

ATi_52 – LONGUELO - BERGAMO
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO REV. AGOSTO 2023

DATI URBANISTICI – Scheda di intervento

| | | |
|------------------|---------------------------|-------------|
| St | | mq 8.050,00 |
| Slp sviluppabile | | mq 6.850,00 |
| Residenza RL | 60% slp MIN | mq 4.110,00 |
| | 80% slp MAX | mq 5.480,00 |
| RS | 10% slp | mq 685,00 |
| Terziario Ta 1-2 | 25% slp MAX | mq 1.712,50 |
| Terziario Tr 2 | 10% slp MAX | mq 685,00 |
| Commerciale C1 | 25% slp MAX | mq 1.712,50 |
| Servizi | sempre ammessi | |
| H | da definire in sede di PA | |

DATI PROGETTO

| | |
|--|-------------------------|
| St – Sup. reale da rilievo | mq 7.640,00(-mq 410,00) |
| Residenza RL con riduzione al 25% | mq 5.137,50 |
| Slp di progetto (< ~ 29% della Slp sviluppabile) | mq 4.870,00 |
| Volume | mc 14.610,00 |
| Terziario Ta 1-2 | mq 0,00 |
| Commerciale C1 | mq 0,00 |
| H | mt 14,00 |

PARAMETRI URBANISTICI DI BASE – AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATI

Superficie da cedere/assoggettare uso pubblico >=50% St
Superficie coperta >=30% St
Superficie permeabile >15%
(al netto di viabilità e spazi pavimentati)

STANDARD DA REPERIRE

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Residenza | |
| mq 4.870,00 x 3,00/150 x 26,5mq/ab= | mq 2.581,10 |
| di cui da adibire a parcheggio | mq 292,20 |
| TOTALE | mq 2.581,10 |

STANDARD REPERITI IN CESSIONE/ASSERVIMENTO ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Aree pubbliche attrezzate | mq 591,00 |
| Parcheggi pubblici | mq 670,00 |
| TOTALE | mq 1.261,00 < mq 2.581,10 |

1. Monetizzazione standard non reperito (da valutazione di perizia)

Mq 1.320,10*€/mq 175,00 € 231.017,50

2. Monetizzazione area verde sottratta al Parco delle Ortoglie (da valutazione di perizia)

Mq 150,00*€/mq 93,00 € 13.950,00

OOUU I

Residenza

mc 13.149,00 x €/mc 7,25

€ 95.330,25

RS

mc 1.461,00 x €/mc 4,35

€ 6.355,35

TOTALE

€ 101.685,60

OOUU II

Residenza

mc 13.149,00 x €/mc 17,25

€ 226.820,25

RS

mc 1.461,00 x €/mc 10,35

€ 15.121,35

TOTALE

€ 241.941,60

TOTALE OOUU I – II

€

STANDARD QUALITATIVO AGGIUNTIVO

€ 343.627,20

OOUU I-II + SQA

€ 687.254,40

COSTO DI COSTRUZIONE – calcolo stimato

Mq 4.870,00 * €/mq 1.300,00 * 10%=

€ 633.100,00

Decurtazione del 50% quale ambito di rigenerazione urbana:

€ 316.550,00

PEREQUAZIONE

Non raggiungendo la riduzione di superficie sviluppabile del 40%, l'intervento è soggetto all'applicazione del principio perequativo. L'area, di cui porzione di mappale 128 fg. 9 di mq 2.191,50, è stata oggetto di preliminare di compravendita in data 28.08.2023 per un importo complessivo pari a € 175.320,00.

SERVIZI RICHIESTI – PS0b – App. Normativo, Parte II° Catalogo

- Riqualificazione giardino pubblico esistente di relazione con il quartiere di Longuelo e suo ampliamento
- Realizzazione connessione ciclopedonale di collegamento tra via Perosi e via Briantea
- Riqualificazione del parcheggio pubblico di via Mattioli attrezzato con 20 stalli per la sosta di attività di mercato settimanale di quartiere
- Partecipazione pro-quota alla perequazione

SERVIZI REPERITI– PS0b – App. Normativo, Parte II° Catalogo

- Riqualificazione Parco pubblico delle Ortoglie esistente mq 6.710,00
Di cui area ludica mq 330,00

*La proposta non prevede l'ampliamento del parco pubblico esistente, come indicato nella Scheda d'ambito, in coerenza con la Del. N. 115/2017 "Proroga della validità del Documento di Piano del PGT", che ammette la riduzione della prestazione pubblica attesa, in misura proporzionale alla riduzione della Slp indicata nella Scheda d'ambito.

- Realizzazione pista ciclopedonale via Perosi mq 1.900,00

*Per quanto concerne la riqualificazione del parcheggio esistente in Via Mattioli, si precisa che, a seguito di indagine presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione, non sarà realizzato il servizio richiesto, poiché l'ambito non rientra nel patrimonio del Comune di Bergamo, bensì di un Ente privato, così come stabilito nella CdS del 28.02.2019

COSTO DELLE OPERE PUBBLICHE

A. Quale Standard qualitativo aggiuntivo: **(importo dovuto € 343.627,20)**

A.1 Riqualificazione Parco delle Ortoglie

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Sistemazione vialetti | € 145.119,09 |
| Sistemazione essenze esistenti | € 12.049,12 |
| Oneri sicurezza 2% | € 3.143,37 |

TOTALE € 160.311,58

A.2 Pista ciclopedonale in Via Perosi

| | |
|---|-------------|
| Pista ciclopedonale tratto su marciapiede esistente | € 78.757,23 |
| Nuovo tratto pista ciclopedonale per collegamento | € 52.197,09 |
| Oneri sicurezza 2% | € 2.619,09 |

TOTALE € 133.573,41

TOTALE A.1 + A.2 € 293.884,99 (<€343.627,20)
A SALDO € 49.742,21

B. Quale Standard quantitativo - Opere di urbanizzazione I e II: **(importo dovuto € 343.627,20)**

B.1 Parcheggi e aree attrezzate

| | |
|---------------------------|--------------|
| Parcheggi pubblici | € 274.663,64 |
| Aree pubbliche attrezzate | € 66.323,41 |
| Oneri sicurezza 2% | € 6.819,75 |

TOTALE € 347.806,80
A SALDO € 0,00

C. Quale standard qualitativo – Opere a scomuto della monetizzazione dello standard non reperito - Formazione area ludica, pergolato e servizio igienico con nursery: **(importo dovuto € 231.017,50)**

| | |
|------------------------|--------------|
| Formazione area ludica | € 134.041,84 |
| Oneri sicurezza 2% | € 2.680,84 |

TOTALE € 136.722,68
A SALDO € 94.294,82

RIEPILOGO:

1. IMPORTI DOVUTI DI STANDARD QUALITATIVO, OOUU I – II E MONETIZZAZIONE

| | |
|--|--------------|
| - Quale Standard qualitativo aggiuntivo: | € 343.627,20 |
| - Quali Opere di Urbanizzazione I – II | € 343.627,20 |
| - Quale monetizzazione standard non reperito | € 231.017,50 |
| - Quale monetizzazione Parco delle Ortoglie | € 13.950,00 |
| <hr/> | |
| TOTALE | € 932.221,90 |

2. IMPORTI OPERE DA REALIZZARE:

| | |
|---|---------------------|
| - Quale Standard qualitativo aggiuntivo: | € 293.884,99 |
| - Quali Opere di Urbanizzazione I – II | € 347.806,80 |
| - Quali opere a scomputo della monetizzazione (pto C) | € 136.722,68 |
| <hr/> | |
| TOTALE | € 778.414,47 |

3. IMPORTI DOVUTI A SALDO PER LO STANDARD QUAL. AGG. E OOUU I-II:

| | |
|--|---------------------|
| - A saldo SQA | € 49.742,21 |
| - A saldo OOUU I – II | € 0,00 |
| - A saldo monetizzazione standard non reperito | € 94.294,82 |
| - A saldo monetizzazione Parco delle Ortoglie | € 13.950,00 |
| <hr/> | |
| TOTALE | € 157.987,03 |

| | |
|--|---------------------|
| TOTALE IMPORTI STIMATI DA VERSARE/REALIZZAZIONE ULTERIORI OPERE | € 157.987,03 |
|--|---------------------|

4. IMPORTO PER LA PEREQUAZIONE

Importo stabilito da contratto preliminare siglato in data 28.08.2023 pari ad €/mq 80,00:

| | |
|---|--------------|
| - Perequazione €/mq 80,00 x mq 2.191,50 | € 175.320,00 |
|---|--------------|