

TEMI PROGETTUALI

Il luogo, la città di Codroipo con la sua storia e la sua memoria, suggerisce il tema su cui si fonda il progetto: la *modificazione*, intesa come presa di coscienza dell'importanza del reale, come strumento in grado di stabilire un rapporto tra nuovo ed esistente.

Il progetto ricerca nella storia del luogo i materiali su cui fondare le proprie regole, cercando di costruire un sistema di relazioni e connessioni che tengano insieme lo spazio costruito e lo spazio aperto, nel tentativo di conferire alla città un senso nuovo. L'attenzione si concentra su pochi ma precisi elementi: da un lato la reinterpretazione dei luoghi urbani della città intesi come spazi-identità e dall'altro la definizione dell'isolato urbano come sintesi in cui spazio pubblico e privato, così come tipo e forma urbana, trovano un momento di sintesi e di reciproca co-esistenza.

La proposta progettuale individua, all'interno dell'ambito di intervento definito dal bando, una successione di parti caratterizzate ciascuna da una precisa identità, frutto della sedimentazione di eventi e trasformazioni. A fronte dell'individuazione dei caratteri e degli elementi che definiscono la riconoscibilità delle parti esprimendone il valore in quanto luoghi consolidati nella memoria, il progetto compie una scelta ben precisa che consiste nella riaffermazione di tali caratteri ed elementi considerandoli patrimonio comune, nella convinzione che solo a partire da una valorizzazione di queste preesistenze sia possibile prefigurare una trasformazione coerente e realmente sostenibile. Per questo l'intervento disegna una trasformazione dei luoghi evidenziandone i valori consolidati ed agendo secondo un'idea di continuità e non di rottura. La rinuncia a qualsiasi imposizione radicale risponde all'esigenza di perseguire un'attenta e delicata sintesi con l'esistente, interpretato da un lato come patrimonio della memoria collettiva, senso di appartenenza di una comunità, dall'altro come fonte di suggestioni materiali ed immateriali per il progetto. La valorizzazione delle identità delle parti corrisponde all'idea di un centro urbano inteso come sequenza di luoghi dotati di una propria autonomia formale ma in grado, al tempo stesso, di costruire un sistema spaziale caratterizzato da una forte integrazione fra le parti. Un sistema dotato di continuità, in cui ogni elemento, adeguatamente connesso all'insieme cui appartiene, stabilisca relazioni chiare ed immediate, contribuendo alla costruzione di scenari in cui possano esprimersi con pienezza le dinamiche della socializzazione e, più in generale, la dimensione collettiva di una comunità. In questo senso lo spazio aperto, il sistema dei vuoti, assume il ruolo di spina dorsale in grado di stabilire collegamenti, favorire connessioni, suggerire pause, esprimere differenti livelli di accessibilità, sia dal punto di vista fisico che percettivo, alle aree del centro storico.

Il progetto rilegge lo spazio pubblico della città riconfermando per alcune parti la vocazione consolidata nel tempo e proponendo per altre l'integrazione delle attuali funzioni con nuovi usi che siano in grado di recepire e interpretare le esigenze della vita contemporanea.

SISTEMA DELLA VIABILITÀ

La necessità di stabilire collegamenti efficaci fra aree fisicamente prossime, eppure separate, trova risposta nella ridefinizione del sistema della viabilità automobilistica e ciclopedonale e degli spazi aperti. A questo si accompagna, con un rimando ideale al fenomeno dell'emigrazione che nel secolo scorso ha condotto un grande numero di cittadini di Codroipo verso terre lontane, l'esigenza di stabilire un sistema di collegamento che connetta quegli stessi luoghi alla scala decisamente più ampia della *rete*. Il sistema di connessioni virtuali, inserito all'interno del tessuto urbano utilizzando webcam e totem interattivi multimediali collegati a una rete Free WiFi, risponde a tale esigenza, con l'obiettivo di contribuire alla diffusione e valorizzazione della cultura, della lingua e della storia locale e di porsi come strumento di promozione turistica, valorizzando la conoscenza del patrimonio culturale, paesaggistico ed enogastronomico del luogo.

Per quanto riguarda la viabilità automobilistica, il progetto propone di limitare l'accesso carrabile al nucleo storico consolidato, riservato al transito dei soli residenti, dei mezzi di emergenza e di quelli adibiti alle operazioni di carico e scarico, convogliando il traffico lungo la fascia perimetrale e predisponendo un parcheggio pubblico interrato, nell'area retrostante la chiesa, a cui è possibile accedere da via Balilla.

Nelle sue linee generali la proposta progettuale riconferma, in tema di mobilità, per la zona limitrofa ai Giardini pubblici, quanto in parte disposto dal PGTU (Piano Generale del Traffico Urbano), nella previsione che trovi attuazione il progetto per la nuova autostazione delle corriere.

Il sistema dei parcheggi viene rivisto: oltre alla costruzione del citato parcheggio pubblico nell'area ex canonica si prevede l'eliminazione dei parcheggi attualmente posti lungo il perimetro dei giardini pubblici e la loro ricollocazione nell'area del mercato. La viabilità ciclopedonale viene incentivata attraverso il ridisegno e la sistemazione dei percorsi dedicati, la proposta di itinerari cicloturistici che riprendono il Piano della rete degli itinerari ciclabili e la collocazione di aree di sosta per il bike sharing nelle principali zone del centro.

Lo studio dei percorsi si fonda sull'attenta considerazione degli aspetti legati all'accessibilità, rendendo possibile la fruizione totale delle aree pubbliche da parte dei disabili eliminando completamente le barriere architettoniche. Le nuove superfici pavimentate si sviluppano come sequenza continua di lievi piani inclinati che raccordano le differenti quote altimetriche presenti sul sito. L'accesso dalla quota di superficie al parcheggio interrato nell'area ex canonica è reso possibile da un ascensore pubblico collocato nell'area centrale.

SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI E DEL VERDE

La ridefinizione del sistema degli spazi aperti, precisato attraverso l'individuazione di piazze, corti e giardini, vuole restituire un'immagine nuova alla città di Codroipo e offrire, al tempo stesso, l'occasione per ripensare gli spazi pubblici come luoghi fisici di scambio e di incontro da restituire ai cittadini, spazi della socialità in grado di ospitare gli eventi promossi dalla città.

Riqualificazione degli spazi aperti delle aree centrali

Il progetto delle pavimentazioni si struttura partendo dal principio di definire superfici di peso inferiore rispetto alle facciate degli edifici: il suolo si configura come un tappeto uniforme e discreto che permette di esaltare il valore delle architetture. Tutta la zona pedonalizzata viene pensata con un trattamento uniforme e analogo. Si propone l'utilizzo di una pavimentazione monocroma, di colore neutro che, solo attraverso diverse finiture di superficie e trame di posa, differenzia e definisce gli spazi.

Per tutta la porzione oggetto di riqualificazione si propone l'uso di una pietra tipica delle pavimentazioni storiche della zona: la pietra piacentina. L'utilizzo della pietra viene proposto nell'alternanza di due formati: lastre da 10 cm posate a correre e finite a rigato, accostate a lastre da 40 cm posate a correre e finite a broccato cordellina, per rendere due superfici con diversa reazione alla luce e diverso effetto. Per le piazze e gli spazi di sosta si propone l'utilizzo di una pavimentazione formata da lastre da 10 cm, per gli spazi passanti e per gli accessi la parte centrale della pavimentazione è formata da lastre da 10 cm e il raccordo tra questa parte e le facciate degli edifici viene realizzato attraverso l'utilizzo di lastre da 40 cm. L'orientamento di posa viene di volta in volta definito a partire dagli edifici principali.

In tutta la zona pedonale sono eliminati i marciapiedi, fatta eccezione per la porzione antistante il municipio dove l'elemento basamentale, considerato come consolidato nella memoria collettiva degli abitanti, viene confermato definendo l'ambito di pertinenza dell'edificio comunale. Le pendenze vengono riconfigurate per raccordare verso il centro la raccolta delle acque meteoriche. Si crea in questo modo un filo che collega tutti gli spazi centrali in maniera organica e fluida.

Gli arredi consistono in sedute pensate come elementi monolitici, semplici parallelepipedi in pietra piacentina, come la pavimentazione, che puntualmente vengono posizionati in punti strategici e contribuiscono a definire una scansione spaziale dei luoghi.

Per quanto riguarda l'illuminazione delle aree pubbliche si propone prevalentemente l'utilizzo di un sistema di illuminazione a corpi sospesi, che elimini integralmente la presenza di apparecchi illuminanti al suolo e fornisca una illuminazione diffusa in tutta l'area pedonale, integrato a un sistema di illuminazione che valorizzi le facciate degli edifici.

L'area dei giardini pubblici (ex foro boario)

Per l'area dei giardini pubblici la proposta consiste nell'introduzione di un limite aperto e valicabile tra lo spazio del giardino e le aree occupate dalle auto che lo circondano. L'introduzione di una cortina in lastre di acciaio corten che interrompe il contatto visivo con la strada, permette di delimitare lo spazio e di definirlo come luogo di sosta e gioco. I setti circolari si interrompono in corrispondenza dei diversi punti di accesso e sono posati in un movimento a spirale che attira verso il cuore del piccolo parco. Il centro viene enfatizzato dall'introduzione di una vasca d'acqua circondata da alberi che rievoca la pozza d'acqua dove gli animali del vecchio mercato di bestiame potevano abbeverarsi.

La presenza del platano monumentale viene evidenziata da un movimento dei setti di cinta. In questo modo l'albero acquista un ruolo di preminenza dato dal contorno della cortina che lo avvolge a distanza.

Non sono previsti interventi massicci di riconfigurazione della vegetazione. Si intende mantenere in essere l'impianto vegetale esistente prevedendo interventi puntuali di manutenzione, per migliorarne la qualità. Solo puntualmente si prevede la sostituzione di alcuni esemplari di conifere presenti con platani, alberi dei tulipani e tigli.

Gli arredi sono immaginati in continuità con le forme scelte per le aree centrali come semplici parallelepipedi. La loro collocazione si integra con i setti perimetrali e il profilo della vasca d'acqua centrale. Il sistema di illuminazione prevede l'inserimento di led a terra che illuminino i setti perimetrali. Non è previsto un sistema di illuminazione diffusa, se non al perimetro dell'area per evitare stress alla vegetazione.

SISTEMA DEGLI EDIFICI

Le aree centrali

Il nucleo urbano storico, circoscritto da un sistema viabilistico che ricalca il sedime dell'antico fossato (riecheggiato dal toponomastico del *vicolo Fossalat*), è collocato all'incrocio di due assi di collegamento pressoché ortogonali e trova nell'edificio di culto l'elemento primario con cui si confrontano le architetture e gli spazi pubblici. Piazza Garibaldi sottolinea con la sua posizione la centralità del sistema e si qualifica come lo spazio collettivo per eccellenza, ospitando le funzioni rappresentative ed istituzionali ed offrendosi come punto di riferimento e di riconoscimento per l'intera comunità.

Il tessuto urbano all'interno del nucleo storico è caratterizzato dalla presenza di elementi isolati alternati ad una successione di spazi aperti di differente carattere e dimensione. Pieni e vuoti si articolano disegnando un dispositivo indifferente all'idea di una trama geometrica regolare, obbedendo piuttosto ai principi della giustapposizione e della variazione. Gli elementi della chiesa e del campanile emergono in questo contesto come fattori imprescindibili, non solo per la loro collocazione all'interno di un insieme composito di elementi ma anche per la loro dimensione, che li rende veri e propri punti di riferimento alla scala urbana, e per il ruolo che rivestono per l'intera collettività.

La proposta progettuale aderisce a questo principio topologico interpretando le richieste del bando come un'occasione per la costruzione di un sistema di elementi a loro volta giustapposti, capaci di stabilire chiare relazioni spaziali con l'esistente ma lontani da qualsiasi intenzione di tipo mimetico, nella convinzione che l'unico strumento che ci consente di rispettare quanto ci ha lasciato la storia risieda nella capacità di essere autenticamente contemporanei.

Confrontandosi con le indicazioni del bando di concorso la proposta interpreta il tema della sostituzione di tessuto edilizio come un'occasione per la riqualificazione degli spazi urbani, prevedendo la demolizione dell'ex canonica, dell'edificio retrostante il Duomo, dell'edificio adiacente al municipio, della parte retrostante al municipio e dell'edificio adibito a sede dell'agenzia immobiliare. La sostituzione risponde da un lato all'esigenza di ridefinire il perimetro del costruito, ora particolarmente frammentato, disegnando una quinta su Piazza Garibaldi, dall'altro alla necessità di rigenerare la grana spaziale del tessuto storico attraverso la riproposizione del sistema a corte aperta, chiaramente leggibile nel disegno urbano di Codroipo e, più in generale, di molte città del medio Friuli.

Gli edifici in linea che definiscono la grande corte destinata ad un uso pubblico e gli spazi aperti di collegamento fra la piazza, il municipio e la chiesa, rivestiti con un intonaco pigmentato chiaro, seguono l'andamento di una spezzata delimitando spazi dalla geometria irregolare ed ospitano al loro interno residenze, uffici e locali per il commercio. Lo spazio della corte, volutamente fluido e flessibile agli usi collettivi richiama il disegno organico di gran parte delle corti residenziali storiche. La definizione dei corpi di fabbrica, il cui spessore consente di garantire doppio affaccio a tutte le residenze con notevoli vantaggi di sostenibilità energetica ed ambientale, privilegia un aspetto *massivo* nei prospetti che si affacciano su Piazza Garibaldi interpretandone il carattere di urbanità. Agli affacci interni, sulla grande corte collettiva e verso il complesso della chiesa, viene invece riservato il carattere di una *lieve* domesticità, ripercorrendo e reinterpretando il tema del ballatoio in legno, tipico dell'architettura del luogo.

In adiacenza all'edificio del municipio si propone l'edificazione di un volume dalle forti connotazioni plastiche, in calcestruzzo colorato con pigmenti naturali di ossido di ferro, che funge da fulcro del sistema di spazi collettivi che lo circondano. La soluzione progettuale rievoca la struttura formale degli edifici comunali della città medievale accogliendo al suo interno, al primo piano, uno spazio espositivo raggiungibile direttamente grazie ad uno scalone esterno accostato al municipio. La piazza coperta sottostante rappresenta un elemento cardine, di mediazione fra Piazza Garibaldi e il sistema di spazi collegati alla chiesa. La sala consiliare polivalente, realizzata in luogo dell'ampliamento retrostante al municipio, è posta al piano terreno secondo le richieste del bando; accessibile dall'atrio del municipio o direttamente dall'esterno è associata ad un nucleo di collegamenti verticali che consentono l'accesso agli uffici del piano superiore ed allo spazio espositivo adiacente.

L'area dei Giardini pubblici - ex foro boario

La porzione dell'area attualmente occupata dall'edificio comunale adibito a magazzino e dal piazzale antistante è inserita all'interno di un contesto non omogeneo, in cui prevalgono edifici di tipo residenziale che costruiscono sistemi tendenzialmente autonomi ed indifferenti all'intorno. I margini dell'area, fatta eccezione per il lato che si affaccia sui Giardini pubblici, risultano frammentari.

Il progetto propone una ridefinizione del luogo a partire dalla precisazione dei suoi margini.

La strada d'accesso ai parcheggi delle residenze poste a nord, che attualmente divide lo spazio aperto in due parti distinte, viene eliminata e sostituita da un percorso carrabile lungo il lato superiore che consente il passaggio delle auto e l'accesso alle residenze.

Il perimetro dell'area viene definito a nord dall'edificio che ospita al piano terra le funzioni del mercato settimanale dei prodotti agricoli locali ed al piano superiore le sedi delle associazioni con locali di servizio comuni. L'edificio è caratterizzato al piano superiore da un ballatoio di distribuzione coperto che si affaccia sul piazzale iscrivendosi all'interno del nastro di copertura che, con la sua articolazione, evidenzia il punto d'accesso principale. Il volume si collega, tramite una scala a cielo aperto, ad una lunga pensilina che, sviluppandosi lungo il lato ovest dell'area, funge da elemento di chiusura. Al di sotto della sua copertura possono essere collocate piccole architetture temporanee da adibire ai differenti usi richiesti dalle manifestazioni di volta in volta organizzate (esposizioni temporanee, concerti, fiere dei prodotti tipici, feste etc.).

I due volumi a squadra ed il filare d'alberi posto lungo il filo esterno del sedime dell'attuale magazzino comunale cingono il grande spazio centrale adibito a parcheggio, pensato, per le dotazioni tecnologiche inserite al di sotto della pavimentazione, come ambito ideale non solo per la realizzazione di manifestazioni ma anche per accogliere il Luna Park durante la festività del patrono. Alla flessibilità d'uso dello spazio esterno corrisponde una ricerca di flessibilità funzionale anche per gli spazi interni all'edificio che ospita il mercato e le associazioni. Per quanto riguarda i vani destinati alle associazioni una serie di pareti mobili scorrevoli consente di determinare differenti partizioni degli spazi interni in funzione delle diverse esigenze. Lo spazio al piano terra destinato al mercato, coperto e permeabile, durante la stagione invernale può essere protetto utilizzando i pannelli basculanti agganciati alla struttura portante che consentono anche la sua eventuale chiusura notturna.

STIMA DI MASSIMA DEI COSTI PREVISTI E QUADRO GENERALE ECONOMICO DI SPESA

Gli obiettivi del concorso di idee prefigurano una complessiva riqualificazione urbanistica delle aree centrali di Codroipo. Al fine di fornire un corretto dimensionamento dell'investimento necessario al raggiungimento di tali obiettivi si è ritenuto opportuno articolare la proposta progettuale in due macro-settori di opere:

- opere suscettibili di sfruttamento economico mediante loro collocazione sul mercato;
- opere di interesse pubblico e collettivo.

Per il calcolo sommario della spesa si è fatto riferimento alle indicazioni del D.P.R. 207/2010, regolamento attuativo del Codice dei Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture. L'art. 22 definisce il calcolo sommario della spesa precisando che esso *"è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo estimativo di massima"*.

In particolare, con riferimento alla stima del calcolo sommario della spesa, la teoria estimativa individua alcuni procedimenti raggruppabili in due macro-categorie: i procedimenti di stima diretti, o *"sintetico-comparativi"*, e i procedimenti indiretti, definiti anche *"analitico-ricostruttivi"*. I procedimenti sintetico-comparativi - qui impiegati - consentono di individuare il valore di costo di un bene immobile mediante stime parametriche basate sull'analisi della distribuzione di frequenza, articolate per elementi funzionali. Per le stime è stata utilizzata quale riferimento la pubblicazione *"Prezzi Tipologie Edilizie"*, curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edita da DEI - Tipografia del Genio Civile. Il prezzo DEI fornisce un quadro informativo dei costi delle opere compiute relative ad una serie di edifici e opere con diversa destinazione. I valori unitari desunti dal prezzo sono rappresentativi dei costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utile di impresa.

Pertanto, alle consistenze di progetto sono stati associati i prezzi unitari delle tipologie edilizie ritenute più rappresentative del progetto, in analogia alle destinazioni d'uso e alle caratteristiche costruttive e tecnologiche dei fabbricati. Il calcolo è stato dettagliato in modo tale da dare evidenza dei costi necessari per ogni singola opera. Per quanto riguarda la destinazione commerciale si è operata una distinzione dettagliando il costo dei negozi di vicinato rispetto ai costi dei grandi spazi di vendita, in quanto questi rispondono ad esigenze sia costruttive che di merchandising.

Il costo di costruzione totale delle opere suscettibili di sfruttamento economico mediante la loro collocazione sul mercato (Tabella 1) è stimato in circa 6,5 milioni di euro. Il costo delle opere di interesse pubblico e collettivo (Tabella 2) risulta pari a 7,3 milioni di euro.

Tabella 1. Calcolo sommario della spesa per le opere suscettibili di sfruttamento mediante collocazione sul mercato

	U.M.	CONSISTENZA	V.U.	IMPORTO
		quantità		euro
OPERE SUSCETTIBILI DI SFRUTTAMENTO ECONOMICO MEDIANTE COLLOCAZIONE SUL MERCATO				
Demolizione edifici esistenti	euro/mc	27.340	30	820.200
Residenziale di pregio	euro/mq	2.179	1.300	2.832.700
Residenziale	euro/mq	343	1.100	377.300
Commerciale di vicinato	euro/mq	408	1.050	428.400
Commerciale grandi spazi per la vendita	euro/mq	999	950	949.050
Direzionale	euro/mq	780	1.100	858.000
Costo di costruzione				6.265.650
Costi di commercializzazione	(% costo di costruzione)		1%	62.657
Oneri di urbanizzazione (U1 + U2)*				66.870
Contributo sul costo di costruzione				66.870
TOTALE COSTI OPERE RIVOLTE AL MERCATO				6.462.047

* si considera la realizzazione di una parte delle opere pubbliche previste nel progetto, fino all'integrale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti

Tabella 2. Calcolo sommario della spesa per le opere di interesse pubblico e collettivo

	U.M.	CONSISTENZA	V.U.	IMPORTO
		quantità		euro
OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO				
parcheggio interrato (pubblico)	euro/mq	2.393	590	1.411.870
verde pubblico attrezzato	euro/mq	12.992	30	389.760
adeguamento viabilità carrabile	euro/mq	11.462	15	171.930
piazze	euro/mq	6.838	290	1.983.020
espositivo	euro/mq	370	1.050	388.500
servizi associazioni culturali	euro/mq	919	1.050	964.950
servizi associazioni culturali spazi aperti	euro/mq	322	140	45.080
piazze carrabili	euro/mq	6.575	290	1.906.750
TOTALE COSTI OPERE PUBBLICHE				7.261.860

Al comma 2 delle norme sopra citate viene descritto l'elaborato del Quadro economico, il quale deve comprendere "oltre all'importo per lavori determinato nel calcolo sommario della spesa, gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, determinati in base alla stima sommaria di cui all'art. 17, comma 2, lettera d), e le somme a disposizione della stazione appaltante, determinate attraverso valutazioni effettuate i sede di accertamenti preliminari".

Gli importi dei lavori stimati nelle precedenti tabelle sono stati pertanto inseriti nel Quadro economico generale al fine di esplicitare gli importi necessari per i piani per la sicurezza, gli imprevisti, le spese tecniche, l'IVA.

Tabella 3. Quadro economico generale degli interventi predisposto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i.

A) SOMME A BASE D'ASTA	OPERE SUSCETTIBILI DI SFRUTTAMENTO ECONOMICO		OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO
	%	euro	euro
Importo per l'esecuzione delle lavorazioni		6.462.047	7.261.860
Importo per piani di sicurezza (non soggetto a ribasso)	3%	193.861	217.856
Totale importo lavori		6.655.908	7.479.716
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE			
Lavori in economia	0%	0	0
Rilevi, accertamenti e indagini	0%	0	0
Allacciamenti pubblici servizi	0%	0	0
Imprevisti	5%	332.795	373.986
Acquisizione aree o immobili	0%	0	0
Accantonamenti	0%	0	0
Spese tecniche articolate in:			
- per i dipendenti	0%	0	0
- per incarichi esterni (progettazione, D.L., ecc.)	10%	665.591	747.972
- per coordinamento sicurezza	4%	266.236	299.189
Attività tecnico amministrative	0%	0	0
Spese commissioni giudicatrici	0%	0	0
Spese per pubblicità, ecc.	0%	0	0
Spese per accertamenti, ecc.	0%	0	0
IVA ed altre imposte articolate in:			
- sull'importo dei lavori (opere private)	22%	1.464.300	0
- sull'importo dei lavori (opere pubbliche)	10%	0	747.972
- sulle spese tecniche	22%	205.002	230.375
Totale		2.933.924	2.399.493
Importo complessivo da finanziare (a + b)		9.589.832	9.879.209

Nel quadro economico sopra riportato si mette in evidenza che per le opere suscettibili di sfruttamento economico mediante collocazione sul mercato è stimato un importo di circa 9,6 mln di euro, di cui circa 0,2 mln per i piani di sicurezza non soggetti a ribasso, 0,9 mln per spese tecniche, 0,3 mln per imprevisti e circa 1,7 mln di IVA. Per le opere di interesse collettivo l'importo dei lavori è individuato in circa 9,9 mln di euro, di cui circa 0,2 mln per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, 1,0 mln per spese tecniche e circa 1,0 mln di IVA.

Per le opere suscettibili di sfruttamento economico, a titolo indicativo è stata effettuata una stima sommaria dei ricavi potenzialmente ritraibili dalla collocazione sul mercato degli immobili. Le stime operate in Tabella 4 consentono di individuare i ricavi attesi nell'ordine dei 10 mln di euro.

Tabella 4. Ricavi attesi dal collocamento sul mercato delle opere suscettibili di sfruttamento economico

	U.M.	CONSISTENZA	V.U.	IMPORTO
		quantità		euro
OPERE RIVOLTE AL MERCATO				
Residenziale di pregio*	euro/mq	2.233	2.200	4.911.940
Residenziale*	euro/mq	446	1.700	758.030
Commerciale di vicinato	euro/mq	408	2.400	979.200
Commerciale grandi spazi per la vendita	euro/mq	999	1.800	1.798.200
Direzionale	euro/mq	780	2.200	1.716.000
TOTALE RICAVI				10.163.370

** la superficie commerciale è stimata sulla base di un rapporto pari a 1,30 rispetto alla superficie di piano*

La trasformazione urbana prevista per il Centro storico di Codroipo deve necessariamente possedere un elevato grado di fattibilità economico-finanziaria, per questo motivo gli interventi della proposta progettuale potranno essere realizzati in fasi successive. Le opere suscettibili di collocazione sul mercato e le opere pubbliche si prestano ad essere articolate in modo da consentire un graduale rientro dell'investimento, affinché i capitali possano a loro volta essere reinvestiti per l'attuazione delle successive fasi del progetto.

L'attuazione delle opere individuate dal progetto, in accordo con gli obiettivi del concorso, può avvenire mediante forme di Partenariato Pubblico Privato (PPP). In particolare, stante l'assetto proprietario delle opere e dei beni immobili oggetto del concorso, la realizzazione degli interventi può beneficiare delle indicazioni normative in materia di concessione di costruzione e gestione e di finanza di progetto (artt. 143 e 153 del Codice dei Contratti). Un particolare beneficio dall'attuazione degli interventi con le forme della finanza di progetto e della costruzione e gestione, consiste nel fatto che al termine della durata della concessione tutte le opere attuate rientrano nelle disponibilità della Pubblica Amministrazione concedente.

E' da considerare, inoltre, che il progetto interessa anche alcuni beni utilizzati da soggetti privati (in particolare gli edifici della Banca e dell'Agenzia Immobiliare). A tale proposito, può essere opportuno approfondire e valutare l'opportunità del ricorso ad una forma di Partenariato PPP idonea al coinvolgimento dei soggetti privati proprietari degli immobili. Tale forma può essere individuata nella Società di Trasformazione Urbana (STU) prevista dall'art. 120 del Testo Unico Enti Locali (D.Lgs. 267/2000).