

CITTÀ DI TORINO

AMBITO 4.25 CONTINASSA

VIALE GAETANO SCIREA, CORSO FERRARA, VIA TRAVES, VIA DRUENTO

VARIANTE N. 277

APPROVAZIONE VA. 277 MECC. 2012 07696/009 DEL 21.12.2012

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

APPROVAZIONE MECC. 2014 03390/009 DEL 22.07.2014

CONVENZIONE DEL 04.08.2014

MODIFICA DI P.E.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

01

DATA 19.10.2015

PROPONENTI



JUVENTUS FC S.p.A.

corso G. Ferraris 32, 10128 Torino

Procuratore Speciale

Ing. Riccardo Abrate

ACCADEMIA SGR S.p.A. - FONDO J VILLAGE

piazza Borromeo 14, 20123 Milano

Legale rappresentante

Dott. Alberto Bollea

PROGETTO ARCHITETTONICO

ALBERTO ROLLA ARCHITETTO

corso G. Ferraris 26, 10121 Torino

tel. 011 538841 / 534924

fax 011 5069690

segreteria@studiorolla.it

Ordine degli Architetti
Provincia di Torino

n° 1019

Architetto
Alberto Rolla

CONSULENZA

AI ENGINEERING S.r.l.

via Lamarmora 80, 10128 Torino

tel. 011 5814511

fax 011 5683482

posta@aigroup.it

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- | | | | |
|----|-------------------------------------|------|---|
| 1. | Il nuovo progetto di trasformazione | pag. | 2 |
| 2. | Cronologia | pag. | 6 |

RELAZIONE FINANZIARIA

pag. 11

CRONOPROGRAMMA

pag. 16

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

1. IL NUOVO PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

I presenti elaborati propongono una modifica al PEC, insistente sull'area Continassa, approvato con Delibera di Giunta (mecc. 2014 03390/009) il 22.07.2014.

La principale variazione rispetto al PEC approvato è la destinazione d'uso della Cascina Continassa, attualmente destinata ad attività di servizio (ex art. 3 punto 7 comma 15 delle N.U.E.A. di PRG). Per essa, la Convenzione attuativa del PEC approvato, all'art. 13 "Complesso e Cascina Continassa", prevede che *"la specifica destinazione a servizi pubblici dovrà essere definita, sulla base di una proposta progettuale, tra le attività di servizio elencate all'art. 3 delle N.U.E.A. di P.R.G. quali, ad esempio, residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, sedi per l'associazionismo, attrezzature culturali, attività per il tempo libero e l'attività sportiva, attrezzature per lo spettacolo, attività di interesse pubblico generale, residenze universitarie, centri di ricerca, fondazioni culturali, residenze collettive, etc. A tal fine, entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, rinnovabili in caso di motivata richiesta della Società, la Juventus F.C. S.p.a. si impegna a proporre alla Città ed alla Soprintendenza uno studio di fattibilità relativo all'utilizzo dell'immobile in coerenza con le citate destinazioni d'uso [...]".*

Nei mesi successivi, sono state effettuate, sia da parte della società Juventus, sia da parte della Città di Torino, delle valutazioni per trovare alla Cascina Continassa la destinazione più adatta. Alla scadenza dei sei mesi, il termine per la presentazione del progetto di fattibilità è stato prorogato fino al 31.12.2015.

In seguito alle interlocuzioni con la Città di Torino e la Soprintendenza, sono stati effettuati studi per la messa in sicurezza degli edifici della Cascina, che ormai versano in un grave stato di degrado. Tali studi hanno portato alla redazione di un Progetto di Messa in Sicurezza, presentato dalla società Juventus alla Soprintendenza in data 14.05.2015 e una successiva integrazione datata 17.07.2015. La Soprintendenza, con pareri favorevoli (prot. n. 3798 e n. 6558) ha approvato il Progetto di Messa in Sicurezza, autorizzando l'esecuzione delle opere e ricordando la necessità di provvedere con la massima urgenza a interventi di presidio e protezione per evitare il pericolo di ulteriori crolli.

Grazie a questa importante approvazione, è stato possibile, da parte della società Juventus, predisporre un progetto per la realizzazione della propria Sede Sociale; tale progetto ha già riscontrato informalmente il favore della Soprintendenza, che ha demandato il parere specifico al Permesso di Costruire.

Insieme al cambio di destinazione della Cascina Continassa, il nuovo progetto di trasformazione prevede una riplasmazione dei lotti precedentemente indicati come Sede Sociale e ASPI.



--- DIRITTO DI SUPERFICIE JUVENTUS			175.475 mq
totale SLP realizzabile 38.000 mq			
di cui:			
■ CITTADELLA JUVENTUS			68.030 mq
di cui:			
■ SEDE SOCIALE JUVENTUS	SLP 4.000 mq	8.530 mq	
■ JUVENTUS TRAINING CENTER	SLP 4.150 mq	59.500 mq	
■ JUVENTUS HOTEL	SLP 9.100 mq	11.300 mq	
■ SCUOLA	SLP 8.500 mq	16.000 mq	
■ CONCEPT STORE	SLP 9.000 mq	21.725 mq	
■ ASPI	SLP 3.250 mq	6.600 mq	
■ CASCINA CONTINASSA ATTIVITÀ DI SERVIZIO		20.140 mq	
■ CENTRALE TECNOLOGICA		580 mq	
■ AREE ASSOGGETTATE		31.100 mq	
--- LOTTO B	mq 81.325		
■ VIABILITÀ PUBBLICA su Lotto B			11.400 mq
■ TOTALE DOTAZIONE STANDARD	31.100 + 11.400 =		42.500 mq
FABBISOGNO STANDARD			
ASPI - SLP x 100% = 38.000 x 100% =			38.000 mq
TOTALE FABBISOGNO			38.000 mq
TOTALE DOTAZIONE			42.500 mq
			42.500 mq > 38.000 mq
NOTA - Il posizionamento e la sagoma degli edifici e la suddivisione dei lotti privati sono da considerarsi indicativi.			

PEC approvato | Lotti di intervento



--- DIRITTO DI SUPERFICIE JUVENTUS - J VILLAGE			175.475 mq
totale SLP realizzabile 38.000 mq			
di cui:			
■ CITTADELLA JUVENTUS			79.108 mq
di cui:			
■ ASPI/DIREZIONALE SEDE SOCIALE JUVENTUS	SLP 4.169 mq	20.158 mq	
■ JUVENTUS TRAINING CENTER	SLP 4.150 mq	58.950 mq	
■ JUVENTUS HOTEL	SLP 9.181 mq	11.300 mq	
■ SCUOLA	SLP 8.500 mq	16.000 mq	
■ CONCEPT STORE	SLP 9.000 mq	21.725 mq	
■ ASPI	SLP 3.000 mq	15.662 mq	
■ CENTRALE TECNOLOGICA		580 mq	
■ AREE ASSOGGETTATE		31.100 mq	
--- LOTTO B	mq 81.325		
■ VIABILITÀ PUBBLICA su Lotto B			11.400 mq
■ TOTALE DOTAZIONE STANDARD	31.100 + 11.400 =		42.500 mq
FABBISOGNO STANDARD			
ASPI: SLP x 100% = 38.000 x 100% =			38.000mq
TOTALE FABBISOGNO			38.000 mq
TOTALE DOTAZIONE			42.500 mq
			42.500 mq > 38.000 mq
NOTA - Il posizionamento e la sagoma degli edifici e la suddivisione dei lotti privati sono da considerarsi indicativi.			

Nuovo progetto di trasformazione | Lotti di intervento

Per quanto riguarda i lotti JTC, Juventus Hotel, Scuola e Concept Store, questa modifica al PEC riporta quanto presentato nei rispettivi permessi di costruire. In particolare, sono già stati rilasciati i seguenti permessi di costruire:

- Juventus Training Center, permesso n. 14-c-2015 del 29.05.2015
- Juventus Hotel, permesso n. 17-c-2015 del 14.07.2015
- Scuola, permesso n. 20-c-2015 del 08.09.2015

La SLP totale di 38.000 mq (33.000 mq + 5.000 mq diritti edificatori trasferiti dall'Ambito 4.23 Stadio Delle Alpi, per un totale di 38.000 mq) viene distribuita come di seguito riportato, ricordando che tale distribuzione potrà essere oggetto di eventuale modifica o rettifica a seconda delle necessità che interverranno durante il processo di programmazione e realizzazione dei singoli interventi, fermi restando i quantitativi e le destinazioni autorizzate da PRG:

- **4.169 mq** – Cascina Continassa, uffici direzionali: destinati a Sede Sociale della Juventus (parte dei diritti edificatori trasferiti dall'Ambito 4.23);
- **4.150 mq** – Juventus Training Center: di cui 3.150 mq destinati ad attività per la pratica sportiva, ex art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G., e 1.000 mq destinati anche a Sede Sociale (restante parte dei diritti edificatori trasferiti dall'Ambito 4.23);
- **3.000 mq** – ASPI: ex art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G.;
- **9.000 mq** – Concept Store: destinati ad attività commerciali e attività per il tempo libero, ex art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G.;
- **9.181 mq** – Albergo: destinati ad attività turistico-ricettive, ex art. 3 comma 20 delle NUEA di P.R.G.
- **8.500 mq** – ASPI: destinati a istruzione, ex art. 3 comma 20 delle NUEA di PRG

In merito alle aree destinate a standard, non sono previste variazioni a quanto descritto nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, approvato con Delibera di Giunta del 27.01.2015 (mecc. 2015 00257/033).

Nell'economia generale del progetto di trasformazione, il recupero e la rifunzionalizzazione della Cascina Continassa comportano un ulteriore vantaggio, poiché la collocazione della SLP destinata alla Sede Sociale, da un edificio di nuova costruzione in edifici già esistenti, rende possibile un risparmio nel consumo di suolo.

Si ricorda, inoltre, che ai fini della riqualificazione ambientale dell'area, è stato realizzato l'intervento di messa in sicurezza permanente autorizzato dalla Determina Dirigenziale n. 176 (mecc. 2014 42997/126), e in data 31.08.2015 sono stati presentati i progetti di bonifica ai sensi dell'art. 242 bis del D. Lgs. 152/06 per le aree destinate a verde pubblico e per l'area destinata a scuola. Tali progetti di bonifica sono stati autorizzati dalla Determina Dirigenziale n. 182 (mecc. 2015 43379/126) del 06.08.2015.

2. CRONOLOGIA DEL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

Di seguito si riportano i passaggi che hanno caratterizzato lo sviluppo del progetto di trasformazione dell'Area Continassa:

11.06.2010 - primo Protocollo di Intesa fra Città di Torino e Società Juventus F.C. S.p.A. per la riqualificazione dell'area Continassa.

24.07.2012 - Secondo protocollo di Intesa fra Città di Torino e Società Juventus F.C. S.p.A. che specifica ulteriormente gli accordi per la trasformazione.

30.07.2012 - la Società Juventus presenta alla Città una proposta di Variante parziale al PRG corredata da una prima proposta progettuale di Piano Esecutivo Convenzionato.

18.09.2012 - con Deliberazione mecc. 2012 04750/009, la Giunta Comunale adotta la Variante parziale al PRG n. 277, in previsione di rendere l'area compatibile con il progetto di complessiva riqualificazione, concludendo il processo di recupero e valorizzazione comprensivo dell'Ambito 4.23 Stadio delle Alpi. La scheda urbanistica di tale Variante definisce l'individuazione di una nuova Z.U.T. definita "Ambito 4.25 Continassa", avente un perimetro pari a mq 261.600, su cui risulta insediabile una S.L.P. massima di mq 38.000 (di cui mq 5.000 a destinazione terziaria derivanti dall'Ambito 4.23 Stadio delle Alpi e destinati alla realizzazione della sede sociale Juventus.

25.09.2012 - la Società Juventus presenta alla Città un aggiornamento del progetto, in relazione alla volontà di trasferire nell'area della Continassa tutte le attività della Prima Squadra. A tal fine, la proposta così aggiornata dà forza all'idea progettuale contenuta nell'ultimo Protocollo d'Intesa, destinando tale area alla creazione di una "Cittadella dello Sport", integrata da residenze, all'interno della quale trova collocazione la realizzazione di un centro di allenamento e comunicazione della Prima Squadra.

02.10.2012 - con Deliberazione mecc. 2012 05000/009, la Giunta Comunale ha preso atto dell'aggiornamento della proposta progettuale, dichiarandone il rilevante interesse pubblico, in quanto l'intervento va a completare l'area dell'impianto sportivo "Juventus Stadium", costituendo così un unicum a livello nazionale, di elevata attrattività per la zona e per la Città.

14.12.2012 - il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, con propria determinazione dirigenziale, ha ritenuto compatibile la Variante con il Piano di Classificazione Acustica della Città e ha escluso con prescrizioni il provvedimento dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

14.12.2012 - la Città di Torino e la Società Juventus siglano un atto di novazione del Protocollo d'Intesa del 24.07.2012 alla luce di aggiornamenti intervenuti.

21.12.2012 - con deliberazione n. 158 (mecc. 2012 07696/009), il Consiglio Comunale approva la Variante parziale al PRG n. 277 e il Protocollo d'Intesa del 24.07.2012 aggiornato con l'atto novativo di cui al punto precedente. Al contempo, il Consiglio Comunale approva il trasferimento alla Società Juventus del diritto di superficie di parte dell'Area Continassa individuata come "Area Juventus".

14.06.2013 - la Città e la Società Juventus firmano il contratto definitivo di trasferimento della proprietà superficiaria e di costituzione del diritto di superficie novantanovenne dell'Area Juventus (rep. 26431, n. 17420, Torino 1620). Con questo atto, la società Juventus ha assunto il ruolo di titolare delle attività di trasformazione dell'area stessa.

22.07.2013 - conseguentemente a quanto stipulato, la società Juventus, incaricata dalla Città di Torino, presenta un Progetto Ambientale da realizzare a scomputo degli oneri da versare (urbanizzazione e costo costruzione) per sopperire agli impegni della Città riguardanti la liberazione dell'area. In particolare il Progetto Ambientale include la demolizione di alcune preesistenze in disuso, l'eliminazione della vegetazione spontanea e del cumulo di terra di riporto sull'area del futuro sedime stradale, e la messa in sicurezza permanente dell'area localizzata a sud della Cascina Continassa.

06.09.2013 - la Città di Torino approva il Progetto Ambientale con Delibera di Giunta, mecc. 2013 04050/009.

12.09.2013 - l'area viene liberata e, a seguito della presentazione di Comunicazione Inizio Lavori per la realizzazione della recinzione di cantiere, viene siglato il Verbale di Consegna. Iniziano le opere del Progetto Ambientale.

27.12.2013 - in seguito al rinvenimento di notevoli quantità di rifiuti da smaltire, eccedenti l'ordinarietà dell'uso, con Delibera di Giunta mecc. 2013 07690/009, la Città di Torino approva l'integrazione al Progetto Ambientale.

27.12.2013 - con Delibera di Giunta, mecc. 2013 07692/009, la Città di Torino definisce il residuo del corrispettivo del diritto di superficie ancora dovuto da parte di Juventus, il cui versamento è avvenuto entro il 31.12.2013, come previsto contrattualmente.

24.02.2014 - vengono ultimate le operazioni del Progetto Ambientale, fatta salva la rimozione dei rifiuti interni al lotto della Cascina Continassa

28.02.2014 - la società Juventus presenta gli elaborati di PEC, il progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione e i relativi adempimenti ambientali. Il PEC segue la procedura con l'ottenimento del parere favorevole del Servizio Urbanizzazioni sul progetto delle Opere di Urbanizzazione, il parere favorevole del Consiglio Circoscrizionale V della Città di Torino, la pubblicazione sull'Albo Pretorio online.

12.06.2014 - la società Juventus presenta un aggiornamento degli elaborati di PEC in cui le residenze vengono sostituite da una scuola privata, modificando la destinazione d'uso del lotto da residenziale ad ASPI, e la Cascina Continassa viene destinata ad attività di servizio.

21.07.2014 - con Determina Dirigenziale n. 163, mecc. 2014 42833/126, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali esclude dalla fase di valutazione della VAS il PEC per la trasformazione dell'Ambito 4.25 Continassa.

22.07.2014 - con Delibera di Giunta, mecc. 2014 03390/009, la Città di Torino approva il PEC proposto dalla società Juventus.

25.07.2014 - la società Juventus presenta i Permessi di Costruire di Juventus Training Center (prot. n. 2014-15-12240) e di Juventus Hotel (prot. n. 2014-15-12272).

30.07.2014 - la società Juventus presenta il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

04.08.2014 - viene stipulata la convenzione attuativa di PEC, con atto a rogito del notaio Ganelli (29563/19743).

03.09.2014 - la società Juventus provvede alla modifica del frazionamento catastale dell'area, suddividendola in tre particelle (partt. 70, 71, 72, foglio 1064).

15.09.2014 - la società Juventus presenta il Permesso di Costruire della International School of Europe (prot. n. 2014-15-14811).

04.12.2014 - in seguito alle Conferenze dei Servizi del 19.09.2014 e del 26.11.2014, la società Juventus presenta il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione nella sua versione definitiva e condivisa con gli Enti.

27.01.2015 - con Delibera di Giunta, mecc. 2015 00257/033, la Città di Torino approva il Progetto delle Opere di Urbanizzazione. Il Direttore dei Lavori di tali opere è stato in seguito nominato con Determina Dirigenziale n. 279 (mecc. 2015 418896/033) del 29.04.2015.

26.02.2015 - viene istituito il Fondo denominato "J Village", costituito e gestito dalla società Accademia SGR S.p.A. selezionata da Juventus FC S.p.A.

17.03.2015 - con Delibera di Giunta, mecc. 2015 01073/009, la Città di Torino approva la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del PEC proposta dalla società Juventus in data 09.03.2015. In particolare, per quanto riguarda l'articolo sulle "Variazioni e tolleranze ammesse", la modifica richiesta riguarda alcune specificazioni in merito alle modalità di calcolo della superficie dei parcheggi; inoltre, per il solo Lotto Juventus Hotel (JH), vengono introdotte alcune modifiche necessarie al fine di rendere l'edificio conforme alle norme vigenti in relazione al conteggio della SLP.

Con la stessa Delibera, come richiesto dalla società Juventus, viene prorogato al 31.12.2015 il termine per la presentazione del progetto di fattibilità per l'utilizzo della Cascina Continassa.

14.05.2015 - in seguito alle interlocuzioni con la Città di Torino, la società Juventus presenta alla Soprintendenza un progetto di messa in sicurezza della Cascina Continassa.

25.05.2015 - la Soprintendenza approva il progetto di messa in sicurezza della Cascina Continassa con parere favorevole (prot. n. 3798); considerate le gravi condizioni di degrado in cui versa l'edificio, la Soprintendenza autorizza l'esecuzione delle opere ricordando la necessità di provvedere con la massima urgenza ad interventi di presidio e protezione per evitare il pericolo di ulteriori crolli.

29.05.2015 - viene rilasciato il Permesso di Costruire dello Juventus Training Center (n. 14/c/2015).

30.06.2015 - con atto a rogito del notaio Andrea Ganelli, Juventus FC S.p.A. ha apportato i propri diritti di superficie ed edificatori - con esclusione del lotto Sede Sociale Juventus (Cascina Continassa) e del fabbricato a destinazione ASPI - al Fondo immobiliare J Village, gestito dalla società di gestione del risparmio Accademia SGR S.p.A.

14.07.2015 - viene rilasciato il Permesso di Costruire dell'Albergo (n. 17/c/2015).

21.07.2015 - la Soprintendenza approva l'integrazione proposta dalla società Juventus per il progetto di messa in sicurezza della Cascina Continassa con parere favorevole (prot. n. 6558).

31.08.2015 - facendo seguito alla lettera del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, Planeta Studio Associato, in qualità di professionista incaricato da Juventus, presenta i progetti di bonifica insistenti sull'area verde assoggettata all'uso pubblico, a sud della Cascina Continassa, e sull'area della Scuola.

06.08.2015 - con Determina Dirigenziale n. 182 (mecc. 2015 43379/126) vengono autorizzati i progetti di bonifica ai sensi dell'art. 242 bis del D. Lgs. 152/06 per l'area destinata a verde pubblico e per l'area destinata a scuola.

01.08.2015 - viene dato l'avvio all'operatività del Fondo immobiliare J Village.

07.08.2015 - le società Juventus F.C. S.p.A. e Accademia SGR S.p.A. presentano istanza di modifica al PEC approvato in data 22.07.2015.

08.09.2015 - viene rilasciato il Permesso di Costruire della Scuola (n. 20/c/2015).

RELAZIONE FINANZIARIA

RIEPILOGO SUPERFICI

Sede sociale	4.169 mq
Juventus Training Center	4.150 mq
Concept Store (6.500 mq + 2.500 mq)	9.000 mq
ASPI	3.000 mq
Albergo	9.181 mq
Scuola	8.500 mq

TOTALE	38.000 mq

SEDE SOCIALE

4.169 mq direzionale

Oneri di Urbanizzazione 4.169 mq x 198,12 €/m = € 825.962,28

di cui:

PRIMARIA 4.169 mq x 167,50 €/mq = € 698.307,50

SECONDARIA 4.169 mq x 30,62 €/mq = € 127.654,78

Oneri Costo Costruzione

10% (4.169 mq x 1.093,08 €/mq) = € 455.705,05

Totale Sede Sociale

€ 825.962,28 + € 455.705,05 = **€ 1.281.667,33**

JUVENTUS TRAINING CENTER

3.150 mq attività sportiva + 1.000 mq direzionale

Oneri di urbanizzazione € 414.537,19

di cui:

PRIMARIA € 269.887,86

SECONDARIA € 144.649,33

Oneri Costo Costruzione

€ 268.110,40

Totale Juventus Training Center

€ 414.537,19 + € 268.110,40 = **€ 682.647,60**

come definito nel Permesso di Costruire n.14/c/2015 del 29.05.2015

ASPI

3.000 mq commerciale

Oneri di Urbanizzazione 3.000 mq x 198,12 €/m = € 594.360,00

di cui:

PRIMARIA 3.000 mq x 167,50 €/mq = € 502.500,00

SECONDARIA 3.000 mq x 30,62 €/mq = € 91.860,00

Oneri Costo Costruzione

5% (3.000 mq x 1.093,08 €/mq) = € 163.962,00

Totale ASPI

€ 594.360,00 + 163.962,00 = **€ 758.322,00**

CONCEPT STORE

6.500 mq intrattenimento + 2.500 mq commercio e ristorazione

Oneri di Urbanizzazione € 951.892,50

di cui:

PRIMARIA (6.500 mq x 0,3° x 111,66 €/mq) + (2.500 mq x 167,50 €/mq)
= € 636.487,00

SECONDARIA (6.500 mq x 0,3° x 122,49 €/mq) + (2.500 mq x 30,62 €/mq)
= € 315.405,50

°° coefficiente di abbattimento oneri per attività ricettive ex tabella C

Oneri Costo Costruzione

5% (9.000 mq x 1.093,08 €/mq) = € 491.886,00

Totale Concept Store

€ 951.892,50 + € 491.886,00 = **€ 1.443.778,50**

NB. A questi sono da sommare eventuali oneri di rivitalizzazione relativi alle autorizzazioni commerciali (non scomputabili) il cui importo è pari a circa:

2.500 mq x 60 €/mq = 150.000 €

Totale Concept Store con oneri rivitalizzazione = € 1.593.778,50

ALBERGO

9.181 mq ricettivo

Oneri di urbanizzazione € 644.909,51

di cui:

PRIMARIA € 307.540,45

SECONDARIA € 337.369,06

Oneri Costo Costruzione

€ 698.622,71

Totale Albergo

€ 644.909,51 + € 698.622,71 = **€ 1.343.532,22**

come definito nel Permesso di Costruire n.17/c/2015 del 14.07.2015

SCUOLA

6.650 mq commercio + 1.850 mq residenziale

Il valore del contributo di costruzione della Scuola è parificato a quello di un'attività commerciale secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 2 del Regolamento Comunale in Materia di Disciplina del Contributo di Costruzione.

Oneri di urbanizzazione € 1.580.748,92

di cui:

PRIMARIA € 1.239.921,71

SECONDARIA € 340.827,21

Oneri Costo Costruzione € 502.649,40

di cui:

COMMERCIO € 464.559,00

RESIDENZIALE € 38.090,40

Totale Scuola senza convenzionamento

€ 1.580.748,92 + € 502.649,40 = **€ 2.083.398,32**

come definito nel Permesso di Costruire n.20/c/2015 del 08.09.2015

Qualora entro il rilascio dell'agibilità dovesse perfezionarsi un convenzionamento con gli Enti Pubblici, il calcolo del contributo di costruzione avverrà secondo le modalità definite dall'art. 12 comma 6 del Regolamento Comunale in Materia di Disciplina del Contributo di Costruzione.

1.667,20 mq ricettivo + 1.849,96 mq residenziale + 4.979,54 mq produttivo

Oneri di urbanizzazione € 542.993,69

di cui:

PRIMARIA (1.667,20 mq x 0,3° x 111,66 €/mq) + (1.849,96 mq x 3,00 m x 22,81 €/mq) + (4.979,54 mq x 23,82 €/mq)
= € 301.053,27

SECONDARIA (1.667,20 mq x 0,3° x 122,49 €/mq) + (1.849,96 mq x 3,00 m x 24,74 €/mq) + (4.979,54 mq x 8,71 €/mq)
= € 241.940,42

°° coefficiente di abbattimento oneri per attività ricettive ex tabella C

Oneri Costo Costruzione € 232.631,90

di cui:

RICETTIVO 5% (1.667,20 mq x 1.093,50 €/mq) = € 91.154,54

RESIDENZIALE 6,53% (1.849,96 mq x 385,15 €/mq x 1,30) = € 60.485,15

PRODUTTIVO 161.984,43 € x 50% = 80.992,22

Totale Scuola con convenzionamento

€ 542.993,69 + € 232.631,90 = **€ 775.625,59**

Differenza = € 2.083.398,32 - € 775.625,59 = **€ 1.307.772,72**

VALORE TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**€ 7.593.345,96**

di cui:

<i>destinazione</i>	<i>SLP</i>	<i>primaria</i>	<i>secondaria</i>
SEDE SOCIALE	4.169	€ 698.307,50	€ 127.654,78
JTC	4.150	€ 269.887,86	€ 144.649,33
ASPI	3.000	€ 502.500,00	€ 91.860,00
CONCEPT STORE*	9.000	€ 636.487,00	€ 315.405,50
ALBERGO	9.180	€ 307.540,45	€ 337.369,06
SCUOLA*	8.500	€ 1.239.921,71	€ 340.827,21
TOTALE	38.000	€ 3.654.644,52	€ 1.357.765,88
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE			€ 5.012.410,40

<i>destinazione</i>	<i>SLP</i>	<i>costo di costruzione</i>
SEDE SOCIALE	4.169	€ 455.705,05
JTC	4.150	€ 268.110,40
ASPI	3.000	€ 163.962,00
CONCEPT STORE	9.000	€ 491.886,00
ALBERGO	9.180	€ 698.622,71
SCUOLA	8.500	€ 502.649,40
TOTALE	38.000	€ 2.580.935,56

CONCEPT STORE* - A questi sono da sommare eventuali oneri di rivitalizzazione relativi alle autorizzazioni commerciali (non scomputabili) il cui importo è pari a circa € 150.000.

SCUOLA* - Il calcolo del contributo di costruzione della Scuola è effettuato senza tenere conto di un eventuale convenzionamento con gli Enti Pubblici. Qualora entro il rilascio dell'agibilità dovesse perfezionarsi tale convenzionamento, il valore totale del contributo di costruzione sarà ridotto di **€ 1.307.772,73**.

CRONOPROGRAMMA

CRONOPROGRAMMA CONTINASSA 19 ottobre 2015	Permesso di Costruire PRESENTATO / DA PRESENTARE	Permesso di Costruire AUTORIZZATO / DA AUTORIZZARE	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI	AGIBILITA' ALLESTIMENTI COLLAUDI
OPERE DI URBANIZZAZIONE (20 mesi)	15-lug-14	15-feb-15	settembre 2015	aprile2017	collaudo giugno 2017
TRIGENERAZIONE (12 mesi)	novembre 2015	marzo 2016	aprile 2016	30-mar-17	collaudo e esercizio aprile 2017
JTC (20 mesi)	30-lug-14	29-mag-15	settembre 2015	aprile 2017	allestimenti e agibilità giugno 2017
HOTEL (20 mesi)	30-lug-14	14-lug-15	ottobre 2015	maggio 2017	allestimenti e agibilità giugno 2017
SEDE UFFICI JUVENTUS (17 mesi)	agosto 2015	novembre 2015	gennaio 2016	maggio 2017	allestimenti e agibilità giugno 2017
ASPI (12 mesi)	febbraio 2016	settembre 2016	novembre 2016	ottobre 2017	allestimenti e agibilità dicembre 2017
CONCEPT STORE (12 mesi)	2-apr-15	dicembre 2015	aprile 2016	marzo 2017	allestimenti e agibilità giugno 2017
SCUOLA ISE (20 mesi)	15-set-14	8-set-15	ottobre 2015	maggio 2017	allestimenti e agibilità giugno 2017