



COMUNE DI ANCONA

AREA URBANISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

VARIANTE PIANO DI RECUPERO ex Ospedale Umberto I*

Quadro comparativo degli oneri a carico della proprietà

direttore d'area: ing. SAURO MOGLIE
dirigente: arch. GIACOMO CIRCELLI
responsabile
procedimento: geom. EMILIO MANCINELLI*
coordinatore: arch. DANIELE MARTELLI
progettisti: arch. DANIELE MARTELLI
ing. TOMMASO PIEMONTESE
arch. GIACOMO CIRCELLI
collaboratori: geom. EMILIO MANCINELLI*
geom. ROBERTO BARBOTTI
geom. ROBERTO MORESCHI
geom. STEFANO GOVERNATORI
ing. RICCARDO RACOSTA
arch. ALBERTO PROCACCINI
geol. STEFANO CARDELLINI
geol. AUGUSTO NICOLETTI
dott. GIANNI FRATICELLI

assessore all'urbanistica arch. P. PASQUINI
il sindaco Dott. F. GRAMILLANO

data: febbraio 2012
Adottato con D.G.M. n. 357 del 18/10/2011
APPROVAZIONE

*fino alla data del pensionamento

ONERI A CARICO DELLA PROPRIETA'

SITUAZIONE PIANO APPROVATO E CONVENZIONATO

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- PARCHEGGI PUBBLICI A RASO COMPLETI DI:
rete fognaria smaltimento acque meteoriche
pubblica illuminazione € 41.090

- STRADA COMPLETA DI LINEE TECNOLOGICHE:

rete fognaria
rete idrica
rete metano
rete elettrica
rete telefonica
illuminazione pubblica € 906.920

- MARCIAPIEDI-PERCORSI SUL VERDE COMPLETI DI:

rete fognaria smaltimento acque meteoriche
pubblica illuminazione € 553.350

SOMMANO € 1.501.360

OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- COSTO ACQUISIZIONE EDIFICI 10 E 11 AMBITO D - € 984.823
- RISTRUTTURAZIONE EDIFICI 10 E 11 AMBITO D - € 871.780
- VERDE PUBBLICO (SISTEMAZIONE VERDE ESISTENTE) - € 59.940
- SPAZI PUBBLICI - PIAZZA (AMBITO G1-G2) - € 482.700

SOMMANO € 2.398.643

€ 3.900.003

COSTO OPERE PIANO APPROVATO : € 3.900.003
COSTO OPERE SU ESECUTIVI : € 5.093.896

DIFFERENZA € + 1.193.893

SITUAZIONE IN ATTUAZIONE

(in attuazione dell'art. 2 comma 3 della convenzione gli importi convenzionati sono adeguati a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle OO.UU. redatto dal soggetto attuatore, conseguentemente e' stata adeguata la fideiussione a garanzia dei lavori.)

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA (CALCOLATO CON PROGETTI ESECUTIVI)

- VIABILITA' E PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO (P2)
STRADA INTERNA (TUTTA) E PARCHEGGIO € 1.431.000

- RETI TECNOLOGICHE

FOGNATURA ACQUE BIANCHE - € 216.380
FOGNATURA ACQUE NERE - € 77.380
RETE IDRICA - € 47.472
RETE GAS - € 92.194
RETE ENEL (BT-MT) - € 153.957+21.113
PUBBLICA ILLUMINAZIONE - € 75.991+113.173
RETE TELEFONICA - € 44.585
RETE TRASMISSIONE DATI - € 20.131
SCAVI - € 401.877

SOMMANO € 1.264.253

SOMMANO € 2.695.253

OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- COSTO ACQUISIZIONE EDIFICI 10 E 11 AMBITO D - € 984.823
- RISTRUTTURAZIONE EDIFICI 10 E 11 AMBITO D - € 871.780
- VERDE PUBBLICO (SISTEMAZIONE VERDE ESISTENTE) - € 59.940
- SPAZI PUBBLICI - PIAZZA (AMBITO G1-G2) - € 482.700

SOMMANO € 2.398.643

€ 5.093.896

COSTO OPERE PIANO APPROVATO : € 3.900.003
COSTO OPERE IPOTESI VARIANTE : € 5.149.765

DIFFERENZA € + 1.249.762

SITUAZIONE VARIANTE

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE NEL PIANO VIGENTE E CONVENZIONATE CON ATTO DEL 12/02/2008

- RETI TECNOLOGICHE € 1.264.253
- SCALA COLLEGAMENTO CON PARCO CARDETO (AMBITI B-G2) € 238.656

SOMMANO € 1.502.909

OPERE URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA VARIANTE

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- PERCORSO PEDONALE AMBITO G2 CON IL COLLEGAMENTO RAMPA CARDETO € 37.642
- VERDE V1 € 29.545

SOMMANO € 67.187

OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- RISTRUTTURAZIONE EDIFICI 10 E 11 AMBITO D € 1.047.104
- VERDE PUBBLICO (SISTEMAZIONE VERDE ESISTENTE) € 27.743
- SPAZI PUBBLICI - PIAZZA (AMBITO G1-G2) € 445.615

- PERCORSO PEDONALE COLLEGAMENTO CARDETO (V2 FUORI AMBITO)
mq (1.258+1.668)= 2.926 x 70 €/mq € 162.111

- REALIZZAZIONE CHIOSCO BAR SU PIAZZA AMBITO G1 (SUL 53mq.) € 63.373

SOMMANO € 1.745.946

EDIFICI DA CEDERE A COMPENSAZIONE ONERI URBANIZZAZIONE

- VALORE PARCHEGGI P2 (AMBITO G1) (VEDI NOTA 1) € 848.900

- VALORE EDIFICI 10 E 11 AMBITO D DA CEDERE € 984.823

SOMMANO € 1.833.723

€ 5.149.765

PLUSVALORE CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PADIGLIONI 3,12,13 (perizia tecnico-estimativa) € 2.700.000

OPERE COMPENSAZIONE DEL PLUSVALORE

- VALORE PARCHEGGI P1-AMBITO G1 (VEDI NOTA 1) mq 1465 X 650 €/mq € 952.250
- IMPORTO PARCHEGGI P1, A RASO GIA' CONVENZIONATI € 41.090

€ 911.160

- VALORE PARCHEGGI P3 -AMBITO G1 (VEDI NOTA 1) mq 288 X 680 €/mq € 187.200

€ 1.601.640

OPERE COMPENSAZIONE DEL PLUSVALORE

Nota 1: I parcheggi, originariamente previsti a raso, sono realizzati all'interno del livello -3 del parcheggio in ambito G1 e pertanto vengono valorizzati a costo di costruzione. Il valore di mercato dei posti auto coperti, secondo OMI è di 780€/mq. per l'ordinario e di 930 €/mq per il nuovo (maggiorazione del 20%). Nell'ipotesi che il costo di acquisizione sia nullo (il volume viene tutto recuperato nell'ambito E) e il margine di impresa, comprensivo di utile, sia pari al 30%, il costo di costruzione risulta essere pari al 70% del valore di mercato e pertanto si ha un valore pari a 650 €/mq.

COSTO OPERE SU ESECUTIVI : € 5.093.893
COSTO OPERE IPOTESI VARIANTE : € 5.149.765

DIFFERENZA € + 55.872

ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI PREVISTI

TABELLA "F" - INTERVENTO 1 - Interventi di ristrutturazione previsti con cambio d'uso o aumento delle S.U. I = 5,04 €/m II = 6,10 €/mc

TABELLA "F" - INTERVENTO 5 - Nuove costruzioni- 3) If > 2mc/m I = 8,07 €/m II = 8,13 €/mc

ZONA OMOGENEA A - Centri storici

calcolo oneri di urbanizzazione

	volume [mc.]	coeff. %	Vol. virtuale [mc.]	zona territoriale omogen	valore da tabella "F"	valore tabella "F"	calcolo oneri urb. primaria	calcolo oneri urb. Secondaria
volumi fuori terra								
pad 1	12.297	100	12.297	A				
pad 2	15.785	100	15.785	A				
pad 3	13.901	100	13.901	A	5,04	6,1	€ 70.061,04	€ 84.796,10
pad 5	29.335	100	29.335	A	5,04	6,1	€ 147.848,40	€ 178.943,50
pad 6	7.933	100	7.933	A	5,04	6,1	€ 39.982,32	€ 48.391,30
pad 7	13.850	100	13.850	A	5,04	6,1	€ 69.804,00	€ 84.485,00
pad 8	7.133	100	7.133	A	5,04	6,1	€ 35.950,32	€ 43.511,30
pad 10	3.258	100	3.258	A				
pad 11	1.130	100	1.130	A				
pad 12	3.760	100	3.760	A	5,04	6,1	€ 18.950,40	€ 22.936,00
pad 13	16.171	100	16.171	A	5,04	6,1	€ 81.501,84	€ 98.643,10
nuova edificazione (ambito E)	26.988	100	26.988	A	8,07	8,13	€ 217.793,16	€ 219.412,44
volumi interrati								
autorimessa (ambito G1)	12.033	25	3.008	A	8,07	8,13	€ 24.274,56	€ 24.455,04
autorimessa (ambito G2)	8.879	25	2.220	A	8,07	8,13	€ 17.915,40	€ 18.048,60
autorimessa (ambito D)	2.552	25	638	A	8,07	8,13	€ 5.148,66	€ 5.186,94
nuove edificazione (ambito E) (stimati)	22.950	25	5.738	A	8,07	8,13	€ 46.305,66	€ 46.649,94
totale							€ 775.535,76	€ 875.459,26

IMPORTO COMPLESSIVO ONERI DI URBANIZZAZIONE : € 775.535,76 + 875.459,26 = € 1.650.995 (in arrotond.)

* IMPORTI PRESUNTI DA DEFINIRE CON PROGETTO ESECUTIVO