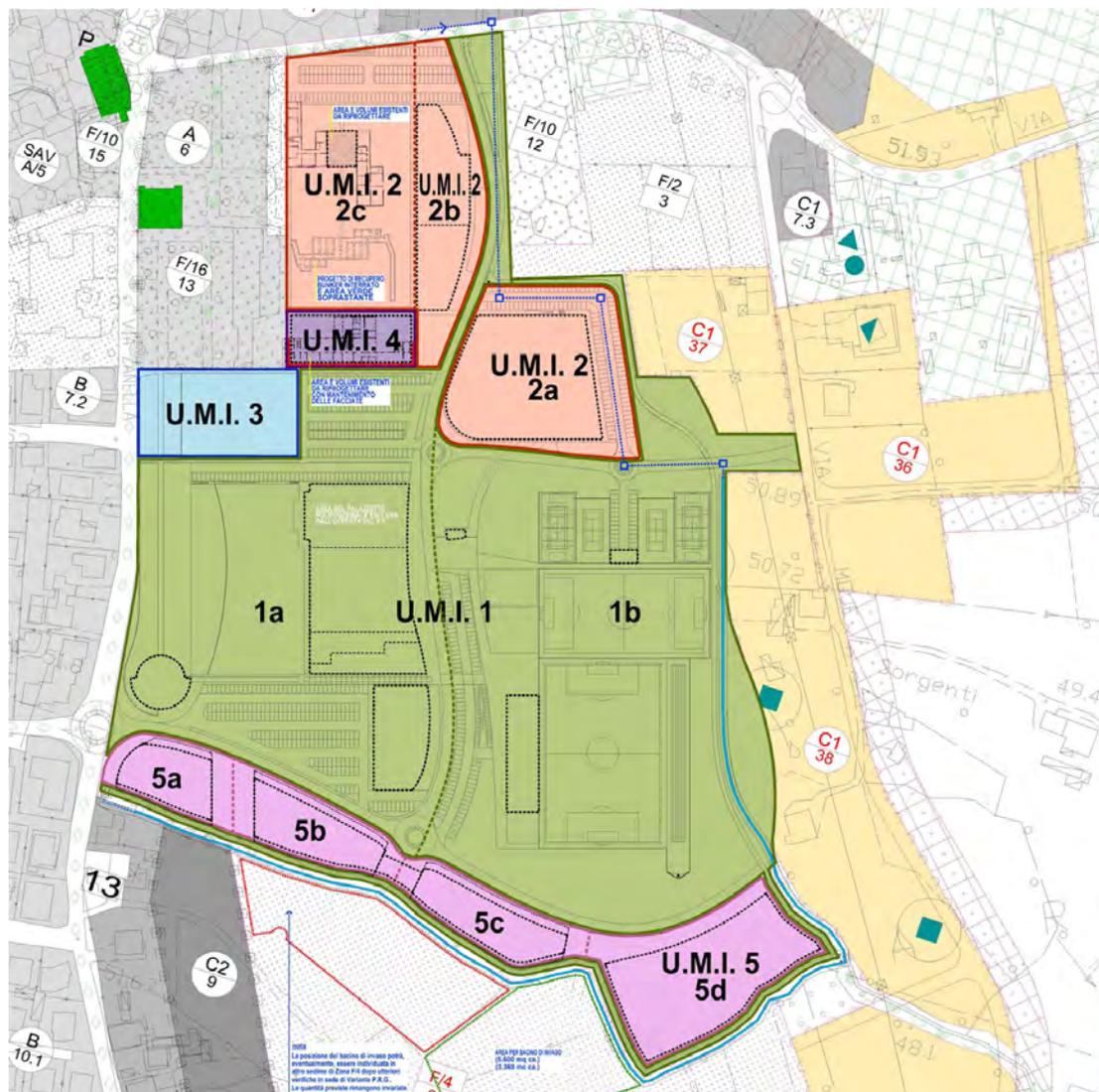
1. Impianti sportivi:
 - impianto per il calcio, composto da un campo regolamentare con capacità di 2000 spettatori (di cui 500 in tribuna coperta) e un campo di allenamento
 - impianto per il tennis e il calcetto, composto da quattro campi complessivamente di cui almeno due coperti
 - impianto natatorio, composto da una piscina scoperta ed una coperta
 - palazzetto dello sport con area di gioco adatta per pallamano-basket-pallavolo (capacità di 1000 spettatori)
2. Attrezzature civiche e scolastiche:
 - nuova sede del Comune (su di in un'area di circa 5000 mq);
 - nuova scuola media;
3. Edilizia residenziale, commerciale e direzionale:
 - residenze private libere per circa 52.000 mc
 - residenze e uffici da ricavare attraverso il recupero di un edificio storico di circa 18.500 mc
 - spazi a destinazione commerciale e direzionale.
4. Viabilità carraia e pedonale, parcheggi, verde pubblico e attrezzature secondo le previsioni del Piano attuativo.

Originariamente il progetto prevedeva solo la realizzazione di una cittadella dello sport, ma l'inserimento delle funzioni di tipo residenziale, commerciale e terziario, determinato dalla necessità di creare le condizioni minime di redditività che consentissero di realizzare gli impianti sportivi con capitali privati, ha costituito motivo di arricchimento del progetto originario in quanto prefigura la realizzazione di una vera e propria parte di città, capace di superare l'idea originaria di un insediamento monofunzionale a destinazione sportiva.

La strategia adottata per rendere possibile la realizzazione del progetto è fondata sull'uso contestuale di due fra gli strumenti più innovativi di cui le pubbliche Amministrazioni dispongono per il raggiungimento dei propri

obiettivi di intervento sulla città.

Il primo è il Programma integrato, afferente la disciplina urbanistica, che consente di adeguare con procedure snelle gli strumenti urbanistici a progetti complessi caratterizzati da pluralità di funzioni e di soggetti interessati, non gestibili con lo strumento tradizionale della zonizzazione.



Assetto urbanistico del Programma integrato per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Caldogno - Parco urbano".

1	U.M.I. 1: Aree attrezzate per viabilità, infrastruttura, sport, attività commerciali, parcheggi	
	a - Piazze-solarium, Palazzetto dello Sport, Commerciale, Parcheggio (S. mq 29.542 ca)	
	b - Campi gioco, Tribune, Spogliatoi, Altro (S. mq 20.989 ca)	
		(S. mq 50.532 ca)
2	U.M.I. 2: Aree per Attrezzature di interesse comune: Centro Civico, Mediateca, Scuole	
	a - Centro Civico, Parcheggi, Viabilità (S. mq 9.487 ca)	
	b - Mediateca, Scuole, Parcheggi, Viabilità (S. mq 5.704 ca)	
	c - Bunker - Parco, Attività culturali - Verde, Parcheggi, Viabilità (S. mq 10.893 ca)	
		(S. mq 26.084 ca)
3	U.M.I. 3: Area Casa di riposo "Azalea s.r.l."	
	- Parcheggi, Verde	(S. mq 4.627 ca)
4	U.M.I. 4: Quaternario (Residenza, Residenza Speciale, Terziario, Commerciale)	
	- Parcheggi, Verde, Viabilità	(S. mq 2.427 ca)
5	U.M.I. 5: Residenze	
	a - Residenze a Blocchi (S. mq 2.767 ca)	
	b - Residenze a Blocchi (S. mq 3.412 ca)	
	c - Residenze a blocchi (S. mq 3.228 ca)	
	d - Residenze a Schiera (S. mq 7.675 ca)	
	- Parcheggi, Verde, Viabilità	(S. mq 16.480 ca)
AMBITO D'INTERVENTO P.I.R.U.E.A. - mq. 140.120		

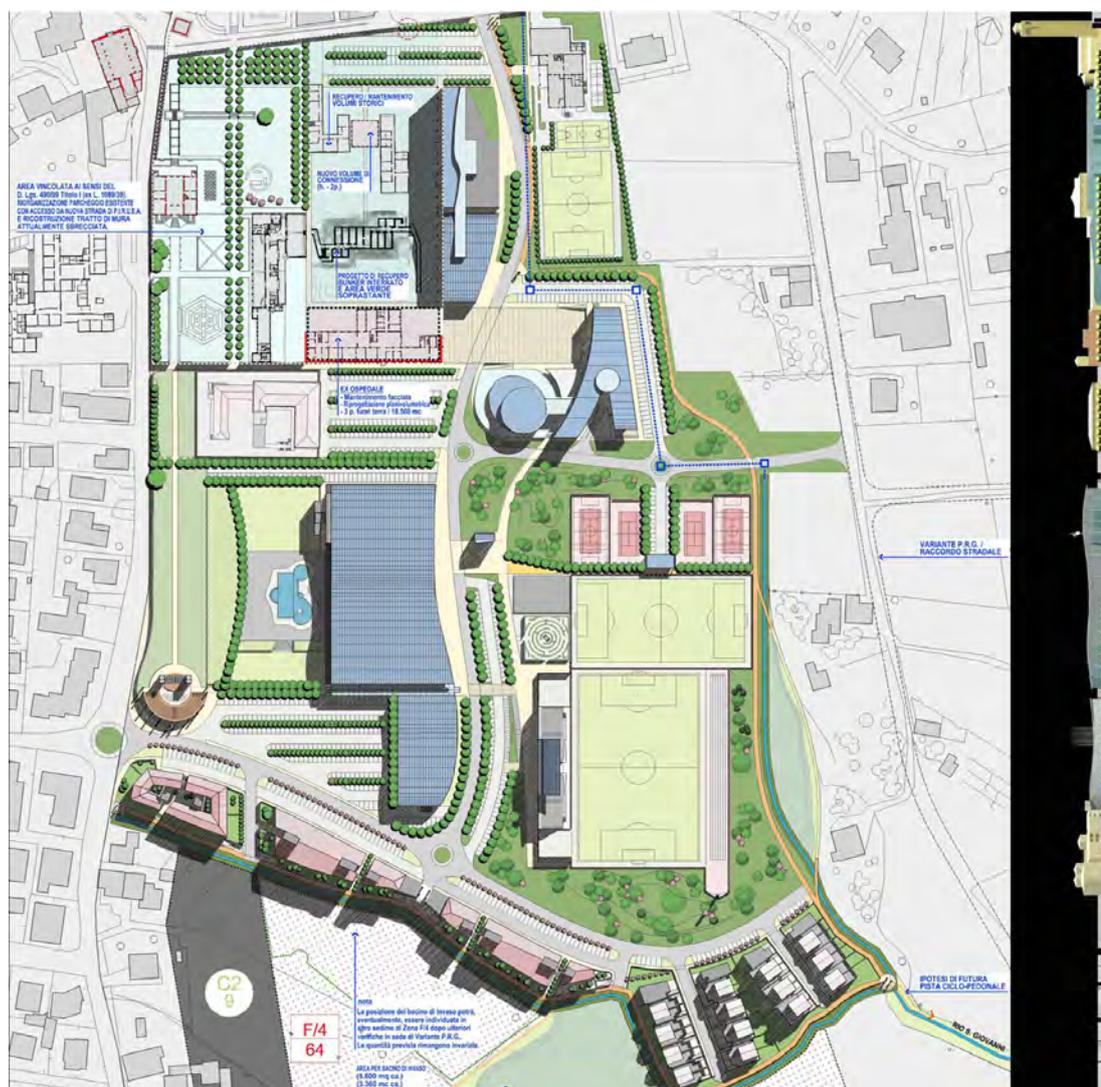
Il secondo strumento è quello del *Project financing*, contenuto nella normativa dei lavori pubblici, finalizzato a incentivare l'ingresso del capitale privato nella realizzazione delle opere pubbliche.

Ad essi va aggiunto l'uso da parte dell'Amministrazione di meccanismi perequativi legati alle varianti agli strumenti urbanistici, che obbligano i proprietari di terreni resi edificabili in sede di pianificazione a contribuire economicamente alla realizzazione di opere pubbliche.

Nel mese di dicembre 2003 il Comune ha dichiarato di proprio interesse la proposta di un promotore privato

di realizzare con propri capitali, in *Project financing* i seguenti interventi facenti parte del programma:

- Opere di sistemazione idraulica e preparazione dell'area	777.620,00 euro
- Opere di urbanizzazione	2.554.553,00 euro
- Campi di calcio	1.709.750,00 euro
- Calcetto/tennis/piastra polivalente	465.900,00 euro
- Piscine	3.893.063,00 euro
- Raccordo stradale via Pagello	77.969,00 euro
- Raccordo stradale via Moie e annessi parcheggi	159.867,00 euro
- Pista di atletica	117.949,00 euro
- Teatro all'aperto	245.895,00 euro
- Totale	10.024.224,00 euro
- Oneri progettuali	920.235,00 euro
- I.V.A. sui lavori 10%	1.002.422,40 euro
- I.V.A. sugli oneri progettuali 20%	184.047,00 euro
- TOTALE	12.130.928,40 euro



Planovolumetrico del progetto relativo al Programma integrato per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Caldogno - Parco urbano".

La proposta prevede dunque la realizzazione di tutti gli impianti sportivi previsti dal programma ad eccezione del palazzetto dello sport (in quanto non suscettibile di una gestione economica da parte del privato), nonché di tutte le opere di infrastrutturazione dell'area individuata nel piano come unità di intervento n. 1.

La contropartita per il privato consiste nella gestione di parte degli impianti sportivi (piscine e campi da tennis) e nell'acquisizione delle aree e dei relativi diritti edificatori, destinate all'edilizia residenziale, commerciale e direzionale (unità di intervento n. 4 e 5 e parte dell'unità n. 1), che costituiscono il contributo economico del Comune alla realizzazione del progetto.

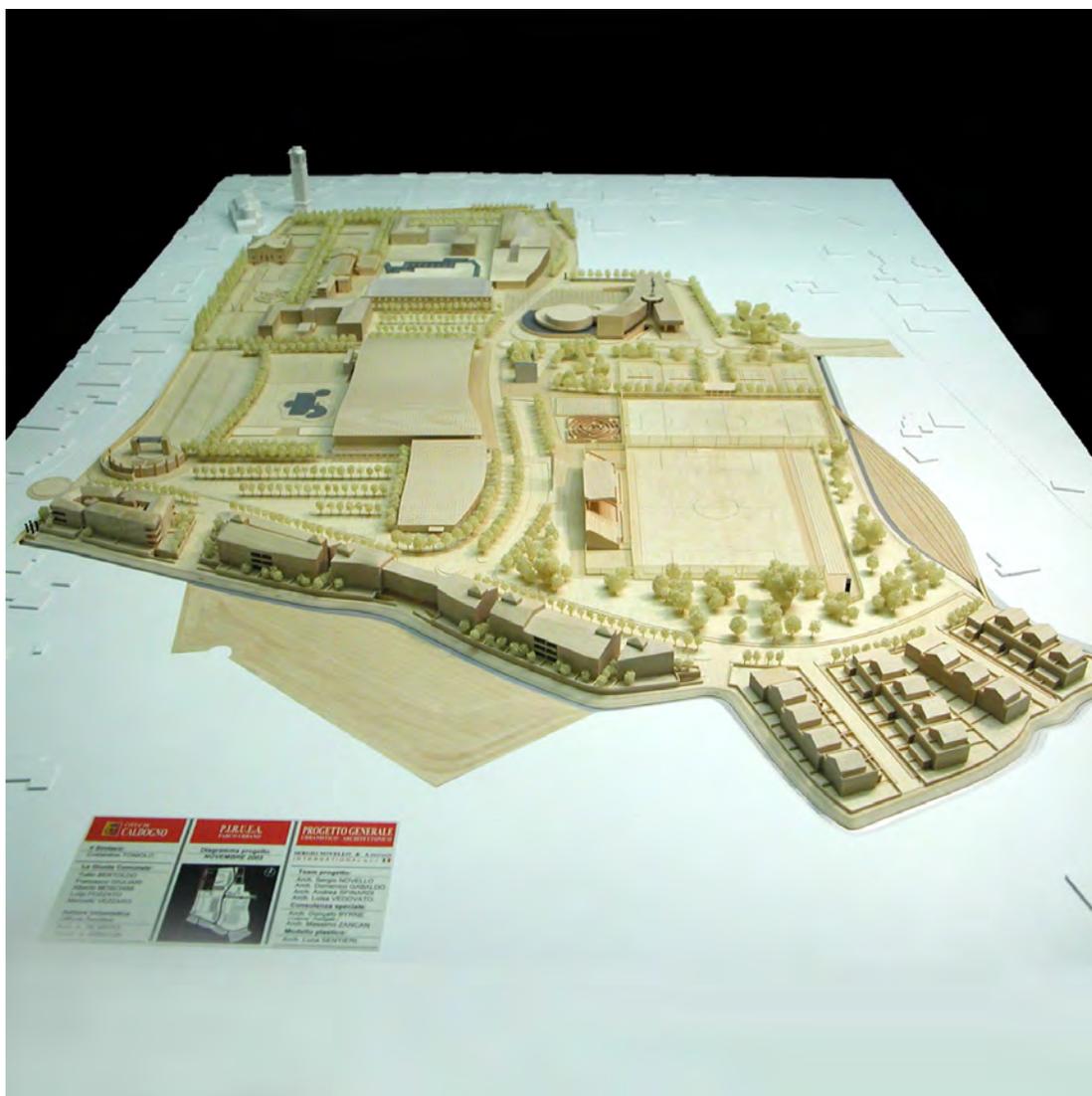
La proposta del promotore deve ora essere posta a base di una gara ad evidenza pubblica che porterà all'individuazione del concessionario incaricato di realizzare e gestire le opere.

Il Comune provvederà invece a realizzare con proprie risorse le nuove strutture scolastiche e la nuova sede comunale (unità di intervento n. 2), che non rientrano nella proposta di finanziamento.

Le analisi condotte sulla proposta del promotore mostrano l'equilibrio finanziario complessivo dell'operazione ed i vantaggi economici sia per la parte pubblica che per il privato (elemento di garanzia e dato imprescindibile di qualsiasi intervento in Project financing).

L'offerta del promotore consente all'Amministrazione di realizzare un progetto di altissima qualità, con dotazioni di attrezzature e spazi pubblici per importi altrimenti inaccessibili alle finanze di un piccolo Comune, a costi effettivi relativamente bassi.

Infatti, il valore dei beni comunali da cedere a titolo di contributo, stimato in 7.641.555,00 Euro (oltre allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati approssimativamente in 680.000,00 Euro), è prevalentemente determinato dal plus valore acquisito dalle aree destinate alla realizzazione di residenze private ed attività commerciali, per effetto del loro inserimento nel Programma integrato; aree acquistate dal Comune a prezzi circa dieci volte inferiori. Il contributo comunale consiste, inoltre, nel trasferimento al concessionario di un edificio fatiscente conosciuto come "ex ospedale", il cui recupero avrebbe richiesto all'Amministrazione una spesa stimabile in almeno 5.000.000 di Euro.



Plastico della trasformazione prevista dal Programma integrato per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "Caldogno - Parco urbano"

La procedura seguita offre ampie garanzie in merito alla possibilità di ottenere il massimo risultato consentito dal mercato, in quanto prevede due occasioni di confronto concorrenziale: la prima nella fase di ricerca del promotore, avviata con l'inserimento dell'opera nel Programma triennale dei lavori pubblici e la pubblicazione dell'avviso indicativo; la seconda nella fase di gara, da svolgere sulla base della proposta del promotore, e

nella successiva procedura negoziata per l'aggiudicazione della concessione, cui parteciperanno il promotore e i soggetti che presenteranno le due migliori offerte.

Dati generali sul Comune di Caldogno

Superficie territoriale: Km² 15.87

Popolazione residente: 10.497 unità

Frazioni: Cresole, Rettorgole, Capovilla

Confini: Vicenza (sud), Costabissara – Isola Vicentina (ovest), Villaverla (nord), Dueville (est)

Economia: mista (artigianato/agricoltura/commercio/servizi)

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Caldogno

IL CASO

Programma integrato per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale “Caldogno – parco urbano”

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Aree urbanizzate
Città/territorio storico

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Programmi e progetti urbani
Valutazione e concertazione

RIFERIMENTI

http://www.comune.caldogno.vi.it/servizi/notizie/notizie_fase02.asp?id_notizia=388