Il Workshop

Progettare, Disegnare, Valutare
gli Accordi Operativi

Proposta di A.O. per l'Area _____,
Comune di _____.

Gruppo #**N**

INDICE

- **Capitolo 1 – Il contesto**
  Caratteristiche dell’area di intervento

- **Capitolo 2- Il progetto**
  Bozza di assetto morfologico e disegno urbano

- **Capitolo 3- Il quadro economico**
  Il bilanciamento degli interessi PP e la soluzione progettuale adottata

Dalle
h.10.30
alle 12.00

Cap.1
Il contesto

Caratteristiche dell’area di intervento

1

L’area di progetto

FOTO AEREA

RegioneEmilia-Romagna

I ‘desiderata’ della PA

Le caratteristiche imprescindibili e/o auspicate per il **costruito**

Must have

Qualitativi e quantitativi

…

…

…

Nice to have

Qualitativi e quantitativi

…

…

…

I ‘desiderata’ della PA

Le caratteristiche imprescindibili e/o auspicate per lo **spazio pubblico**

Must have

Qualitativi e quantitativi

…

…

…

Nice to have

Qualitativi e quantitativi

…

…

…

I ‘desiderata’ della PA

Le caratteristiche imprescindibili e/o auspicate per la **sostenibilità economica**

Must have

Qualitativi e quantitativi

…

…

…

Nice to have

Qualitativi e quantitativi

…

…

…

Assetto Funzionale

La proposta degli operatori

Funzioni promosse dal privato	Ammissibile?

Le caratteristiche dell’area

Dati numerici

Il costruito

Oggetto	Valore (u.m.) – stato di fatto	Valore (u.m.) – progetto
Superficie tot. dell’area di intervento		
Superficie coperta		
Superficie lorda		
Volume totale		
Indice di edificabilità (se presente)		

Le caratteristiche dell’area

Dati numerici

Lo spazio pubblico

Oggetto	Valore (u.m.) – stato di fatto	Valore (u.m.) – progetto
Eventuali elementi naturalistici/paesaggistici/ambientali di pregio		
Superfici a parcheggio		
Superficie destinata a strade e mobilità pesante		
Superficie destinata a piste ciclabili e mobilità dolce		

Dalle
h.12.00
alle
h. 13.30

Cap.2
Il progetto

Bozza di assetto morfologico e disegno urbano

2

Planivolumetrico

Individuazione della **morfologia** e distribuzione dei **volumi**

SCHEMA di assetto

- Indicare in 5 parole chiave i principi che hanno guidato la scelta della morfologia edilizia e della disposizione dei volumi

Planivolumetrico

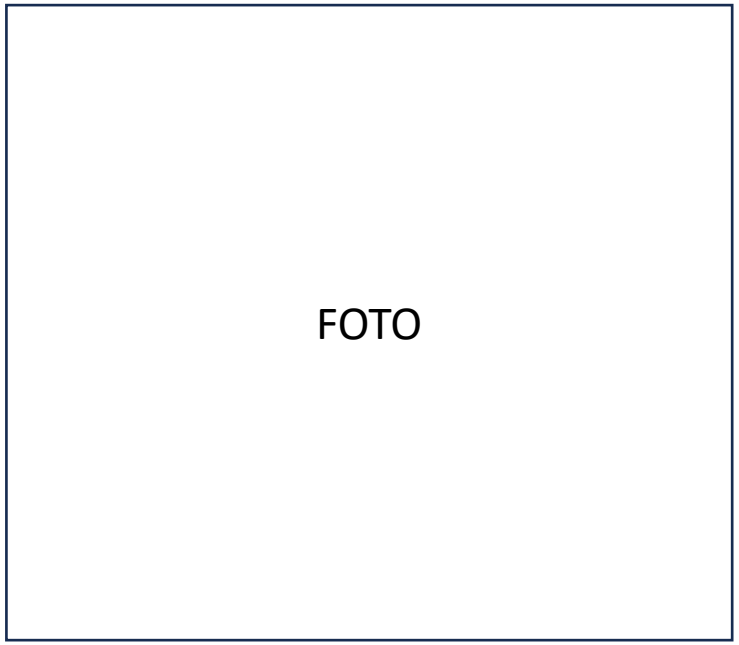
Disegno di massima dello **spazio pubblico**

INSERIRE QUI FOTO DELLO SCHEMA REALIZZATO A MANO

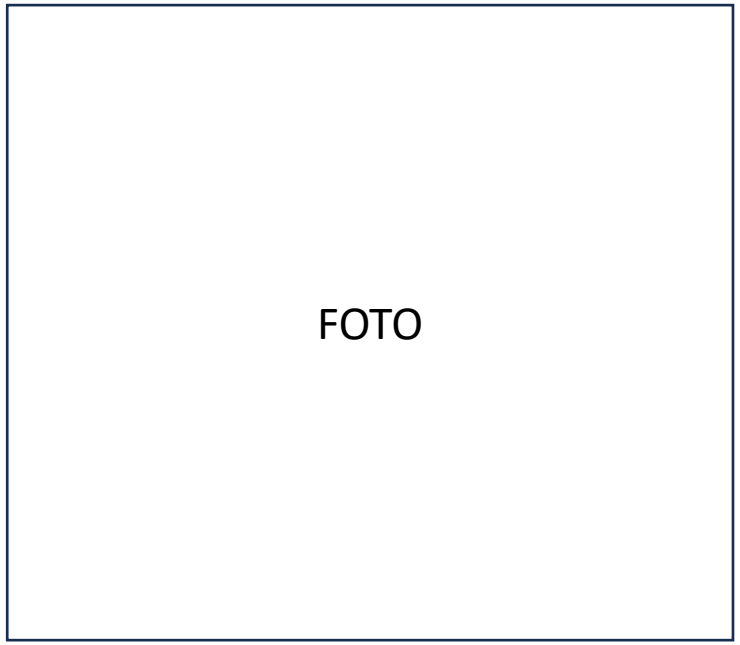
- Indicare gli elementi principali di cui si compone lo spazio pubblico e la fruizione auspicata da parte degli utilizzatori dell'area e dei cittadini.

Soluzioni progettuali

Abaco di soluzioni progettuali



Inserire foto esempio di soluzione auspicata per l’area di progetto, con riferimento alla fonte



Inserire foto esempio di soluzione auspicata per l’area di progetto, con riferimento alla fonte

Inserire foto esempio di soluzione auspicata per l’area di progetto, con riferimento alla fonte

Planivolumetrico

Focus: **Abitare e servizi**

SCHEMA di assetto

- Indicare in 5 parole chiave i principi che hanno guidato la scelta della morfologia edilizia e della di

Dalle 13.30 alle 15.30

Cap.3

Il quadro economico

Il bilanciamento degli interessi P+P

Elementi di attenzione

Nella contrattazione sull'equilibrio economico-finanziario dell'intervento

Per il pubblico

- Valutazione dei costi a carico dell'ente (es. espropri, urbanizzazioni secondarie);
- Valutazione di potenziali ritorni per la fiscalità municipale (ad es. IMU);
- Coerenza con il bilancio comunale pluriennale e fattibilità temporale rispetto alla programmazione;
- Valutazione degli effetti socioeconomici dell'intervento sul territorio;
- Valutazione di costi di gestione e manutenzione post-intervento;
- Definizione di eventuali meccanismi premiali;
- Valutazione dell'intervento sul profilo dell'equità territoriale;
- Possibilità di cofinanziamenti regionali, statali o europei;
- Necessità di fidejussioni, polizze o altri strumenti di garanzia.

Per il privato

- Definizione del modello economico di riferimento (developer > gestore > tentant, ecc.)
- Presenza di un piano economico-finanziario di breve/medio/lungo termine > sostenibilità dei flussi finanziari nel tempo
- Rapporto tra oneri/utili attesi > compatibilità con l'interesse pubblico;
- Definizione degli strumenti di finanziamento;
- Individuazione garanzie necessarie per la PA;
- Individuazione strumenti di monitoraggio e controllo richiesti dalla PA (anche ex post);
- Eventuali dispositivi di PPP (parternariato pubblico privato);

I costi delle opere

Stima dei costi dell'area e delle opere

Costo dell'area			
Costo dell'area (€)			
Costo dell'area (€/mq SU capannone)			
Costi diretti			
Superficie Utile (SU)			
Coefficiente SU/SLV			
Superficie Lorda Vendibile (SLV)			
costo di costruzione (2.000 €/mq SLV)			
Costo di demolizione (8 €/mc)			
Costo di bonifica (a corpo)			
U1			
U2			
QCC			
Misure di compensazione ambientale etc			
Totale dei costi diretti			
Totale dei costi diretti (€/mq SLV)			

Cronoprogramma (di massima)

Scansione temporale

Gli investimenti

Costi indiretti ed equilibrio economico-finanziario.

Costi indiretti	
Spese di progettazione (7% dei costi)	
Assicurazioni e imprevisti (3% dei costi)	
Totale dei costi indiretti	
Totale dei costi indiretti (€/mq SLV)	

Profitto ed equilibrio finanziario	
K(%) -Quota di debito dell'investimento (%)	
E(%) -Quota di equity / mezzi propri dell'investimento (%)	
Kd	
Ke	
WACC = Kd* K(%) + Ke* E(%)	
Ricavi delle vendite	
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	
Valore di vendita di edilizia libera (€)	
Spese di intermediazione (2% dei ricavi)	

Criticità e soluzioni

Elementi di ‘tensione’

- …
- …

Soluzioni adottate

- ….
- …
- …

Questioni irrisolte

- …
- …
- …
- …

Grazie per l’attenzione!