

COMUNE DI TORRE DE' ROVERI

PROVINCIA DI BERGAMO

OGGETTO

PIANO ATTUATIVO

"Le Dimore nel Vigneto"

Via Casale - Via San Francesco

Ambito a destinazione residenziale - zona B4

ALLEGATO

D

RELAZIONE ECONOMICA

DATA: 01/03/2022
agg. 12/09/2022

VERSIONE: 3.1

PER LA PROPRIETA'



PIRAMIDE CASA s.r.l.

Via Tonale, 19
24061 Albano S. Alessandro (Bg)

Arch. G. Martinelli

PROGETTISTI

Arch. e' S.r.l.

SEDE LEGALE: Via G. Pascoli, 7 - 24121 BERGAMO
STUDIO: Via G. Donizetti, 109/111 - 24030 BREMBATE SOPRA (BG)
tel 035621204 fax 0356220382 email info@arche-srl.com

Arch. PAOLA CORSI - Arch. PASQUALE GANDOLFI

STUDIO ASSOCIATO
ARCHITETTI MARTINELLI

viale F.lli Kennedy 21-24066 Pedrengo (Bg)
telefono 0356591925 info@amastudio.it

Arch. GIANFRANCO MARTINELLI - Arch. VALENTINA MARTINELLI
Collaboratrice: Geom. MARINA ELISABETTA SIGNORI

RELAZIONE ECONOMICA

1. PREMESSE

La presente relazione economica, ha lo scopo di indicare la previsione delle spese occorrenti per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano, comprese le spese per le aree oggetto di cessione.

Gli interventi saranno finanziati interamente degli attuatori privati.

2. PREVISIONI DI SPESA PER L'ATTUAZIONE

Per le previsioni insediative del Piano Attuativo, per la volumetria prevista soggetta a corresponsione oneri di mc 29.400 (dati dal volume urbanistico di MC 28.000 incrementato del Bonus Volumetrico del 5%), in applicazione delle tariffe oneri vigenti, sono stimati complessivamente oneri per Urbanizzazione Primaria e secondaria pari ad € 557.130,00 così calcolati

Oneri di Urbanizzazione dovuti:

Urbanizzazione primaria	€ 8.12	al mc x mc 29.400 = €	238.728,00
Urbanizzazione secondaria	€ 10.83	al mc x mc 29.400 = €	<u>318.402,00</u>
Totale per Urbanizzazione		= €	557.130,00

A fronte di un contributo per oneri di urbanizzazione stimato per l'intervento in € 557.130,00, saranno da eseguire opere di urbanizzazione stimate in € **933.000,00**, come avanti meglio dettagliato.

Il Costo di Costruzione, che sarà determinato all'atto del rilascio del titolo abilitativo previa compilazione delle apposite tabelle, viene indicativamente stimato in complessivi (€ 9.30 al mc x mc 29.400 =) € **273.420,00**.

Si richiama che, per effetto della mancata attuazione delle previsioni del precedente PA convenzionato, l'amm.ne Comunale ha escusso solo parzialmente la garanzia sancita dalla richiamata convenzione urbanistica nel limite delle necessità urbanizzative del Comune da destinare ad attrezzature pubbliche in parte esterne al previsto piano attuativo per un importo pari ad € 425.000,00.

Quanto richiamato, si precisa che a carico del nuovo lottizzante non è previsto alcun ulteriore onere per standards qualitativi e, anche per effetto di quanto escusso per le opere di urbanizzazione, viene riconosciuto all'Attuatore una somma fissa ed invariabile pari ad **€ 50.000,00** (cinquantamila) a scomputo del costo di costruzione dovuto per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati quale effetto della differenza tra l'ammontare del costo delle urbanizzazioni come sopra calcolate e la somma contributiva dovuta e riconosciuta al Comune per effetto delle tabelle afferenti gli oneri urbanizzativi e la somma escussa dallo stesso Comune per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche aggiuntive rispetto al fabbisogno generato dall'attuazione del predetto Piano Attuativo.

Pertanto, tenuto conto della realizzazione diretta delle Opere di Urbanizzazione da parte dell'Attuatore, stimate come in € 933.000,00, al rilascio del Permesso di Costruire di Costruire (o titolo equivalente) dei fabbricati – purché richiesti entro il termine di 36 mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo (ex Art. 8 comma 7 bis L.R. 12/2005), verrà corrisposto il solo Costo di Costruzione, calcolato al momento del rilascio, decurtato della somma fissa ed invariabile di € 50.000,00.

Per gli aspetti economici, ogni ulteriore dettaglio viene regolato dalla convenzione.

Inoltre, viene confermato il reperimento delle aree pubbliche previste pari a mq 10.708,00 pari alla superficie già ceduta al Comune con la precedente convenzione ed ora, nuovamente a disposizione dell'operatore a condizione del pari reperimento (rif. delibera CC N. 13 del 26/04/2022).

SINTESI DELLE OPERE PREVISTE A CARICO DELL'OPERATORE E COSTI STIMATI

(con riferimento al computo di maggior dettaglio allegato del Piano Attuativo):

OPERE DI URBANIZZAZIONE

	OPERE DI VIABILITA'	
1	NUOVA STRADA DI PIANO ATTUATIVO	
1a	Pulizia area, movimenti di terra con scoticamento e impostazione del fondo stradale alle quote di progetto, nuovo corpo stradale per strada e sistemazione delle scarpate. Segnaletica orizzontale e verticale come da CdS.	128.000,00 €
1b	Semaforizzazione dell'uscita sulla Via Casale (S.P. n. 70), impianto azionato da spira sensibile al passaggio (uscita Via Casale), coordinato col semaforo dell'attraversamento Comunale (parcheggio P3), secondo fasi e modalità cda concordare con l'Ente Provincia di Bergamo.	18.000,00 €
2	NUOVO PONTE TORRENTE ZERRA	
2a	Nuovo Ponte sul Torrente Zerra, manufatto scatolare avente larghezza 10,05 (carreggiata stradale 6,50 e pista ciclabile 2,50 e) e luce netta di m 8,00, opera realizzata nel rispetto dei livelli idrometrici di piena.	98.000,00 €
2b	Sopralzo dell'attuale quota di Via S. Francesco, necessaria al raccordo del nuovo ponte sullo Zerra nel rispetto dei franchi minimi rispetto al livello idrometrico di piena. Realizzato con due rampe di pendenza 3,5-3,8%. Raccordo stradale affiancato da marciapiedi larghezza 1,50 (rampa nord) e Pista ciclo-pedonale larghezza 2,50 raccordata alla pista del Piano Attuativo) (rampa sud).	74.000,00 €
3	SISTEMAZIONI VIA CASALE	
3	Sistemazioni su Via Casale con previsione di rifacimento tappeto usura per la semisede stradale verso il Piano Attuativo, nuova segnaletica orizzontale e integrazione della verticale funzionale alle nuove opere previste (semaforizzazione incrocio e percorrenza ciclopedonale),	19.000,00 €
	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
	<i>Le cordonature (ove previste) saranno eseguite con cordolo in granito sezione 15 x 25. Il corpo stradale avrà fondazione in tout-venant bitumato dello spessore di cm 8 ed il tappeto d'usura sarà conglomerato bituminoso spessore mm 30. Il Nuovo Ponte sul Torrente Zerra sarà realizzato in calcestruzzo armato con raccordi alle spalle della struttura e le attuali sponde realizzati con posa di massi ciclopici. La vegetazione spondale attuale per quanto possibile sarà sistemata e mantenuta, Le parti visibili dei muri di contenimento delle rampe di sopralzo Via S. Francesco, previsti in cls, saranno mascherati da siepe di lauro e photinia. Le barriere di protezione ponte e guard-rail saranno zincate e colorate di verde.</i>	
	REALIZZAZIONE DI SPAZI PER PARCHEGGI	
P1	NUOVO PARCHEGGIO P1	
P1a	Per tutta l'area interessata dagli stalli, aiuole, percorrenze: pulizia area, movimenti di terra con scoticamento e impostazione del fondo alle quote di progetto, segnaletica stradale. Percorrenza pedonale lungo tutto il fronte del lotto di larghezza 1,50 e rialzata di cm 15 rispetto alle aree degli stalli; aiuola di separazione larghezza cm 55 atta a contenere siepe di mascheramento delle murature di recinzione/contenimento del lotto.	99.000,00 €
P2	NUOVO PARCHEGGIO P2	
P2a	Per tutta l'area interessata dagli stalli, aiuole, percorrenza: pulizia area, movimenti di terra con scoticamento e impostazione del fondo alle quote di progetto, segnaletica stradale. Percorrenza ciclo-pedonale lungo tutto il fronte verso l'area riservata agli impianti sportivi di larghezza 2,50 e rialzata di cm 15 rispetto alle aree degli stalli; scarpate di raccordo alle attuali quote naturali verso l'area impianti sportivi,	117.000,00 €
P3	SISTEMAZIONE PARTE FRONTE PROVINCIALE DEL PARCHEGGIO P3	
P3a	Per la parte compresa tra la aree del parcheggio P3 (di competenza dell'Amm.ne Comunale) e la Via Casale: pulizia area, movimenti di terra con scoticamento e impostazione del fondo alle quote di progetto, segnaletica stradale. Percorrenza ciclo-pedonale di raccordo tra il PA e il nuovo attraversamento pedonale di Via Casale (di competenza dell'Amm.ne Comunale) di larghezza 2,50 e rialzata di cm 15 rispetto alla quota finita Provinciale. Predisposizione canalizzazioni per impianto semaforico attraversamento pedonale.	23.000,00 €
	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
	<i>Le cordonature saranno eseguite con cordolo in granito sezione 15 x 25, pavimentazione dei marciapiedi e percorrenze ciclabili finite con tappeto d'usura (conglomerato bituminoso fine) spessore mm 30 su fondo in massetto di calcestruzzo spessore cm 10. Il corpo stradale aree di sosta avrà fondazione in tout-venant bitumato dello spessore di cm 8 ed il tappeto d'usura sarà conglomerato bituminoso spessore mm 30.</i>	

	SISTEMAZIONE AREE VERDE PUBBLICO	
V1	NUOVA AREA VERDE (lato est fronte Zerra)	
V1a	Pulizia area con demolizioni attuale recinzione, movimenti di terra, modellazione area secondo quote di progetto con piantumazione (secondo specifico progetto da definire con l'Amm.ne Comunale in sede esecutiva privilegiando il mantenimento dell'attuale vegetazione spondale e impiegando essenze tradizionali locali). Siepe di mascheramento delle murature di recinzione/contenimento del lotto.	30.000,00 €
V2	NUOVA AREA VERDE (lato ovest fronte Via Casale)	
V2a	Pulizia area con demolizioni attuale recinzione, movimenti di terra, modellazione area secondo quote di progetto con piantumazione (secondo specifico progetto da definire con l'Amm.ne Comunale in sede esecutiva privilegiando impiego di essenze tradizionali locali). Formazione per tutto il fronte di percorrenza ciclo-pedonale larghezza 2,50 raccordata a sud con quella del PA e il proseguimento verso l'attraversamento pedonale di Via Casale. Modellazione del tratto antistante il lotto funzionale all'abbattimento rumore proveniente dalla provinciale, con eventuale messa in opera di specifici presidi barriere antirumore (da definire col progetto esecutivo).	81.000,00 €
	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
	<i>Il verde verrà sistemato con riporto di terra coltivo spessore minimo cm 30, sistemato a prato, l'impianto arboreo sarà oggetto sarà definito col progetto esecutivo in accordo con amm.ne Comunale. Le cordature ove previste saranno eseguite con cordolo in granito sezione 15 x 25, pavimentazione dei marciapiedi e percorrenze ciclabili (ove previste) finite con tappeto d'usura (conglomerato bituminoso fine) spessore mm 30 su fondo in massetto di calcestruzzo spessore cm 10.</i>	
	ULTERIORI OPERE PREVISTE	
Pcsf	PERCORRENZA CICLO-PEDONALE VIA S. FRANCESCO	
	Intervento di allargamento dell'attuale marciapiede di Via S. Francesco nel tratto tra l'uscita dal Piano Attuativo fino alla Via Papa Giovanni verso l'area libera in fregio al torrente Zerra. Allargamento che porterà la sede della pista ciclo-pedonale a m 2,50 (dagli attuali 1,50 del marciapiede) su area messa a disposizione dell'Amm.ne Comunale.	41.000,00 €
	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
	<i>Pavimentazione finite con tappeto d'usura (conglomerato bituminoso fine) spessore mm 30 da prevedere per tutta la nuova sede della pista, su fondo in massetto di calcestruzzo spessore cm 10 da prevedere per il tratto in ampliamento dell'attuale marciapiedi.</i>	
	RETI TECNOLOGICHE	205.000,00 €
		933.000,00 €

In riepilogo sintetico

	OPERE DI VIABILITA'	
1	NUOVA STRADA DI PIANO ATTUATIVO	146.000,00 €
2	NUOVO PONTE TORRENTE ZERRA	172.000,00 €
3	SISTEMAZIONI VIA CASALE	19.000,00 €
	REALIZZAZIONE DI SPAZI PER PARCHEGGI	
P1	NUOVO PARCHEGGIO P1	99.000,00 €
P2	NUOVO PARCHEGGIO P2	117.000,00 €
P3	SISTEMAZIONE PARTE FRONTE PROVINCIALE DEL PARCHEGGIO P3	23.000,00 €
	SISTEMAZIONE AREE VERDE PUBBLICO	
V1	NUOVA AREA VERDE (lato est fronte Zerra)	30.000,00 €
V2	NUOVA AREA VERDE (lato ovest fronte Via Casale)	81.000,00 €
	RETI TECNOLOGICHE	
	Reti tecnologiche	205.000,00 €
	ULTERIORI OPERE PREVISTE	
Pcsf	PERCORRENZA CICLO-PEDONALE VIA S. FRANCESCO	41.000,00 €
		933.000,00 €

3. DISPONIBILITA' DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE OD ASSOGGETTAMENTO

Le aree interessate dal Piano attuativo oggetto di cessione che il Piano così prevede sono già tutte di proprietà dei proponenti (o in disponibilità per la rimodulazione e la redistribuzione, come indicato dalla citata delibera CC n. 13 del 26/04/2022):

AREE PUBBLICHE DA CEDERE (a bilancio delle attuali messe a disposizione MQ 10.708)

Per standards urbanistici	9.217,10
Per la viabilità	1.238,90
Altre aree esterne comparto (area nuovo ponte e sbocco)	<u>252,00</u>
Totale aree da cedere	10.708,00

4. CONVENZIONE

Ogni aspetto afferente modalità e tempi di attuazione, è contenuto nella convenzione di lottizzazione.

Il progettista
Arch. Gianfranco Martinelli