



ALLEGATO n. 7/2

PARTE INTEGRANTE

Delibera C.C. n. 48 del 15/5/08

Comune di Livorno

Area Dipartimentale n. 5 - Sviluppo e governo del territorio
Org.va Urbanistica e qualificazione urbana



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

AREA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "NUOVO CENTRO"

SCHEMA DEL BILANCIO FINANZIARIO DELL'INTERVENTO

(modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute)

Progettista

Ing. Gianfranco Chetoni

Collaboratori

Dott. Geologo Leonardo Gonnelli

Arch. Fulvio Rossi

Arch. Vladimiro Demi

Arch. Luca Barsotti

Geom. Carlo Masi

Geom. Marco Nencioni

Arch. Barbara Bargagna

Geom. Andrea Corsaro

Geom. Paola Palmieri

Dott.sa Carla Bruni

Sig.ra Gigliola D'Alesio

Sig.ra Sonia Stillitano

Sig.ra Monica Padovani

Sig.ra Daniela Moroni

Dott. Ing. Gianfranco CHETONI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
N. 665	Ing. Industriale Ing. dell'Informazione

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Aprile 2008

Il bilancio finanziario dell'intervento tiene conto di diverse voci, in parte a carico della Pubblica Amministrazione, in parte a carico dei privati.

Possono essere inoltre ricercate ulteriori forme finanziarie da imputare a soggetti privati e pubblici interessati alla realizzazione del Nuovo Centro. In questo quadro sono da ricomprendere anche possibili operazioni di project financing e il ricorso a finanziamenti del Comune e a contributi regionali, statali ed europei finalizzati a progetti integrati di recupero ambientale e di sviluppo economico e sociale dell'area.

Sintesi delle voci del bilancio economico

Opere pubbliche

1. Opere di urbanizzazione

La stima dei costi delle opere di urbanizzazione è stata compiuta con l'obiettivo di dotare l'intervento di spazi pubblici di qualità adeguata al senso ed al ruolo urbano della trasformazione.

Nei costi sono comprese le seguenti opere:

movimenti terra;

viabilità;

parcheggi pubblici alberati;

aree verdi e Parco;

piste ciclabili;

reti ed impianti tecnologici;

casce di espansione ed altre opere idrauliche.

Il costo totale delle opere di urbanizzazione necessarie all'intervento è valutato in circa € ~~25.154.750,00~~, così come risulta dalle tabelle allegate, a cui vanno

€ 25.134.750,00

aggiunti i costi per gli specifici progetti di opera pubblica nelle aree a servizi quali gli interventi pubblici e di interesse pubblico da realizzarsi nell'area subito ad ovest della ferrovia, in quella compresa fra la variante Aurelia e lo stabilimento Wass, in quelle limitrofe al deposito ATL ed all'ASL ed in quelle fronteggianti via dei Pelaghi.

2.Acquisizione delle aree per opere pubbliche

Le acquisizioni fanno riferimento alle seguenti opere pubbliche:

- a) aree per verde, viabilità primaria e parcheggi;
- b) area della sottozona SER;
- c) aree per le opere di messa in sicurezza idraulica.

L'acquisizione delle aree per la cassa di espansione esterna all'U.T.O.E. Nuovo Centro è gratuita in cambio dell'edificazione prevista dall'art. 44 delle N.T.A. del vigente R.U..

Gli oneri di compartecipazione da porre a carico dei soggetti attuatori degli interventi, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, per coprire le spese di infrastrutturazione connesse alla realizzazione del Nuovo Centro verranno predeterminati dalla giunta.

In via generale sono stati calcolati gli oneri di urbanizzazione che per l'intero intervento ammontano a poco più di nove milioni di euro per la primaria e di dieci milioni di euro per la secondaria.

Il Progettista

(Ing. Gianfranco Chetoni)

COMPUTO COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE IDRAULICHE

Descrizione opere	unità di misura	Quantità	Costo unitario	Totale
<i>Movimenti terra</i>				
1 mc sulla sup. delle aree SER (1)	mc	207.050	5,00	1.035.250,00
<i>Viabilità (2)</i>	mq	53.600	100,00	5.360.000,00
<i>Ponti sul Rio Maggiore (2)</i>	a corpo			1.200.000,00
<i>Parcheggi pubblici alberati (3)</i>	mq	55.400	75,00	4.155.000,00
<i>Parco con alberature e verde (4)</i>	mq	98.300	20,00	1.966.000,00
<i>Piste ciclabili (2)</i>	mq	8.050	70,00	563.500,00
<i>Reti e impianti tecnologici</i>				
Rete Enel e Telecom	mq	53.600	30,00	1.608.000,00
Rete fognaria acque nere	mq	53.600	25,00	1.340.000,00
Rete acqua potabile	mq	53.600	15,00	804.000,00
<i>Smaltimento acque meteoriche</i>				
Rete stradale	mq	53.600	25,00	1.340.000,00
Parcheggi	mq	55.400	10,00	554.000,00
<i>Illuminazione pubblica</i>				
Lungo le sedi stradali (escl.opere edili) (5)	mq	53.600	20,00	1.072.000,00
Altre aree pubbliche (compr.opere edili) (6)	mq	155.700	10,00	1.557.000,00
		153.700		1.537.000,00
<i>Cassa di espansione ed altre opere idrauliche (9)</i>	a corpo			3.800.000,00
				2.600.000,00
Totale generale				25.154.750,00
				25.134.750,00

ESPROPRI

Descrizione opere	unità di misura	Quantità	Costo unitario	Totale
A. Aree per verde e viabilità primaria (7)	mq	250.000	100,00	25.000.000,00
B. Aree della cassa di espansione (8)		0		

Note alla stima dei costi di urbanizzazione

- (1) L'area di intervento necessita di una rimodellazione del terreno alle quote di progetto. Si stima il prezzo medio di movimentazione terra di 1 mc su tutta la superficie della sottozona SER ad esclusione delle casse di espansione.
- (2) Opere edili comprensive di illuminazione, semaforizzazione, sottofondo, cordonature e pavimentazione.
- (3) Costi comprensivi di sottofondo, pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso. Fornitura e piantumazione degli alberi di cui all'art. 27 delle N.T.A.
- (4) Parco da realizzare con manto erboso, filari di alberi ed attrezzature per il tempo libero. Movimenti di terra già compresi in punto 1).
- (5) Opere edili già comprese in punti 2) e 3).
- (6) Verde e parcheggi: opere edili da realizzare.
- (7) Tale costo è variabile in ordine alla facoltà del cittadino di avvalersi delle possibilità del piano in merito alla cessione gratuita delle aree in cambio dell'esercizio delle relative possibilità edificatorie. Il valore è riferito alla totale acquisizione delle aree pubbliche con la sola esclusione di quelle che rimangono di proprietà comunale.
- (8) L'acquisizione delle aree per la cassa di espansione esterna all'U.T.O.E. Nuovo Centro è gratuita in cambio dell'edificazione prevista dall'art. 44 delle N.T.A. del vigente R.U.
- (9) La suddivisione degli oneri aggiuntivi per la messa in sicurezza idraulica è stata parametrata alla SLP di ciascun lotto e riportata nella tabella allegata.**

**TABELLA ONERI AGGIUNTIVI
PER LA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA**

LOTTI	SLP	COSTO UNIT.	COSTO TOTALE
	mq	€/mq	€
RES. 1	5.600	18,64	104.400,00
RES. 2	4.930	18,64	91.900,00
RES. 3	4.400	18,64	82.000,00
RES. 4	4.000	18,64	74.600,00
RES. 5	3.800	18,64	70.800,00
RES. 6	7.000	18,64	130.500,00
RES. 7	3.540	18,64	66.000,00
RES. 8	2.670	18,64	49.800,00
RES. 9	1.980	18,64	36.900,00
RES. 10	1.590	18,64	29.600,00
RES. 11	2.360	18,64	44.000,00
RES. 12	6.270	18,64	116.900,00
RES. 13	4.600	18,64	85.700,00
RES. 14	4.600	18,64	85.700,00
COM. 1	6.000	18,64	111.800,00
COM. 2	5.500	18,64	102.500,00
COM. 3	6.000	18,64	112.000,00
COM. 4	5.500	18,64	102.500,00
COM. 5	6.000	18,64	112.000,00
COM. 6	7.000	18,64	130.500,00
COM. 7	5.000	18,64	93.200,00
DIR. 1 1	12.000	18,64	223.700,00
DIR. 1 2	12.000	18,64	223.700,00
DIR. 2	5.500	18,64	102.500,00
PRO	9.625	18,64	179.400,00
CAR. 1	1.000	18,64	18.700,00
CAR. 2	1.000	18,64	18.700,00
TOTALE			2.600.000,00