



# At i3

## EX COLORIFICIO MIGLIAVACCA

### Comune di Bergamo

Provincia di Bergamo

Via N. Sauro - Via C. Baioni

#### Tipologia intervento:

Nuova edificazione art. 3 D.P.R. 380/2001

#### Oggetto Intervento:

**At i3** ex Colorificio Migliavacca  
**Ns\_7** parcheggio via Baioni - Valtesse

#### Tipologia pratica:

Piano Attuativo

#### Numero Protocollo:

PGE

### Oggetto

Quadro Economico

#### Scala Disegno:

#### Data:

17/12/2018

#### Aggiornamento:

18/12/2019

X:\MARZIO\MIGLIAVACCA\Piano Attuativo\Piano Attuativo - Relazione.dwg

Questo disegno è di proprietà del proprietario Studio di Architettura D'Al. Arch. Dario Marchesi e Loglio-Piemonte Architetti Associati, a meno che il disegno non sia visibile in altro modo o in altro modo senza l'autorizzazione scritta del proprietario.

Dario  
Marchesi

architetto

Via Lazzaretto N. 18, 24124 Bergamo  
TEL. 035 23 51 83 FAX. 035 066 23 68  
e-mail [info@studiomarchesi.bg.it](mailto:info@studiomarchesi.bg.it)

### Committente

#### FABRICA 01 Srl

Bergamo (BG) - Via G. e G. Paglia N. 21/B  
TEL / FAX. 02 90 96 61 77  
e-mail [info@fabricarealestate.com](mailto:info@fabricarealestate.com)  
C.F. / P. IVA 04021650165



Via Lazzaretto N. 18, 24124 Bergamo  
TEL. 035 24 92 93 FAX. 035 228 17 01  
e-mail [info@architetti-ir.it](mailto:info@architetti-ir.it)

### Progettisti

ARCHITETTO Stefano Loglio  
ARCHITETTO Dario Marchesi  
ARCHITETTO Sergio Ravasio

## AMBITO E CONTENUTO DELL'INTERVENTO

Il Piano Attuativo della presente proposta riguarda l'ambito di trasformazione, per lo sviluppo economico, At\_i/3 (ex migliavacca), un ambito intercluso all'interno del sistema insediativo esistente che si struttura tra il torrente Morla e via Nazario Sauro. Inserito nel contesto urbano, il progetto prevede la trasformazione da produttivo a residenziale, libera e sociale. L'intervento prevede la cessione e formazione di prestazioni pubbliche connesse alla trasformazione; un insieme di dotazioni e di opere, in parte minore contenute entro il perimetro del piano attuativo e in parte, quantitativamente maggiore, nell'ambito di nuovi servizi Ns\_7 prospiciente via Bajoni. Nello specifico, corrispondendo agli obiettivi indicati dal PGT ed in coerenza con i contenuti della scheda di progetto la proposta di Piano attuativo, prevede:

- riqualificazione di un ambito non più coerente con il contesto urbanistico in grado di restituire una rinnovata identità urbana all'area attraverso l'insediamento di funzioni prevalentemente residenziali;
- messa in sicurezza, idraulica, del torrente morla;
- cessione gratuita e formazione di parcheggio pubblico (P1), nell'ambito di servizio Ns\_7; per una superficie complessiva di mq 2.950;
- cessione gratuita e formazione di verde attrezzato (V4), nell'ambito di servizio Ns\_7, per una superficie complessiva di mq 3.050;
- formazione e cessione gratuita interno ambito di P.A di nuova pista ciclo (P4a) pedonale, per una superficie complessiva di mq 520;

## DOTAZIONE DEI SERVIZI E CONCESSIONI

Con riferimento ai servizi richiesti (DP all. 2 Scheda di progetto) il progetto individua e realizza:

- parcheggio in superficie (P1), in ambito a servizio Ns\_7;
- verde di connessione ambientale (V4), in ambito Ns\_7;
- nuovo tratto di pista ciclopedonale (P4a) a collegamento tra l'esistente Gree Way e l'ambito di verde di connessione ambientale (V4) posta su via Nazario sauro, interpassante l'ambito At\_i/3.
- cessione di esistente tratto di ciclopedonale , posta all'interno dell'ambito a servizio Ns\_7.

## STIMA DEI VALORI: STANDARD QUANTITA' E QUALITA'

Il vigente PGT richiede che il costo finanziario dell'intervento a carico dell'attuatore per lo standard quantitativo / qualitativo, sia pari al valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Oneri di urbanizzazione

Sistema insediativo – CITTA' IN TRASFORMAZIONE			
<b>A</b>	<b>(R.L) Residenza Libera</b>		
O.O.UU I° = €/mc 14,5	Mc 19.440	€ 281.880,00	
O.O.UU II° = €/mc 34,5	Mc 19.440	€ 670.680,00	
<b>TOTALE</b>		<b>€ 952.560,00</b>	
			<b>TOTALE € 476.280,00</b>
<b>B</b>	<b>(R.s.3) Residenza sociale temporanea</b>		
O.O.UU I° = €/mc 14,5	Mc 2.160	€ 31.320,00	
O.O.UU II° = €/mc 34,5	Mc 2.160	€ 74.520,00	
<b>TOTALE</b>		<b>€ 105.840,00</b>	
			<b>TOTALE € 52.920,00</b>
<b>A + B</b>			<b>TOTALE € 529.200,00</b>

L'intervento At-i/3 determina, in riferimento alle destinazione d'uso previste nel P.A, un valore di OO.UU, pari a € 1.058.400,00. Il progetto di P.A individua le seguenti opere e relativi costi di realizzazione:

Standard di quantità	(€ 529.200,00)	€ 489.804,89 (computo metrico estimativo – 12.03.2019)
(Ns_7 / P1)	Parcheggio di attestazione	€ 367.797,47
(Ns_7 / V4 – P4a)	Verde di connessione ambientale	€ 122.007,42
Standard di qualità	(€ 529.200,00)	€ 468.595,11 (computo metrico estimativo – 12.03.2019)
P4a	Pista ciclo/pedonale	€ 209.992,72
	Opere da realizzare	€ 258.602,39
<b>TOTALE</b>		<b>€ 958.400,00*</b>

\*(il valore indicato è al netto di spese tecniche e relativi oneri fiscali)

Essendo in valore delle opere inferiore a € 1.058.400,00, si prevede la monetizzazione della somma mancante pari a € 100.000,00.

#### QUADRO ECONOMICO D'INTERVENTO

INTERVENTO		At_i/3 (ex migliavacca) – BG. Via N. Sauro		
RIFERIMENTO		Computo Metrico Estimativo del 12.03.2019		
LAVORI		OPERE DI URBANIZZAZIONE Formazione e Allacciamenti sotto servizi di urbanizzazione I° STANDARD DI QUANTITA' P1 Parcheggio di attestazione V4 Verde di connessione ambientale STANDARD DI QUALITA' P4 Pista ciclo/pedonale S Opere da realizzare		
A	IMPORTO A BASE DI APPALTO			
	A1	Importo dei lavori	€ 929.648,00	
	A2	Oneri sicurezza Non soggetti a ribasso	€ 28.752,00	
TOTALE				€ 958.400,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE			
	B1	Spese tecniche (D.M 17.06.2016)	€ 56.132,72	
	B1a	Oneri fiscali	€ 12.844,31	
	B2	R.U.P (D.M 140/012)	€ 33.612,46	
	B2a	Oneri fiscali	€ 7.690,49	
	B3	Imprevisti, accantonamenti	€ 28.752,00	
	B5	arrotondamenti	€ 968,02	
TOTALE				€ 140.000,00
C	SPESE			
	C1	pubblicità	€ 5.000	
B+C				€ 145.000,00
A+B+C				€ 1.103.400,00
D	Monetizzazione			€ 100.000,00
A+B+C+D				€ 1.203.400,00
TOTALE GENERALE				+ € 145.000,00
				>
				€ 1.058.400,00

## **OPERE DI COMPLETAMENTO, MESSA IN SICUREZZA DELL'AMBITO.**

Nell'ambito dell'intervento a carico dell'attuatore, non oggetto di standard e/o urbanizzazione è richiesto dallo STER, la messa in sicurezza del Torrente Morla, mediante la riprogettazione geometrica e rialzamento della sponda, dx interessante il tratto ricadente nell'ambito At\_i/3.

## **CONCLUSIONI**

Come si evidenzia nello schema del quadro economico, il progetto di P.A dell'ambito At\_i/3 assolve finanziariamente a quanto richiesto dal vigente PGT e dalla normativa di riferimento.