

# Concorso di idee per la riqualificazione urbanistica del centro di Codroipo

## Relazione illustrativa “*Tutti in Piazza*”

### 1.1 PREMESSA

Le più innovative esperienze di rigenerazione urbana, in Italia e in Europa, indicano che il recupero del patrimonio storico/architettonico, la ricucitura dei luoghi urbani, gli interventi di valorizzazione immobiliare e l'introduzione di una mixité funzionale nel tessuto edilizio, sono gli elementi chiave per creare valore aggiunto locale, incentivare gli investimenti pubblico-privati, elevare la qualità della vita dei residenti.

Porre al centro della programmazione l'identità (riconoscibilità) e la fruibilità dei luoghi urbani primari, all'interno di un sistema di trasporti collettivi, aree pedonali, percorsi tematici e complementi d'arredo urbano ben armonizzati, ha permesso di trasformare l'immagine e l'economia di numerosi centri urbani, sia di piccole che di grandi dimensioni, attraendo funzioni pregiate e servizi.

Codroipo, centro istituzionale e ordinatore dell'Associazione intercomunale Medio Friuli, situato sull'asse della Pontebbana in posizione strategica tra Pordenone e Udine, sede del polo culturale regionale di Villa Manin (frazione Passariano), attraverso il concorso di idee ha l'opportunità di compiere quel salto di qualità a cui ormai corrisponde per ruolo territoriale e densità demografica. Quello cioè di passare dallo status di “paese” a ruolo di “città”, inserendo nel proprio disegno urbano elementi qualificanti, nei quali ri-conoscersi come collettività (*valore simbolico*), e come polo attrattore (*spazi di aggregazione, socializzazione, scambio economico*).

### 1.2 VISION PROGETTUALE

La proposta progettuale denominata “*Tutti in piazza*” pone l'accento sull'assenza, in Codroipo, di uno spazio aggregativo pubblico in grado di innescare processi di valorizzazione delle attività commerciali, dei servizi e della residenza (aspettative collegate al ruolo attrattore dei centri storici).

Il progetto crea una nuova piazza caratterizzandola (rendendola unica e “radicata” nel tessuto storico) attraverso una forma classica (ovale) derivante dall'esistente: il lato ovest di Piazza Garibaldi è riproposto in modo simmetrico sul lato est, attraverso l'arretramento degli edifici in progetto (sedi per negozi e uffici e nuova sala consiliare).

Il nuovo spazio urbano rafforza il ruolo della città di Codroipo, e diviene fulcro delle attività e delle relazioni urbane: la collocazione determina una estensione del centro storico (verso ovest), rispetto a quello percepito attualmente. Una nuova centralità in grado di collegare e mettere a sistema ambiti ritenuti marginali o “esterni” al centro storico quali l'ex foro boario, l'area di via segheria, l'isolato tra via Candotti e via Isonzo.

Tanto il cittadino quanto il turista potrà scegliere in quale parte della città spendere il proprio tempo libero, in base alle proprie esigenze e preferenze, sapendo di poter sempre contare su spazi di qualità con dotazioni di arredo adeguate.

Il nuovo modo di fruire gli spazi pubblici, grazie all'ampliamento della ztl e dell'area pedonale, incoraggia gli investimenti dei privati, stimolando l'apertura di nuove attività, anche rifunzionalizzando e trasformando edifici attualmente non utilizzati; questo tipo di interventi potrebbero essere sostenuti dall'amministrazione anche ricorrendo a deroghe normative o sgravi fiscali (es. riduzione delle monetizzazioni, oneri “simbolici” per cambi di destinazione d'uso, trasferimento delle volumetrie, ecc.).

### 2.1 UNA PIAZZA PER CREARE L'EFFETTO CITTA'

La riorganizzazione proposta per Piazza Garibaldi, attualmente caratterizzata come ambito di attraversamento e non come spazio urbano concluso, corrisponde ad esigenze di riqualificazione urbana in relazione alle funzioni di progetto sul lato est (sala consiliare polivalente, info point, edifici per uffici e negozi), e crea valore aggiunto (aumento della rendita di posizione) per tutti gli immobili che vi si affacciano. La piazza, infatti, attrae più funzioni di una via e favorisce il permanere delle persone nel luogo, incentivando servizi e commercio per gli edifici esistenti sul lato ovest.

Il nuovo assetto urbano crea le condizioni per orientare gli investimenti dei privati verso la trasformazione dei volumi e degli usi non più compatibili con la vocazione di polarità attrattiva che assume l'intero contesto di

intervento: le attività artigianali o di servizio come depositi, magazzini, autoriparazioni, grossisti, ecc., lasceranno il posto a residenze, uffici, negozi, bar, ristoranti.

Il posizionamento della nuova piazza è stato verificato anche dal punto di vista climatico: l'analisi del soleggiamento (tav 01) evidenzia come l'area di piazza Garibaldi è ubicata in una posizione favorevole rispetto alle correnti di ventilazione che, se opportunamente sfruttate, evitano un eccessivo surriscaldamento degli ambiti durante i mesi estivi (aree colorate in rosso nello schema *Simulazione fluidodinamica della ventilazione urbana*).

La nuova centralità ha inoltre funzione di elemento ordinatore, ricomponendo il disegno urbano ed introducendo una "gerarchia" ed un ruolo per gli ambiti inseriti nell'area di concorso:

Piazza Garibaldi – polo attrattivo e di rappresentanza: luogo di incontro per la socialità, lo shopping, le manifestazioni ed i mercatini tematici;

Via Italia – elemento di cui si rafforza la linearità, asse primario per commercio e servizi;

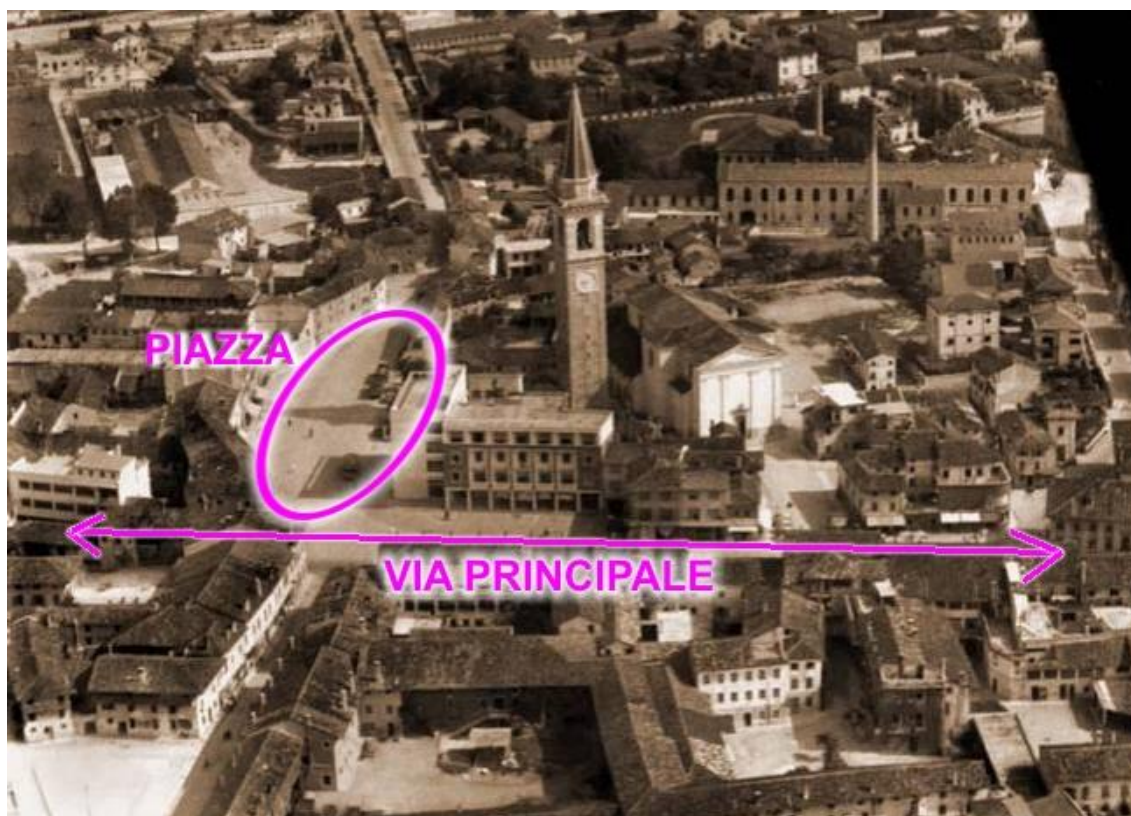
Via Piave, via del Giardino, via S. Maria Maggiore – elementi di connessione e relazione;

Area retro Duomo (piazetta da rinominare) – ambito raccolto, filtro tra spazi pubblici e privati, area a disposizione della parrocchia per attività specifiche;

Giardini pubblici – spazio verde che viene intimamente connesso al centro storico attraverso i percorsi di relazione (al parcheggio interrato, ai nuovi uffici – sedi associazioni, alla nuova autostazione), annullando l'attuale separazione provocata dalla vecchia stazione degli autobus, dall'utilizzo come rotatoria e dai parcheggi al contorno; la realizzazione del bar "alla pesa" con spazi di socializzazione (gioco bocce, circoli,...) contribuisce alla fruibilità dello spazio verde;

Piazza Giardin – nuovo salotto urbano affacciato sul verde, con spazi per dehors, zone di sosta e svago;

Parcheggio e via segheria – area funzionale con valenza di polo logistico: parcheggio multipiano, punto bike sharing, punto ricarica auto elettriche, area per mercato prodotti tipici.



Analisi urbana: la foto aerea storica evidenzia la vocazione di luogo aggregativo dell'attuale piazza Garibaldi, contrapposto al ruolo di asse urbano lineare di via Italia.



*L'analisi del catasto austriaco evidenzia la precedente configurazione di via C. Battisti – Piazza Garibaldi, con un arretramento dei fronti anche sul lato est, configurando un ovale non dissimile da quello proposto, segno del diverso modo di fruire i due assi primari della città: viabilità territoriale (Strada Regia Postale) e spazio aggregativo (cfr foto storica di destra).*

## 2.2 L'AREA COMPRESA TRA LA PIAZZA, LA NUOVA CANONICA, IL MUSEO ARCHEOLOGICO

Questo ambito, di proprietà della parrocchia, risulta racchiuso tra edifici, dominato dalla presenza del campanile e del Duomo. Il progetto ne valorizza il carattere raccolto, creando un percorso caratterizzato da aree di sosta e spazi verdi sull'asse nord-sud, riprendendo il tema del giardino esistente sul fianco est del Duomo, che può essere citato nella riproposizione dei cipressi e dei roseti. Sull'area antistante la nuova canonica si individua il perimetro di una piastra polifunzionale che, a seconda delle esigenze di utilizzo può trasformarsi in campetto da gioco, area mercatini, area cinema estivo, ecc.

Si è infine ricercata una continuità con la piazzetta posta al termine del vicolo Fossalat, potenziale area di trasformazione che nella ipotesi suggerita (in quanto extra-richieste del bando), si configura come un parcheggio multipiano fuoriterza, e quindi un ulteriore punto di accesso al centro storico.

## 2.3 L'INTERVENTO SULLA SEDE MUNICIPALE E LA NUOVA SALA CONSILIARE

Le esigenze espresse nel bando di concorso, che prospettano un intervento significativo sulla sede comunale di via Italia, offrono la possibilità di un intervento più sostanziale e significativo, che punta all'efficientamento energetico, e quindi ad una maggiore sostenibilità ambientale, dell'edificio esistente. L'intervento esterno, che riguarda la coibentazione, la sostituzione degli infissi, l'inserimento di impianti fotovoltaici, ecc., porta ad una nuova configurazione della facciata, secondo prassi già consolidate che hanno forse l'esempio più emblematico nell'edificio "EX POST" ristrutturato dalla Provincia Autonoma di Bolzano. E' stata effettuata una verifica preliminare del risparmio energetico raggiungibile con gli interventi proposti che si aggira intorno al 90% di minore fabbisogno energetico per la climatizzazione.

La nuova facciata si integra nei materiali e nelle forme lineari al corpo della sala consiliare, realizzato come scatola luminosa proiettata verso la piazza ovale e la piazzetta antistante il comune.

L'intervento complessivo è esteso all'edificio privato affiancato al municipio, nel quale si mantengono le residenze ai piani superiori, mentre si delocalizza la banca per lasciare spazio alla nuova sala consiliare, a spazi di servizio, ed alla sede dello IAT del Medio Friuli, polo promozionale per le attività culturali e turistiche del territorio dell'associazione intercomunale.

Negli spazi dell'attuale sala consiliare si suggerisce di trasferire parte dell'archivio comunale, che può essere organizzato su una struttura a soppalco che sfrutti la doppia altezza dei locali.

## 2.4 L'AREA DEL "FOSSALAT"

In questo ambito vi è una compresenza altamente conflittuale tra tipologie edilizie e usi in essere. Vi sono edifici agricoli utilizzati come autofficina, case isolate e case a schiera, corti interne, fino a tipologie a palazzina più recenti e di scarsa qualità edilizia. L'incoerenza non solo architettonica ma anche urbanistica di questo isolato incide fortemente sulle opportunità di recupero e rivitalizzazione, pertanto si propone un riordino planivolumetrico più significativo rispetto al PAC vigente (stralcio riportato qui sotto):



LEGENDA

ABBITO EDILIZIO ED URBANISTICO

UNITÀ EDILIZIE

VOLUMI EDILIZI DA DEMOLIRE

VOLUMI EDILIZI DA DEMOLIRE CON POSSIBILITÀ DI RISPETTO DELLA VOLUMETRIA

NUOVA VOLUMI EDILIZI

NUOVA VOLUMI EDILIZI DA DESTINARE A COLLEGAMENTI VEICOLARI

NUOVA VOLUMI EDILIZI NEL CASO DI INTERVENTO LINEARE

AREA A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

EDIFICIO DA COLT. E' AMMESSO IL CALAMENTO DEL 10% DELLA PLOTTA

SPAZIO PEDONALE A VERDE DI USO PUBBLICO

AREA DI USO PUBBLICO DA DESTINARE A SPAZIO PEDONALE, VERDE E FINECLOSURE

PERTINENZE DI UNITÀ EDILIZIE E MARGINE PUBBLICO

ALTRE INFORMAZIONI

POSSIBILITÀ DI NUOVI PORTICI SUI FRONTI STRADA

PORTICI

CORSO DI CROCE SCOPERTO

NUOVA ATTRaversamento CORSO DI CROCE

PERCORSI PEDONALI

RECINZIONI IN DEMOLIZIONE

NUOVE RECINZIONI

AREA A PARCHEGGIO

LOCALIZZAZIONE PARCHEGGIO

VARIANTE DI PROGETTO

LIMITI

AREA DI P.R.C.

VIAGGIO

Ing. Sebastiano Carrozzini Arch. Giovanni Carrozzini Arch. Angelo Tomassi Arch. Franco Valleri

100

50

20

10

5

2

1

0.5

0.2

0.1

0.05

0.02

0.01

0.005

0.002

0.001

0.0005

0.0002

0.0001

0.00005

0.00002

0.00001

0.000005

0.000002

0.000001

0.0000005

0.0000002

0.0000001

0.00000005

0.00000002

0.00000001

0.000000005

0.000000002

0.000000001

0.0000000005

0.0000000002

0.0000000001

0.00000000005

0.00000000002

0.00000000001

0.000000000005

0.000000000002

0.000000000001

0.0000000000005

0.0000000000002

0.0000000000001

0.00000000000005

0.00000000000002

0.00000000000001

0.000000000000005

0.000000000000002

0.000000000000001

0.0000000000000005

0.0000000000000002

0.0000000000000001

0.00000000000000005

0.00000000000000002

0.00000000000000001

0.000000000000000005

0.000000000000000002

0.000000000000000001

0.0000000000000000005

0.0000000000000000002

0.0000000000000000001

0.00000000000000000005

0.00000000000000000002

0.00000000000000000001

0.000000000000000000005

0.000000000000000000002

0.000000000000000000001

0.0000000000000000000005

0.0000000000000000000002

0.0000000000000000000001

0.00000000000000000000005

0.00000000000000000000002

0.00000000000000000000001

0.000000000000000000000005

0.000000000000000000000002

0.000000000000000000000001

0.0000000000000000000000005

0.0000000000000000000000002

0.0000000000000000000000001

0.00000000000000000000000005

0.00000000000000000000000002

0.00000000000000000000000001

0.000000000000000000000000005

0.000000000000000000000000002

0.000000000000000000000000001

0.0000000000000000000000000005

0.0000000000000000000000000002

0.0000000000000000000000000001

0.00000000000000000000000000005

0.00000000000000000000000000002

0.00000000000000000000000000001

0.000000000000000000000000000005

0.000000000000000000000000000002

0.000000000000000000000000000001

0.0000000000000000000000000000005

0.0000000000000000000000000000002

0.0000000000000000000000000000001

0.00000000000000000000000000000005

0.00000000000000000000000000000002

0.00000000000000000000000000000001

0.000000000000000000000000000000005

0.000000000000000000000000000000002

0.000000000000000000000000000000001

0.0000000000000000000000000000000005

0.0000000000000000000000000000000002

0.0000000000000000000000000000000001

0.00000000000000000000000000000000005

0.00000000000000000000000000000000002

0.00000000000000000000000000000000001

0.000000000000000000000000000000000005

0.000000000000000000000000000000000002

0.000000000000000000000000000000000001

0.0000000000000000000000000000000000005

0.0000000000000000000000000000000000002

0.0000000000000000000000000000000000001

0.00000000000000000000000000000000000005

0.00000000000000000000000000000000000002

0.00000000000000000000000000000000000001

0.000000000000000000000000000000000000005

0.000000000000000000000000000000000000002

0.000000000000000000000000000000000000001

0.0000000000000000000000000000000000000005

0.0000000000000000000000000000000000000002

0.0000000000000000000000000000000000000001

0.005

0.002

0.001

0.0005

0.0002

0.0001

0.0000

percorsi ed il tappeto erboso, lasciando una “fascia di rispetto” tra l’albero ed una zona a gradoni. Ulteriore elemento scenografico può essere la previsione di illuminazione notturna. Attorno al perimetro è previsto un percorso pedonale che può fungere da “anello jogging”.

Nell’area dell’attuale pesa pubblica viene previsto un edificio adibito a bar e a deposito attrezzi per la manutenzione del verde. Al posto dell’attuale stazione delle corriere è prevista un’area pedonale con una piccola fontana e spazi di sosta. L’auspicio è che tali ambiti vengano vitalizzati con dehors e nuove attività di bar e ristorazione, prevedendo nello strumento urbanistico la possibilità di un riordino del fronte edilizio molto frammentato tra via Giardini e via Piave. Si ritiene inoltre necessaria la delocalizzazione della ditta di installazione climatizzatori collocata all’angolo di via Giardini, in quanto non compatibile con il nuovo assetto della viabilità e delle funzioni.



*Fotomontaggio dei fronti prospicienti piazza Giardini. Si propone una sopraelevazione dell’edificio d’angolo.*

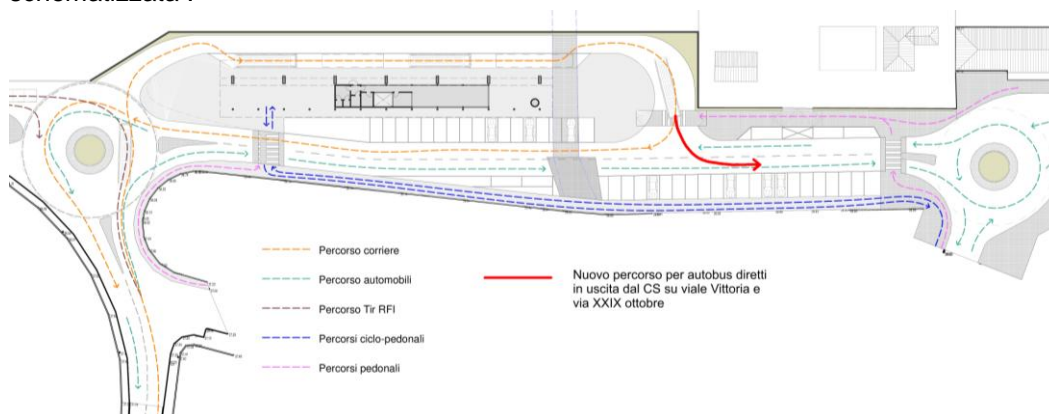
#### 4.1 LA RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA’ NEL CENTRO

La proposta prevede una nuova organizzazione dei flussi di traffico diretti in città, scoraggiando l’attraversamento degli ambiti centrali per gli spostamenti est-ovest, concentrati sulla Pontebbana, e deviando gli attraversamenti nord-sud, facendoli circolare su sensi unici posti a nord dell’ex-foro boario e su via IV novembre. L’assunto è di contenere il traffico di attraversamento ed incentivare l’uso della bicicletta tra i residenti diretti al centro città.

Questo scenario comporta una concentrazione dei flussi veicolari su alcuni nodi già attualmente problematici, per i quali è già stato previsto un adeguamento in sede di PGTU. La fattibilità della proposta è quindi subordinata alla realizzazione degli interventi previsti nei seguenti punti critici: 1. l’incrocio tra la Pontebbana e via Vittoria, 2. il nodo tra via Vittoria, via Carducci, via Balilla, 3. lo snodo via Piave – via Circonvallazione Ovest.

Si propone inoltre un allargamento delle corsie di marcia su via Carducci, sopprimendo i parcheggi in linea.

Le modifiche alla circolazione degli autobus hanno l’obiettivo di ottimizzare gli assi di percorrenza, per non provocare significativi allungamenti delle tratte in ingresso e in uscita dalla nuova stazione; la proposta prevede una diversa uscita dei mezzi diretti sugli assi di via Vittoria e via XXIX Ottobre, di seguito schematizzata:



## 4.2 RIORDINO DELLE AREE PARCHEGGIO

La proposta prevede una significativa razionalizzazione delle aree a parcheggio del centro storico, che vengono in gran parte ricollocate nel parcheggio multipiano sull'area di via segheria, polo logistico e multi-modale, in quanto nell'area sono ubicati il bike-sharing ed un potenziale car-sharing elettrico.

Non vengono ipotizzati parcheggi interrati nell'area storica in quanto la possibilità di organizzare il livello -1 non è ritenuto sostenibile in relazione ai costi di realizzazione e alle difficoltà dell'operare in un'area archeologica.

Si ripropone un parcheggio a raso nell'area antistante l'oratorio, mentre si inserisce come ipotesi complementare (in quanto riguardante aree ed edifici non rientranti negli ambiti di progetto del bando), il silos di via Carducci. Questa modalità presuppone un cambio delle abitudini sia dei residenti che dei city users, e non ultimo dei commercianti, in quanto si passa dal modello "auto ovunque", molto comodo per chi può parcheggiare nelle immediate vicinanze della propria meta, alla concentrazione delle aree parcheggio in strutture dedicate, togliendo quindi le auto dalla scena urbana (il silos opzionale proposto nell'area "fossalat" è pensato soprattutto a servizio di residenti, per incentivare il recupero degli edifici all'interno dell'area storica).

Inoltre, la necessità di percorrere un breve tratto di strada tra il posteggio dell'auto e la propria destinazione, costituisce un elemento di visibilità per i commercianti attestati sugli assi di relazione. La pedonalizzazione totale o l'introduzione di ztl permanenti favorisce l'attrattività dei luoghi urbani, la sensazione di sicurezza, il desiderio di trattenersi, la richiesta di servizi e attività, innescando un processo economico fondato sulla presenza delle persone nei luoghi urbani.

## 5.1 FASI DI REALIZZAZIONE

La suddivisione delle fasi di intervento riguarda essenzialmente tre tempificazioni principali, condizionate dalla necessità di pervenire ad intese con privati, e dalla realizzazione degli interventi sui nodi critici della viabilità.

La prima fase attuativa riguarda azioni di più immediata realizzazione, e comprende le fasi 1a, 1b riportate sulla tav 01. È prevista la realizzazione della piazza ovale, la sistemazione delle aree lasciate irrisolte dal cantiere per la nuova canonica e dalla demolizione della vecchia canonica e delle superfetazioni del Duomo.

Le intese necessarie riguardano i seguenti soggetti:

- l'ente parrocchiale, direttamente interessato alla sistemazione delle aree antistanti la nuova canonica;
- l'agenzia immobiliare occupante l'edificio da demolire in Piazza Garibaldi;
- la banca al piano terra dell'edificio attiguo alla sede municipale.

Le tematiche riguardanti gli aspetti viabilistici sono limitate a:

- la pedonalizzazione delle aree comprese tra la nuova canonica, il Duomo e la nuova piazza;
- la istituzione della ztl su piazza Garibaldi, via Giardini e vicolo Fossalat e la soppressione dei parcheggi esistenti di piazza Garibaldi.

La seconda fase attuativa contiene azioni subordinate ad interventi ai nodi della viabilità ed a intese sul riassetto dei flussi di traffico pubblici e privati, denominate 2a e 2b.

Le intese necessarie riguardano i seguenti soggetti:

- l'ente gestore del trasporto pubblico extraurbano, per le modifiche ai percorsi dei mezzi;
- la ditta di condizionatori ubicata in piazza Giardini, da delocalizzare in ambito più idoneo alla logistica.

Le tematiche riguardanti gli aspetti viabilistici riguardano:

- l'adeguamento dei seguenti nodi : 1. l'incrocio tra la Pontebbana e viale Vittoria, 2. il nodo tra viale Vittoria, via Carducci, via Balilla, 3. lo snodo via Piave – via Circonvallazione Ovest.
- la istituzione della ztl su piazza Giardini e su parte di via Piave;
- la realizzazione delle nuove viabilità nell'area del parcheggio a nord del foro boario;
- la ricollocazione dei parcheggi esistenti su piazza Giardini – foro boario e su via segheria nella struttura di progetto;
- la pedonalizzazione di via Giardini;
- la modifica ai percorsi degli autobus;

- l'allargamento di via Carducci e la soppressione dei relativi parcheggi in linea;  
fase 2b
- l'estensione della ztl a parte di via Italia (fino incrocio via Balilla), e di via Candotti (fino a piazzetta della Legna), l'allargamento dei marciapiedi e la soppressione dei parcheggi esistenti.

La terza fase attuativa riguarda il riordino dell'area "Fossalat", non direttamente inserita nel concorso di idee, ma di primaria importanza ai fini della rivitalizzazione e riqualificazione degli ambiti di progetto. Nella proposta viene inserita una ipotesi di riutilizzo, previa demolizione dei volumi esistenti, per gli immobili ubicati tra via Carducci e piazzetta Fossalat, mentre si indica solo una ipotetica ricollocazione dei volumi per gli edifici su vicolo Fossalat.

Le intese necessarie riguardano una pluralità di soggetti privati, e riguardano immobili in gran parte non utilizzati o comunque sotto-utilizzati; per questo motivo l'attuabilità della proposta è vincolata alla sottoscrizione di una convenzione con i proprietari degli immobili.

## 5.2 TEMATICHE DI COLLABORAZIONE PUBBLICO-PRIVATA E RICERCA FONDI

La prima fase attuativa si caratterizza prioritariamente come insieme di opere pubbliche, ancorchè finalizzate alla riqualificazione fisica e alla rivitalizzazione economica degli ambiti. E' una fase che quindi necessita di importanti stanziamenti pubblici.

Le azioni sugli spazi pubblici urbani riguardano:

1. la realizzazione della piazza ovale,
2. la sistemazione delle aree lasciate irrisolte dal cantiere per la nuova canonica e dalla demolizione della vecchia canonica e delle superfetazioni del Duomo;
3. la pavimentazione di piazzetta Fossalat.

Gli edifici e le funzioni di progetto riguardano:

*(opere pubbliche caratterizzate da elevata sostenibilità energetica)*

4. realizzazione della nuova sala consiliare e info-point Medio Friuli;
5. riqualificazione energetica della sede comunale;
6. ristrutturazione della vecchia sala consiliare per adattamento ad archivio;

*(interventi privati inseriti nel medesimo masterplan)*

7. riproposizione dei volumi dell'edificio esistente sede dell'agenzia immobiliare, a destinazione commerciale-terziaria-residenziale;
8. ricollocazione di parte dei volumi della vecchia canonica, a destinazione commerciale-terziaria-residenziale \*.

La seconda fase attuativa interessa azioni e ambiti di intervento pubblici, ma con maggiori possibilità di corrispondere a opportunità di co-finanziamento pubbliche (fondi strutturali) o private (fondazioni bancarie, ecc.), rispetto alla prima fase.

Le azioni sugli spazi pubblici urbani riguardano:

9. la realizzazione del parcheggio multipiano con postazioni di ricarica auto elettriche \*\*;
10. la predisposizione degli spazi per il mercato dei prodotti agricoli locali sull'area sottostante l'edificio delle associazioni \*\*;
11. la riorganizzazione dell'area del parco del foro boario e degli ambiti di piazza Giardini.

Gli edifici e le funzioni di progetto riguardano:

*(opere pubbliche caratterizzate da elevata sostenibilità energetica)*

12. realizzazione della "Casa delle associazioni" e di uffici e spazi di coworking \*\*;
13. sede del bar "alla pesa";

*(interventi privati inseriti nel medesimo masterplan)*

14. riorganizzazione dell'area occupata dalla ditta di condizionatori, a destinazione commerciale-terziaria-residenziale;
15. riqualificazione e riordino dei fronti affacciati su piazza Giardini \*.

La terza fase attuativa riguarda essenzialmente interventi privati complementari all'azione pubblica.

Gli edifici e le funzioni di progetto riguardano:

*(interventi privati inseriti nel medesimo masterplan)*

16. riorganizzazione dell'area collocata tra via Carducci e piazzetta Fossalat, con realizzazione silos parcheggio \*;
17. ricollocazione e compattazione dei volumi esistenti su vicolo Fossalat in un nuovo edificio unitario \*.

\* *tematiche di contrattazione pubblico-privata.*

\*\* *tematiche di progettazione europea.*

*Segue quadro economico*



## 6.1 QUADRO ECONOMICO

Il progetto nel suo complesso sarà realizzato per singoli interventi suddivisi funzionalmente come descritto nell'elenco di cui ai precedenti punti da realizzarsi progressivamente. Dal computo delle opere sono stati esclusi gli interventi

### CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL CENTRO DI CODROIPO PRIMA, SECONDA E TERZA FASE ATTUATIV A CARICO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE QUADRO ECONOMICO

Computo metrico preliminare delle opere pubbliche FASI					
PRIMA FASE ATTUATIVA		riduzione per contributi	a carico dell'amministrazione	importi a carico dell'amministrazione	
1 la realizzazione della piazza ovale la sistemazione delle aree lasciate irrisolte dal cantiere per la nuova canonica e dalla demolizione della vecchia canonica e delle superfetazioni	€ 752.693	totale carico dell'amministrazione	100%	€	752.693
2 del Duomo	€ 473.847	totale carico dell'amministrazione	100%	€	473.847
3 la pavimentazione di piazzetta Fossalat realizzazione della nuova sala	€ 73.070	totale carico dell'amministrazione	100%	€	73.070
4 consiliare e info-point Medio Friuli riqualificazione energetica della sede	€ 228.150	totale carico dell'amministrazione	100%	€	228.150
5 comunale	€ 1.215.000	totale carico dell'amministrazione	100%	€	1.215.000
6 ristrutturazione della vecchia sala consiliare per adattamento ad archivio riproposizione dei volumi dell'edificio esistente sede dell'agenzia immobiliare, a destinazione	€ 48.600	totale carico dell'amministrazione	100%	€	48.600
7 commerciale-terziaria-residenziale ricollocazione di parte dei volumi della vecchia canonica, a destinazione		intervento dei privati non contabilizzato	0%	€	-
8 commerciale-terziaria-residenziale *		intervento dei privati non contabilizzato	0%	€	-
SECONDA FASE ATTUATIVA					
9 la realizzazione del parcheggio multipiano con postazioni di ricarica auto elettriche **	€ 1.681.344	possibile contributo europeo	60%	€	1.008.806
10 la predisposizione degli spazi per il mercato dei prodotti agricoli locali sull'area sottostante l'edificio delle associazioni **	€ 340.200	possibile contributo europeo	60%	€	204.120
11 la riorganizzazione dell'area del parco del foro boario e degli ambiti di piazza Giardini	€ 2.370.911	totale carico dell'amministrazione	100%	€	2.370.911
12 realizzazione della "Casa delle associazioni" e di uffici e spazi di coworking **	€ 1.474.200	possibile contributo europeo	60%	€	884.520
13 sede del bar "alla pesa" riorganizzazione dell'area occupata dalla ditta di condizionatori, a destinazione commerciale-terziaria-residenziale	€ 2.193.750	privati	0%	€	-
14 riqualificazione e riordino dei fronti	€ 392.040	privati	0%	€	-
15 affacciati su piazza Giardini *		privati	0%	€	-
TERZA FASE ATTUATIVA					
16 riorganizzazione dell'area collocata tra via Carducci e piazzetta Fossalat, con realizzazione silos parcheggio *		privati	0%	€	-
17 ricollocazione e compattazione dei volumi esistenti su vicolo Fossalat in un nuovo edificio unitario *		privati	0%	€	-
<b>TOTALE</b>	<b>11.243.804</b>			<b>€</b>	<b>7.259.716</b>

# CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL CENTRO DI CODROIPO

## QUADRO ECONOMICO

### A IMPORTO LAVORI

<b>A.I</b>	<b>Sommano per lavori a base d'asta</b>			<u>€ 7.259.715,90</u>	€ 7.259.715,90
	Oneri per la sicurezza	circa il	2,0%	€ 3,50	€ 145.190,00
<b>A.II</b>	<b>Totale dei lavori a base d'appalto</b>				<u>€ 7.404.905,90</u>

### B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

b.1	IVA su A.II		10,0%		€ 740.490,59
b.2	Spese tecniche su A.II		4,5%		€ 333.220,77
b.3	Oneri relativi alla progettazione esecutiva		4,0%		€ 13.328,83
b.4	IVA su b.2		22,0%		€ 76.240,91
b.5	Imprevisti su A.II	circa il	4,5%		€ 333.220,77
b.6	Economie	circa il	0,0%		€ -
b.7	Spese generali	circa il	1,0%		€ 74.049,06
b.8	Arrotondamenti compreso IVA	circa il	0,0%		€ 65,57
<b>B.I</b>	<b>Totale somme a disposizione</b>				<u>€ 1.570.616,49</u>

	TOTALE PROGETTO				€ 8.975.522,39
	Garanzie assicurative ai sensi dell'art. 90 dlgs 163/06		0,5%		€ 44.877,61
	<b>TOTALE GENERALE DELL'OPERA</b>				<u>€ 9.020.400,00</u>