

committente /client

LIFE SOURCE SRL

PIAZZA MATTEOTTI 20 - BERGAMO

progetto / project

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

NUOVO POLO RICETTIVO At_e14

STRADA BRIANTEA – BERGAMO

RELAZIONE TECNICA DI FATTIBILITA' ECONOMICA



L'intervento in progetto rappresenta un'importante azione di carattere economico per l'operatore, che è una società che fa riferimento ad un gruppo imprenditoriale operante da decenni nell'ambito turistico alberghiero cittadino, già proprietaria di un'altra struttura cittadina (Arlì Hotel). Ciò sarà sicuramente un elemento significativo, per garantire sia la realizzazione dell'intervento, che la qualità del servizio erogato, rivolto ad una fascia di ospiti particolare, che fanno riferimento al nuovo ospedale – Beato Papa Giovanni XXIII.

I benefici economici della collettività

La collettività oltre a beneficiare dell'indotto in termini di attività lavorativa che la struttura genera, beneficerà di un ampio ritorno in termini economici dato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dal contributo sul costo di costruzione, dallo standard qualitativo (equivalente all'importo degli oneri di urbanizzazione) oltre che naturalmente alla dotazione per aree di decollo (modello perequativo compensativo).

Inoltre il soggetto attuatore si impegnerà a soddisfare gli interessi pubblici per il mancato reperimento della quota minima da cedere alla proprietà pubblica, monetizzando la superficie mancante per il valore di 131.25 €/mq (valore di monetizzazione stabilito con la delibera di CC 23/5 del 18.03.2013)

Il Valore della monetizzazione e pari a :

Superficie minima da cedere alla proprietà pubblica 50% St = 11'205.50 mq

Superficie reperita per la proprietà pubblica = 8'983.00 mq

Differenza da monetizzare = 11'205.50 mq – 8'983.00 mq = 2'222.50 mq

Come da perizia di stima allegata al presente Piano Attuativo

Valore unitario del suolo = €/mq 164.77

Monetizzazione = 2'222.50 mq x €/mq 164.77 = 366'201,32 €

(vedi calcoli a tav. 14)

Come da accordi con l'amministrazione comunale in luogo della monetizzazione verrà realizzata il tratto di ciclopista fra il sottopasso ferroviario e la via Emanuela Brambilla che conduce al Nuovo Ospedale Papà Giovanni XXIII.

PISTA CICLABILE DA SOTTOPOASSO DELLA FERROVIA ALLA VIA E. BRAMBILLA		
ID	OPERA	IMPORTO €
1	Pista ciclabile e illuminazione	€ 365.152,95
2	Esproprio della aree	€ 45.000,00
TOTALE		€ 410.152,95

L'importo dei lavori in base alle tabelle vigenti per oneri di urbanizzazione è pari a € 1'287'504,81 = come da tabella allegata:

Dati progetto per oneri di urbanizzazione

	Computo Metrico	Nuova Edificazione	Ristrutturazione	Cambio destinazione d'uso
Residenziale	€ 0,00	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
Commerciale/Direzionale	€ 0,00	919,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
Industriale/Artigianale	€ 0,00	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
Industria alberghiera	€ 0,00	6.271,6 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
Sottotetti		0,0 m ²		
Servizi - scala locale	€ 0,00	0,0 m ²	0,0 m ²	
Servizi - scala territoriale	€ 0,00	0,0 m ²	0,0 m ²	

Calcolo oneri di urbanizzazione

	Nuova edificazione		Ristrutturazione	
Residenziale	0 m ²		0 m ²	
primaria	14,45 €/m ² ⇒	10,00	6,42 €/m ² ⇒	10,00
secondaria	34,49 €/m ² ⇒	10,00	11,50 €/m ² ⇒	10,00
Commerciale/Direzionale	919 m ²		0 m ²	
primaria	121,32 €/m ² ⇒	111.493,08	60,66 €/m ² ⇒	10,00
secondaria	140,54 €/m ² ⇒	129.156,26	60,54 €/m ² ⇒	10,00
Industriale/Artigianale	0 m ²		0 m ²	
primaria	42,96 €/m ² ⇒	10,00	21,71 €/m ² ⇒	10,00
secondaria	56,13 €/m ² ⇒	10,00	28,36 €/m ² ⇒	10,00
smaltimento rifiuti	1,85 €/m ² ⇒	10,00	0,93 €/m ² ⇒	10,00
Industria alberghiera	6.272 m ²		0 m ²	
primaria	55,87 €/m ² ⇒	1.350.394,29	27,93 €/m ² ⇒	10,00
secondaria	111,05 €/m ² ⇒	1.696.461,18	55,53 €/m ² ⇒	10,00
Sottotetti	0 m ²			
primaria	14,45 €/m ² ⇒	10,00		10,00
secondaria	34,49 €/m ² ⇒	10,00		10,00
Servizi - scala locale	0 m ²		0 m ²	
primaria	0,00 €/m ² ⇒	10,00	0,00 €/m ² ⇒	10,00
secondaria	0,00 €/m ² ⇒	10,00	0,00 €/m ² ⇒	10,00
Servizi - scala territoriale	0 m ²		0 m ²	
primaria	0,00 €/m ² ⇒	10,00	0,00 €/m ² ⇒	10,00
secondaria	0,00 €/m ² ⇒	10,00	0,00 €/m ² ⇒	10,00
Eventuale riduzione per risparmio energetico			primaria	10,00
			secondaria	10,00
Eventuale riduzione per edilizia sostenibile			primaria	10,00
			secondaria	10,00
Eventuale riduzione per residenza sociale			primaria	10,00
			secondaria	10,00
Eventuale riduzione per attività terziarie innovative			primaria	10,00
			secondaria	10,00
Eventuale riduzione per attività economiche in ambito storico			primaria	10,00
			secondaria	10,00
Totale riduzioni				
				max 50%/70%
				max 70%
			primaria	10,00
			secondaria	10,00
Totale da calcolo			Codice reversale	
Oneri Urbanizzazione primaria		1.461.887,37	03/04	1.461.887,37
Oneri Urbanizzazione secondaria		1.825.617,44	03/06	1.825.617,44
Smaltimento rifiuti		10,00	03/13	10,00
Oneri di urbanizzazione totali		1.287.504,81		1.287.504,81

Analogo l'importo per lo standard qualitativo: 1'287'504,81

Previsto dal Documento di Piano (5°a soglia)

Le prestazioni pubbliche attese

Le prestazioni pubbliche attese, riconducibili ai servizi indicati nell'apposita sezione del "Catalogo dei Servizi" vengono di seguito dettagliate.

A fianco di esse viene riportato l'importo presunto indicativo per la realizzazione della prestazione/servizio.

La richiesta di permesso di costruire, sarà accompagnata da computi metrici dettagliati che definiranno in modo più puntuale tali importi, si allega comunque il computo metrico estimativo di massima redatti dal Geom. Carlo Angiolini, il quale nella stima della singole opere per la realizzazione della pista ciclopedonale interrata, il sottopasso della Briantea e il sottopasso ferroviario, ha dovuto tener conto delle risultanze della relazione geologica redatta dal Geologo Dott. Alessandro Ratazzi di Bergamo, il quale ha evidenziato la presenza di falda acquifera molto importante. Nel computo metrico sono state quindi contemplate tutte le opere per la corretta realizzazione ed impermeabilizzazione della pista.

OPERE DI URBANIZZAZIONE		
ID	OPERA	IMPORTO €
1	Parcheggio a svincolo Briantea	€ 651.605,40
2	Fognatura	€ 185.973,00
3	Pubblica illuminazione	€ 80.190,14
4	Allacciamenti pubblici servizi	€ 194.922,80
5	Area verde (aiuole)	€ 4.809,22
6	Fascia Boschiva	€ 80.922,03
TOTALE		€ 1.198.422,59

STANDARD QUALITATIVO		
ID	OPERA	IMPORTO €
1	Pista ciclabile e illuminazione	€ 1.437.718,55
2	Sottopasso SS Briantea	€ 190.709,43
3	Sottopasso Ferrovia	€ 288.466,25
4	Vano scale e vano ascensore	€ 63.123,42
TOTALE		€ 1.980.017,65

Bergamo, 25 febbraio 2014

IL TECNICO

ARCH. LEONARDO TOGNI