

# “PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA’ DELL’ABITARE”

*Decreto interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020*



COMUNE DI PISA

## PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANA PISA.THIS

### DOC. I.2.4 – QUADRO ECONOMICO E CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO



CODICE UNIVOCO DELL'ISTANZA: \_\_\_\_\_

CODICE IDENTIFICATIVO DELLA PROPOSTA: 450

## **IL PROGETTISTA**

*(Ing. Andrea Provenzali – ECONVERSOSTUDIO LTD)*

## **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

*(Dott. Francesco Sardo – Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio - Comune di Pisa)*

## **IL TEAM DI PROGETTAZIONE**

*(Arch. Damiano Iacopetti – ECONVERSOSTUDIO LTD)*

*(Arch. Fabio Daole – Dirigente Direzione Infrastrutture - Verde e arredo urbano - Comune di Pisa)*

*(Dott.ssa Eleonora Giardinelli – AVALON SRL)*

*(Dott. Gianluca Tagliaferri – AVALON SRL)*

*(Dott. Riccardo Demicheli – AVALON SRL)*

**CODICE UNIVOCO DELL'ISTANZA:** \_\_\_\_\_

**CODICE IDENTIFICATIVO DELLA PROPOSTA:** 450

**CUP:**

- CUP: J53D21001430001
- CUP: J51B21000230001
- CUP: J53D21001440001
- CUP: J51B21000240007

**PROGETTO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

## Quadro economico

Lavori e Forniture							
Riferimento modello PINQuA	Intervento	Descrizione	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private	Finanziamento Comune	Finanziamento Regione	Totale
	Rigenerazione unità immobiliari Area Pisanova	Rigenerazione delle unità immobiliari destinate a edilizia residenziale pubblica (1)	4.865.723,84	9.204.463,96		779.676,48	14.849.864,28
		Realizzazione di piste ciclabili (2)	1.774.076,89				1.774.076,89
	Opere di urbanizzazione primaria Area Pisanova	Realizzazione di interventi di urbanizzazione e arredo urbano legati all'ambito "Smart City" (3)	365.050,00				365.050,00
F.1.1.	Riqualificazione fabbricato "G. Garibaldi" e valorizzazione di relitti di verde urbano inutilizzato	Adeguamento dei sottoservizi in via Norvegia, legato alla rigenerazione delle unità immobiliari presenti nell'area (4)	59.809,28				59.809,28
		Realizzazione di passerelle ciclo-pedonali di attraversamento in via Cisanello (5)	148.195,46				148.195,46
		Riqualificazione fabbricato "G. Garibaldi" (6)	675.263,92				675.263,92
		Valorizzazione di relitti di verde urbano inutilizzato (7)	14.432,00				14.432,00
		Riqualificazione parco Pungiluppo e realizzazione aree ludiche attrezzate e collegamenti ciclopedonali (8)	3.302.863,01				3.302.863,01
	Riqualificazione parchi Area Pisanova	Riqualificazione parco Timpanaro e realizzazione aree ludiche attrezzate e collegamenti ciclopedonali (9)			18.152,77	-	18.152,77
		Riqualificazione parco Cisanello e realizzazione aree ludiche attrezzate e collegamenti ciclopedonali (10)			283.183,27	290.444,38	573.627,65
<b>Sub-Totale Lavori e Forniture F.1.1.</b>			<b>11.205.414,40</b>	<b>9.204.463,96</b>	<b>301.336,04</b>	<b>1.070.120,86</b>	<b>21.781.335,26</b>
F.1.2.	Rigenerazione unità immobiliari Area Pisanova		359.734,53	276.133,92		23.390,29	659.258,74
	Opere di urbanizzazione primaria Area Pisanova	Oneri per la sicurezza (11)	141.119,03				141.119,03
	Riqualificazione fabbricato "G. Garibaldi" e valorizzazione di		54.597,07				54.597,07
	Riqualificazione parchi Area Pisanova		66.057,26		9.040,08	8.713,33	83.810,67
<b>Sub-Totale Lavori e Forniture F.1.2.</b>			<b>621.507,89</b>	<b>276.133,92</b>	<b>9.040,08</b>	<b>32.103,63</b>	<b>938.785,52</b>
F.1.3.	Rigenerazione unità immobiliari Area Pisanova		191.858,42	644.312,48		54.577,35	890.748,25
	Opere di urbanizzazione primaria Area Pisanova	Imprevisti (12)	132.877,84				132.877,84
	Riqualificazione fabbricato "G. Garibaldi" e valorizzazione di		28.810,56				28.810,56
	Riqualificazione parchi Area Pisanova				30.133,60	29.044,44	59.178,04
<b>Sub-Totale Lavori e Forniture F.1.3.</b>			<b>353.546,81</b>	<b>644.312,48</b>	<b>30.133,60</b>	<b>83.621,79</b>	<b>1.111.614,69</b>
<b>Totale Lavori e Forniture</b>			<b>12.180.469,10</b>	<b>10.124.910,36</b>	<b>340.509,73</b>	<b>1.185.846,27</b>	<b>23.831.735,47</b>

Acquisti ed Espropri							
Riferimento modello PINQuA	Descrizione		Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private	Finanziamento Comune	Finanziamento Regione	Totale
F.2.1.	Esproprio area proprietà privata (13)		252.885,20	-	-	-	252.885,20
<b>Totale Acquisti ed Espropri</b>			<b>252.885,20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>252.885,20</b>

AVALON S.R.L.

Via Luigi Bertolini Donnino, 9/A  
29122 – Piacenza  
P.IVA: 01763750336

Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.  
REA: PC-189530

PEC: [avalonsrl1@legalmail.it](mailto:avalonsrl1@legalmail.it) – [www.avalonsrl.com](http://www.avalonsrl.com)



Spese Tecniche

Riferimento modello PINQuA	Descrizione	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private	Finanziamento Comune	Finanziamento Regione	Totale
F.3.2.	Progettazione Definitiva ed Esecutiva (14)	447.321,84	460.223,20	15.066,80	53.506,04	976.117,88
	Consulenze tecniche specialistiche per predisposizione studio di fattibilità (15)	139.512,76	46.022,32	1.506,68	5.350,60	192.392,36
F.3.3.	Accantonamento fondo incentivi ex art. 113 D. Lgs.50/2016 (16)	63.841,38	92.044,64	3.013,36	10.701,21	169.600,58
	Spese di verifica progetto ex art. 26, co. 5 (17)	50.112,76	46.022,32	1.506,68	5.350,60	102.992,36
	Spese per procedure di gara (18)	37.000,00	-	-	-	37.000,00
F.3.4.	Coordinamento sicurezza (19)	79.025,51	92.044,64	3.013,36	10.701,21	184.784,72
F.3.5.	Direzione lavori (20)	197.563,78	230.111,60	7.533,40	26.753,02	461.961,81
F.3.6.	Collaudi (21)	118.538,27	138.066,96	4.520,04	16.051,81	277.177,08
<b>Totale Spese Tecniche</b>		<b>1.132.916,30</b>	<b>1.104.535,68</b>	<b>36.160,33</b>	<b>128.414,50</b>	<b>2.402.026,80</b>

IVA

Riferimento modello PINQuA	Descrizione	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private	Finanziamento Comune	Finanziamento Regione	Totale
F.1.4.	IVA su lavori e forniture (22)	1.182.692,23	948.059,79	31.037,61	110.222,45	2.272.012,08
F.2.2.	IVA su acquisti ed espropri (23)	55.634,74	-	-	-	55.634,74
F.3.7.	IVA su spese tecniche (24)	193.401,23	222.748,03	7.292,33	25.896,92	449.338,52
<b>Totale IVA</b>		<b>1.431.728,21</b>	<b>1.170.807,82</b>	<b>38.329,94</b>	<b>136.119,37</b>	<b>2.776.985,34</b>

Totale interventi

Riferimento modello PINQuA	Descrizione	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private	Finanziamento Comune	Finanziamento Regione	Totale
F.1.	Totale Lavori e Forniture	12.180.469,10	10.124.910,36	340.509,73	1.185.846,27	23.831.735,47
F.2.	Acquisti ed Espropri	252.885,20	-	-	-	252.885,20
F.3.	Totale Spese Tecniche	1.132.916,30	1.104.535,68	36.160,33	128.414,50	2.402.026,80
F.1.4.	IVA su Lavori e Forniture	1.182.692,23	948.059,79	31.037,61	110.222,45	2.272.012,08
F.2.2.	IVA su Acquisti ed Espropri	55.634,74	-	-	-	55.634,74
F.3.7.	IVA su Spese Tecniche	193.401,23	222.748,03	7.292,33	25.896,92	449.338,52
<b>Totale</b>		<b>14.997.998,81</b>	<b>12.400.253,85</b>	<b>415.000,00</b>	<b>1.450.380,15</b>	<b>29.263.632,81</b>

**AVALON S.R.L.**

Via Luigi Bertolini Donnino, 9/A      Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.  
29122 – Piacenza                      REA: PC-189530  
P.IVA: 01763750336                      PEC: [avalonsrl1@legalmail.it](mailto:avalonsrl1@legalmail.it) – [www.avalonsrl.com](http://www.avalonsrl.com)





- (1) Si considera l'importo di € 4.865.723 finanziato dal PINQuA, l'importo di € 9.204.464 finanziato da risorse private e l'importo di € 779.676 finanziato dalla Regione per la Rigenerazione delle unità immobiliari destinate a edilizia residenziale pubblica
- (2) Si considera l'importo di € 1.774.077 per la Realizzazione di piste ciclabili
- (3) Si considera l'importo di € 365.050 per la Realizzazione di interventi di urbanizzazione e arredo urbano legati all'ambito "Smart City"
- (4) Si considera l'importo di € 59.809 per la Adeguamento dei sottoservizi in via Norvegia, legato alla rigenerazione delle unità immobiliari presenti nell'area
- (5) Si considera l'importo di € 148.195 per la Realizzazione di passerelle ciclo-pedonali di attraversamento in via Cisanello
- (6) Si considera l'importo di € 675.264 per la Riqualificazione fabbricato "G. Garibaldi"
- (7) Si considera l'importo di € 14.432 per la Valorizzazione di relitti di verde urbano inutilizzato
- (8) Si considera l'importo di € 3.302.863 per la Riqualificazione del parco Pungiluppo e la realizzazione aree ludiche attrezzate e collegamenti ciclopedonali
- (9) Si considera l'importo di € 18.153 per la Riqualificazione parco Timpanaro e realizzazione aree ludiche attrezzate e collegamenti ciclopedonali
- (10) Si considera l'importo di € 283.183 auto finanziato dal Comune e l'importo di € 290.444 finanziato dalla Regione per la Riqualificazione parco Cisanello e realizzazione aree ludiche attrezzate e collegamenti ciclopedonali
- (11) Si considera un'incidenza pari ~ 5,83% del costo dei lavori
- (12) Si considera un'incidenza pari ~ 4,59% del costo dei lavori
- (13) Si considera l'importo complessivo di € 252.885,20 sulla base delle valutazioni di stime effettuate
- (14) Si considera un'incidenza pari al 5% del costo dei lavori
- (15) Si considera un'incidenza pari al 0,50% del costo dei lavori
- (16) Si considera un'incidenza pari al 1% del costo dei lavori
- (17) Si considera un'incidenza pari al 0,50% del costo dei lavori
- (18) Si considera un importo complessivo di € 37.000,00 per per il compenso della commissione giudicatrice e per le spese di gara e pubblicazione G.U.R.I.
- (19) Si considera un'incidenza pari al 1% del costo dei lavori
- (20) Si considera un'incidenza pari al 2,50% del costo dei lavori
- (21) Si considera un'incidenza pari al 1,50% del costo dei lavori
- (22) Si considera l'aliquota Iva pari al 10% sui lavori e forniture
- (23) Si considera l'aliquota Iva pari al 22% sul valore dell'esproprio
- (24) Si considera l'aliquota Iva pari al 22% sulle spese tecniche al netto dell'accantonamento al fondo incentivi

**AVALON S.R.L.**

Via Luigi Bertolini Donnino, 9/A  
29122 – Piacenza  
P.IVA: 01763750336

Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.  
REA: PC-189530

PEC: [avalonsrl1@legalmail.it](mailto:avalonsrl1@legalmail.it) – [www.avalonsrl.com](http://www.avalonsrl.com)





## Cronoprogramma

Intervento	Anno	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Predisposizione di progettazione definitiva e presentazione documentazione Fase 2	■	■	■							
	Verifica Alta Commissione e rilascio nulla osta al finanziamento		■	■							
	Ammissione definitiva a finanziamento		■								
	Sottoscrizione Convenzione e avvio progetto		■								
Rigenerazione unità immobiliari Area Pisanova	Sviluppo progetto esecutivo		■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Approvazione progetto esecutivo			■	■						
	Procedura di scelta del contraente (gara e affidamento)				■	■	■	■	■	■	■
	Esecuzione lavori					■	■	■	■	■	■
	Collaudo e agibilità									■	■
Opere di urbanizzazione primaria Area Pisanova	Sviluppo progetto esecutivo			■	■	■	■	■	■	■	■
	Approvazione progetto esecutivo				■	■					
	Procedura di scelta del contraente (gara e affidamento)					■	■	■	■	■	■
	Esecuzione lavori					■	■	■	■	■	■
Riqualificazione fabbricato "G. Garibaldi" e valorizzazione di relitti di verde urbano inutilizzato	Collaudo e agibilità							■			
	Sviluppo progetto esecutivo			■	■	■	■	■	■	■	■
	Approvazione progetto esecutivo				■	■					
	Procedura di scelta del contraente (gara e affidamento)					■	■	■	■	■	■
Riqualificazione parchi Area Pisanova	Esecuzione lavori					■	■	■	■	■	■
	Collaudo e agibilità									■	■
	Esproprio			■							
	Sviluppo progetto esecutivo			■	■	■	■	■	■	■	■
	Approvazione progetto esecutivo				■	■					
	Procedura di scelta del contraente (gara e affidamento)					■	■	■	■	■	■
	Esecuzione lavori						■	■	■	■	■
	Collaudo e agibilità									■	■

**AVALON S.R.L.**

Via Luigi Bertolini Donnino, 9/A  
29122 – Piacenza  
P.IVA: 01763750336

Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.

REA: PC-189530

PEC: [avalonsr1@legalmail.it](mailto:avalonsr1@legalmail.it) – [www.avalonsr1.com](http://www.avalonsr1.com)



## Cronoprogramma finanziario

Intervento	Anno	Importo da finanziare	Erogazione del finanziamento
<b>Totale interventi 2021</b>		<b>163.719,79</b>	
Predisposizione di progettazione definitiva (% di completamento 50)	2021	163.719,79	749.899,94
<b>Totale interventi 2022</b>		<b>553.185,76</b>	
Predisposizione di progettazione definitiva (% di completamento 100)	2022	163.719,79	1.124.849,91
Predisposizione di progettazione esecutiva (% di completamento 11)		80.946,02	
Esproprio delle aree (% di completamento 100)		308.519,94	
<b>Totale interventi 2023</b>		<b>782.478,21</b>	
Predisposizione di progettazione esecutiva (% di completamento 100)	2023	782.478,21	1.124.849,91
<b>Totale interventi 2024</b>		<b>1.703.154,40</b>	
Rigenerazione unità immobiliari (% di completamento 5)	2024	1.011.410,12	1.499.799,88
Opere di urbanizzazione primaria (% di completamento 16)		477.109,26	
Riqualificazione fabbricato "G. Garibaldi" e valorizzazione di relitti di verde urbano inutilizza		214.635,02	
<b>Totale interventi 2025</b>		<b>7.428.010,66</b>	
Rigenerazione unità immobiliari (% di completamento 26)	2025	4.045.640,48	1.499.799,88
Opere di urbanizzazione primaria (% di completamento 53)		1.145.062,22	
Riqualificazione fabbricato "G. Garibaldi" e valorizzazione di relitti di verde urbano inutilizza		515.124,04	
Riqualificazione parchi Pungiluppo, Timpanaro e di Cisanello (% di completamento 38)		1.722.183,92	
<b>Totale interventi 2026</b>		<b>7.084.594,63</b>	
Rigenerazione unità immobiliari (% di completamento 47)	2026	4.045.640,48	1.499.799,88
Opere di urbanizzazione primaria (% di completamento 91)		1.145.062,22	
Riqualificazione fabbricato "G. Garibaldi" e valorizzazione di relitti di verde urbano inutilizza		171.708,01	
Riqualificazione parchi Pungiluppo, Timpanaro e di Cisanello (% di completamento 75)		1.722.183,92	
<b>Totale interventi 2027</b>		<b>5.480.028,65</b>	
Rigenerazione unità immobiliari (% di completamento 68)	2027	4.045.640,48	1.499.799,88
Opere di urbanizzazione primaria (% di completamento 100)		286.265,56	
Riqualificazione parchi Pungiluppo, Timpanaro e di Cisanello (% di completamento 100)		1.148.122,61	
<b>Totale interventi 2028</b>		<b>4.045.640,48</b>	
Rigenerazione unità immobiliari (% di completamento 89)	2028	4.045.640,48	1.499.799,88
<b>Totale interventi 2029</b>		<b>2.022.820,24</b>	
Rigenerazione unità immobiliari (% di completamento 100)	2029	2.022.820,24	1.499.799,88
	2030		749.899,94
	2031		749.899,94
	2032		749.899,94
	2033		749.899,94
<b>Totale</b>		<b>29.263.632,81</b>	
<b>Totale finanziamento PINQuA</b>		<b>14.997.998,81</b>	<b>14.997.998,81</b>
<b>Totale risorse finanziamento Comune</b>		<b>415.000,00</b>	
<b>Totale risorse finanziamento Regione</b>		<b>1.450.380,15</b>	
<b>Totale risorse finanziarie private</b>		<b>12.400.253,85</b>	