

COMUNE DI MASSA

Programma Integrato d'Intervento

Decreto Regione Toscana n. 3881 del 26.06.2003
Bollettino Ufficiale R.T. n. 31 del 30.07.2003
Delibera G.C. n. 153 del 18.05.2006

PIANO ATTUATIVO

Consulenza specialistica e progettazione urbanistica
Arch. Francesco Privitera



20A

Comparto Territoriale Zona Frigido
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
DISTRIBUZIONE DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI PREVISTI
TRA I VARI SUB-COMPARTI E ONERI COMPLESSIVI A CARICO DEI SINGOLI OPERATORI

Dicembre 2012

COMPARTO FRIGIDO	Sub-comparto 1.1. Proprietari Area Frigido e intervento ERP/Comune		Sub-comparto 1.2. Frigido Marmi		Sub-comparto 1.3. Area Frigido-Linea ferroviaria		Sub-comparto 1.4. Via M. Vecchia-Via Fantoni		Sub-comparto 1.5. Via Romana		TOTALE ONERI A CARICO DEGLI OPERATORI DEL COMPARTO FRIGIDO
	Lotti A, B, C, D, E	Lotti F, G	Vol. residenziali (mc)	Vol. residenziali (mc)	Vol. residenziali (mc)	Vol. residenziali (mc)	Vol. residenziali (mc)	Vol. residenziali (mc)	Vol. residenziali (mc)	Vol. residenziali (mc)	
COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONI E ONERI A CARICO DEI SINGOLI OPERATORI											
	Volumetrie residenziali:	Volumetrie residenziali ERP (mc)	7.235,00	7.600,00	11.000,00	11.000,00	14.600,00	14.600,00	3.300,00		
	- nuova edificazione (mc)	Volumetrie asilo nido/ attrezzature sociali (mc)	33.866,50	2.000,00							
	- demolizioni/ricostruzioni alloggi esistenti (mc)	L'intervento pubblico ERP/Comune non è soggetto al pagamento di oneri di urbanizzazione secondaria, mentre il costo delle opere di urbanizzazione primaria viene sostenuto dal soggetto attuatore dei lotti A, B, C, D, E Proprietari Area Frigido	2.973,50								
	Totale residenziale (mc)		36.840,00								
	Volumetrie direzionale/commerciale		9.210,00	3.000,00							
	Totale volumi (mc)	Totale volumi (mc)	46.050,00	9.235,00	10.600,00	11.000,00	14.600,00	14.600,00	3.300,00		
COSTO REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE (A+D+G)	€ 2.379.440,40	€ 0,00 costi a carico Proprietari Area Frigido	€ 665.890,10	€ 606.705,90	€ 915.927,60	€ 198.000,00	€ 4.765.964,00				
A) Oneri di urbanizzazione a scomputo realizzazione opere di primaria (escluso costi ERP)	€	€	€	€	€	€	€				
A1 - Costo opere di urbanizzazione primaria interne al singolo Sub-comparto	€ 1.254.443,70	€ 197.553,30	€ 415.493,50	€ 371.168,30	€ 523.515,00	€ -	€ 2.564.620,50				
A2 - Costo in quota parte estensione rete dei sottoservizi e pista ciclabile esterne al comparto Frigido	€ 102.300,60	€ 20.526,20	€ 23.584,50	€ 24.411,10	€ 22.037,60	€ -	€ 172.333,80				
A3 - Costo opere di urbanizzazione primaria esterne al singolo Sub-comparto	€ 94.372,60	€ 88.840,30	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 94.372,60				
A4 - Costi realizzazione standard in aree scelte dall'Amministrazione comunale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 79.430,00				
TOT. A	€ 1.451.116,90	€ 306.919,80	€ 439.078,00	€ 395.579,40	€ 545.552,60	€ 79.430,00	€ 2.910.756,90				
B) Oneri di urbanizzazione secondaria											
B1 - Costo oneri da tariffe comunali aggiornate al 22.10.2010	€ 954.248,10	€ 0,00	€ 206.374,00	€ 261.140,00	€ 346.604,00	€ 86.625,00	€ 1.854.991,10				
B2 - Monetizzazione superficie standard secondaria non ceduta (€ 100,00/mq)	€ 277.820,00	€ 0,00	€ 63.300,00	€ 90.930,00	€ 122.340,00	€ 28.700,00	€ 583.090,00				
TOT. B	€ 1.232.068,10	€ 0,00	€ 269.674,00	€ 352.070,00	€ 468.944,00	€ 115.325,00	€ 2.438.081,10				
C) Costo oneri aggiuntivi											
C1 - Monetizzazione costo aggiuntivo medio z di €60,0/mc richiesto agli operatori per le nuove volumetrie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.245,00				€ 3.245,00
TOTALE ONERI ED EXTRAONERI A+B+C	€ 2.683.185,00	€ 0,00	€ 708.752,00	€ 747.649,40	€ 1.014.496,60	€ 198.000,00	€ 5.352.083,00				
Costo medio oneri nuova volumetria €/mc	62,28		66,86	67,96	69,48	60,00					
D) Opere da realizzare a scomputo oneri di secondaria e aggiuntivi											
D1 - Costo escipiole interne ai singoli Sub-comparti	€ 15.810,00	€ -	€ 3.915,00	€ 3.727,50	€ 3.795,00	€ -	€ 27.247,50				
D2 - Costo opere di urbanizzazione primaria intervento ERP/Comune	€ 306.919,80	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 306.919,80				
D3 - Costo prolungamento Via Marina Vecchia - Via Fantoni con rotonda	-	-	-	-	€ 356.580,00	-	€ 356.580,00				
D4 - Costo collegamento vario aggiuntivo Via Sottoportone alta	-	-	€ 165.725,00	-	-	-	€ 165.725,00				
D5 - Costo arteria viaria secondaria per mobilità esterna al Comparto Frigido	€ 24.300,00	-	-	-	-	-	€ 24.300,00				
D6 - Impianti raccolta e pompaggio acque meteoriche per irrigazione verde pubblico (a corpo)	€ 20.000,00	-	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 50.000,00				
TOT. D	€ 367.029,80	€ 0,00	€ 179.640,00	€ 13.727,50	€ 370.375,00	€ 0,00	€ 930.772,30				
E) Cessione aree per opere di interesse pubblico (€100,00/mq) a scomputo oneri di secondaria e aggiuntivi											
E1 - Superfici cedute per lotto edificazione intervento ERP	€ 119.700,00	-	-	-	-	-	€ 119.700,00				
E2 - Superfici cedute per quota parte ERP infrastrutture viarie	€ 47.030,00	-	-	-	-	-	€ 47.030,00				
E3 - Superfici cedute per standard intervento ERP	-	-	-	€ 112.000,00	-	-	€ 112.000,00				
E4 - Superfici cedute per mobilità viaria utenti esterni al Comparto Frigido	€ 16.200,00	-	-	-	-	-	€ 16.200,00				
TOT. E	€ 182.930,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 112.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 294.930,00				
F) Rimborsi costi espropri (€100,00/mq) a scomputo oneri di secondaria e aggiuntivi											
F1 - Superfici standard intervento ERP (quota parte)	€ 35.543,60	-	€ 8.206,40	€ 8.520,00	-	-	€ 52.270,00				
F2 - Superfici per asilo nido/attrezzature sociali (quota parte)	€ 55.420,00	-	€ 12.795,50	€ 13.284,50	-	-	€ 81.500,00				
F3 - Superfici collegamenti viari principali (quota parte)	€ 29.851,00	-	€ 21.860,00	€ 7.139,00	-	-	€ 58.850,00				
TOT. F	€ 120.814,60	€ 0,00	€ 42.861,90	€ 28.943,50	€ 98.670,00	€ 0,00	€ 291.290,00				
TOTALE PARZIALE IMPIEGHI DELLE RISORSE FINANZIARIE DA MONETIZZARE (D+E+F)	€ 670.774,40	€ 0,00	€ 222.501,90	€ 154.671,00	€ 469.045,00	€ 0,00	€ 1.516.992,30				
G) Costo ulteriori opere (anche in quota parte o consortile) richieste dall'Amministrazione comunale con le seguenti priorità:	€ 561.293,70	€ 0,00	€ 47.172,10	€ 197.399,00	€ 0,00	€ 118.570,00	€ 924.434,80				
G1 - Livellamenti, spianamenti, eventuali opere di bonifica area Parco fluviale	-	-	-	-	-	-	-				
G2 - Pista ciclabile nell'area del Parco fluviale (con progettazione)	-	-	-	-	-	-	-				
G3 - Opere di arredo e piantumazione area del Parco fluviale (con progettazione)	-	-	-	-	-	-	-				
G4 - Campi sportivi e attrezzature nell'area a verde pubblico del Sub-comparto 1.3	-	-	-	-	-	-	-				
G5 - Eventuali altri interventi di interesse pubblico (analisi e progettazione eventuale rimodellazione dell'argine fluviale, ecc.)	-	-	-	-	-	-	-				
TOT. G	€ 561.293,70	€ 0,00	€ 47.172,10	€ 197.399,00	€ 0,00	€ 118.570,00	€ 924.434,80				
TOTALE IMPIEGHI ONERI DI SECONDARIA E AGGIUNTIVI (D+E+F+G)	€ 1.232.068,10	€ 0,00	€ 269.674,00	€ 352.070,00	€ 469.045,00	€ 118.570,00	€ 2.441.427,10				