Comune di Casalecchio di Reno
Città Metropolitana di Bologna

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO NSR14 - OSTERIA SAN BIAGIO

APPROVATO CON D.C.C. N. 12 DEL 15 MARZO 2012 - CONVENZIONE URBANISTICA DEL 11 MAGGIO 2012

PROPRIETA'	SMIRNE S.P.A. VIA ISONZO 65, 40033 CASALECCHIO DI RENO (BO) CODICE FISCALE/P.IVA 00312520372
PROGETTISTI	Arch. Claudia Orlandi Arch. Lothar Herrmann COLLABORATORI: Ing. Stefano Colonna
OGGETTO ELABORATO	RELAZIONE DI SPESA opere di urbanizzazione da realizzare in Variante al “Piano di Recupero 2012”

ELABORATO	DATA	SCALA	TAVOLA N.
REV. 01	31/01/2019		

COORDINAMENTO E SERVIZI

ARCHSTUDIO
Via IV Novembre 4, Castel Maggiore (BO)
Tel. +39 051 714385 www.archstudio.bo.it
Architettura, Urbanistica e Servizi per l'edilizia

F8

E' vietata la riproduzione e la divulgazione anche parziale del presente elaborato ai sensi degli artt. 2575 e successivi del C.C.

	Descrizione dei Lavori				Quantità	Importo Unitario	% istat 2013-2018	Nuovo Importo unitario	IMPORTO TOTALE	A scomputo
1	**Pista ciclopedonale** pavimentata con conglomerato bituminoso completo di: - Sottofondo di misto granulometricamente assortito "stabilizzato", addizionato con il 6% in peso di cemento tipo “325”, dello spessore cm 30; - Massetto di conglomerato cementizio con RcK non inferiore a 15N/mmq irrigidito con rete elettrosaldata, steso in opera a perfetto piano, di spessore 8÷10 cm - Conglomerato bituminoso chiuso per manto di usura dello spessore mm 40/50; - Cigli e cordoli di contenimento per marciapiedi in granito; In opera compresi lo scavo, la fondazione in calcestruzzo, la stuccatura dei giunti, gli sfridi, i tagli a misura, la rullatura e la finitura superficiale con sabbia e legante e ed ogmi altro onere.				410 m²	€ 95,00	5%	€ 99,75	€ 40.897,50	€ 40.897,50
2	Cessione aree per pista ciclopedonale (pista ciclopedonale al netto del marciapiede della Porrettana di proprietà del Comune di Casalecchio di Reno); Valore medio area per dotazioni territoriali (funzione residenziale) = 59,34 €/mq - VEDI Deliberazione Giunta Comunale n. 18 del 15.02.2018				388 m²	€ 59,34			€ 23.023,92	€ 23.023,92
3	F. P.O di doppia armatura: singola armatura stradale e singola mensola per armatura pista ciclopedonale in classe II di isolamento a LED con ottica cut-off antinquinamento luminoso, costituito da: - Plinto di fondazione in calcestruzzo di dimensione 80x80xh100 - Pozzetto in cls delle dimensioni di 40x40x70 cm adiacente al plinto di fondazione, l'innesto delle tubazioni, la loro sigillatura, completo di chiusino in lamiera striata zincata; - Quota parte di cavidotto e cavi elettrici di alimentazione; - Palo conico in acciaio zincato, altezza totale 8800 mm, altezza fuori terra 8000 mm, attacco singolo testapalo, verniciatura nera opaca, completo di morsettiera e portella classe 2 e : - Corpo illuminante ditta DISANO mod. STELVIO 109W LED, ottica asimmetrica stradale, temperatura di colore 4000K CRI 70, classe di isolamento 2, grado di protezione IP67, protezione contro gli impulsi EN 61547; - Mensola completa di Corpo illuminante ditta GUZZINI mod. ARGO APPLIQUE 57W LED, ottica asimmetrica stradale, temperatura di colore 4000K CRI 70, classe di isolamento 2, grado di protezione IP66, gruppo di rischio esente EN 62471:2008; Compreso ogni onere per fornitura , sigillatura dei pali, impianti di terra, scavo e rinterro, eventuale ripristino di pavimentazione e quant'altro per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte (Lunghezza circa 190 metri, pali ogni 32 metri, n° pali 6)				6	€ 3.000,00		€ 3.000,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
4	Rimozione di pali di illuminazione stradale esistenti H=800 fuori terra, compreso il disallaccio dei cavi di alimentazione esistente, accatastamento in sito e/o trasporto a rifiuto				2	€ 250,00			€ 500,00	€ 500,00
5	Posa in opera di pali di illuminazione precedentemente rimossi comprendente: - Integrazione dei pali rimossi con supporto per mensole di illuminazione per pista ciclopedonale in acciaio zincato, verniciatura nera opaca con le caratteristiche della VOCE 3 - Pozzetto in cls delle dimensioni di 40x40x70 cm adiacente al plinto di fondazione, l'innesto delle tubazioni, la loro sigillatura, completo di chiusino in lamiera striata zincata; - Quota parte di cavidotto e cavi elettrici di alimentazione; Compreso ogni onere per fornitura , sigillatura dei pali, impianti di terra, scavo e rinterro, eventuale ripristino di pavimentazione e quant'altro per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte				1	€ 750,00			€ 750,00	€ 750,00
6	**Barriera acustica** realizzata con elementi vetrati di altezza totale pari a mm 4500, ancorati a sostegni di acciaio a T di dimensioni adeguate, posati su basi prefabbricate in cemento vibrato, compresi lo scavo di fondazione, la fondazione in calcestruzzo, il rinterro e il ripristino eventuale di pavimentazioni preesistenti	4,50 m	60,00 m		270 m²	€ 250,00		€ 250,00	€ 67.500,00	€ -
7	**Completamento Barriera acustica** realizzata con elementi vetrati di altezza totale pari a mm 3500, ancorati a sostegni di acciaio a T di dimensioni adeguate, posati su basi prefabbricate in cemento vibrato (queste escluse) compreso ripristino eventuale di pavimentazioni preesistenti - COMPLETAMENTO PARCHEGGIO	3,00 m	20,00 m		60 m²	€ 150,00		€ 150,00	€ 9.000,00	€ -
8	**Demolizione** muro calcestruzzo esistente									
					72 mc	€ 300,00			€ 21.477,51	€ -
9	**Verde Pubblico** realizzato mediante (AIUOLE FRONTE PORRETTANA) - stesa e modellazione terreno naturale a mano. - Inerbimento - impianto di irrigazione goccia a goccia, automatico, compreso centralina elettronica, tubazioni, irrigatori, valvole, ferramenta, pozzetti di derivazione, movimentazione, scavi, collegamento a rete elettrica - Cigli e cordoli di contenimento per aree verdi				85 m²	€ 30,00	5%	€ 31,50	€ 2.677,50	€ 2.677,50
10	Realizzazione di **Percorso pedonale** all'interno dell'Area Agricola. Esecuzione di pavimentazione naturale ecologica in stabilizzato dì cava 2/5 mm (calcestre) dello spessore di 2 cm. La lavorazione prevede la stesa del materiale da effettuarsi in modo uniforme e compattato con cilindratura eseguita con abbondanti annaffiature con ugelli a getto fine. Compresa fornitura e stesa di materiale stabilizzato di cava pezzatura 30/50 mm per formazione fondazione stradale				550 m²	€ 30,00			€ 16.500,00	€ 16.500,00
11	Realizzazione di recinzione in paletti e rete metallica plastificata 325 mt per H=150 a protezione aree private non soggette all'uso pubblico				487 m²	€ 30,00			€ 14.616,00	€ 14.616,00
12	Punto luce su palo per illuminazione percorso pedonale, realizzato con le caratteristiche e gli oneri di cui alla voce 3, ma con altezza fuori terra del palo di 3500 mm. Sviluppo percorso circa 160 metri - da verificare con il Comune di Casalecchio di Reno				6	€ 1.476,00	5%	€ 1.549,80	€ 9.298,80	€ 9.298,80
13	Vincolo servitù di uso pubblico sul percorso pedonale. Costo manutenzione 30 anni pari al 10% del costo di costruzione per 7 interventi (4°, 8°, 12°, 16°, 20°, 24°, 26°)				€ 16.500,00	7 n.	10%	€ 1.650,00	€ 11.550,00	€ 11.550,00
	TOTALE COMPLESSIVO								**€ 235.791,23**	**€ 137.813,72**

	PIANO DI RECUPERO OSTERIA SAN BIAGIO	**TOTALE**	**EDILIZIA LIBERA**						
		Osteria San Biagio							
	Superficie Catastale (SCA)	4.843,33 m²	4.843,33 m²						
	Superficie Costruita	6.300,00 m²							
	Superficie territoriale	11.295,00 m²							
	Indice territoriale	0,43							
	Superficie Utile (simulazione su progetto)	3.930,00 m²	3.930,00 m²						
	Superficie Accessoria (simulazione su progetto)	2.700,00 m²	2.700,00 m²						
	Superficie Complessiva = Su+60%Snr	5.550,00 m²	5.550,00 m²						
	Zona/valore vendita stato di fatto (da rogito)	€ 4.422.937,00							
	Incidenza Costo terreno su SCA	913,20 €/m²							
	Zona/valore vendita (rif. OMI valore max + 15%)	3.150,00 €/m²							
				€/mq SCA	**€/mq Sup.Costr.**	**SUP. COSTRUITA**	**TOT.**	**Durata Anni**	**TOTALE**
CC	Costo di costruzione medio Sup. Costruita senza giardini			1.375,00 €/m²		6.300,00 m²	€ 8.662.500,00		€ 8.662.500,00
		Superficie Coperta	3.278,0 m²						
		Sistemazioni esterne	8.017,0 m²	100,00 €/m²			€ 801.700,00		€ 801.700,00
U1	Oneri Urbanizzazione primaria eseguiti (da convenzione)						€ 633.091,25		€ 633.091,25
U1	Oneri Urbanizzazione primaria - da non corrispondere	3.930,00 m²		30,95 €/m²			€ -		€ -
U2	Oneri Urbanizzazione secondaria da pagare (su SU)	3.930,00 m²		56,00 €/m²			€ 220.080,00		€ 220.080,00
CCC	Contributo sul costo di costruzione (simulazione su progetto)	5.550,00 m²		60,45 €/m²			€ 335.500,00		€ 335.500,00
	Spese tecniche (su U1 eseguiti e Cc)	10%					€ 929.559,13		€ 929.559,13
	Oneri finanziari (3% sul 50% dei costi di urbanizzazione) per 10 anni con decremento annuale del 10%	3%	SUL 50% COSTI				€ 9.496,37	10	€ 52.230,03
	Oneri finanziari (3% sul 50% dei costi di costruzione) per 8 anni con decremento annuale del 12,5%	3%	SUL 50% COSTI				€ 164.240,09	8	€ 739.080,39
	Imprevisti sul costo di costruzione	3%					€ 259.875,00		€ 259.875,00
	Spese commerciali (2% di Cc, U1 eseguiti, costi speciali e maggiorazione costi per paesaggistica)	2%					€ 185.911,83		€ 185.911,83
	Costo dell'area da rogito (decurtazione del 20%)		-20%				€ 3.538.349,60		€ 3.538.349,60
	Utili dell'imprenditore sul costo costruzione, U1 eseguiti, costi speciali, spese tecniche e demolizione	12%					€ 1.227.018,05		€ 1.227.018,05
	Oneri finanziari sul 50% del valore dell'area (3% per 10 anni) con decremento annuale del 10%	3%	SUL 50% COSTI				€ 66.344,06	10	€ 364.892,30
	COSTI TOTALI DELLA TRASFORMAZIONE								**€ 17.949.787,57**
		€/mq di SCA	**€/mq di ST**	**Totale**					
	Zona/valore vendita (rif. OMI valore max + 15%)	3.150,00 m²		€ 17.955.000,00					
	Superficie Commerciale	5.700,00 m²							
	Costi Complessivi per Edilizia Libera			€ 17.949.787,57					
	TOTALE VALORE AGGIUNTO			€ 5.212,43					
	QUOTA CONTRIBUTO SOSTENIBILITA'	**50%**		**€ 2.606,22**		**<**	**€ 138.000,00**		
		Superficie catastale	**Incidenza /mq di SCA**			**Totale**			
	- OPERE AGGIUNTIVE (vedi CME)	4.843,33 m²	€ 28			€ 138.000,00			
						€ 138.000,00			
	Valore OMI Zona Extraurbana Agricola semestre 1/2018								
	Abitazioni civili stato conservativo normale	1.300,00 €/m²	1.900,00 €/m²						
	Valore OMI Periferica/S.BIAGIO - FAIANELLO semestre 1/2018								
	Abitazioni civili stato conservativo ottimo	2.300,00 €/m²	2.700,00 €/m²						