

COMUNE DI MASSA
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
Piano Attuativo

RELAZIONE DI FATTIBILITA'



MODALITA' OPERATIVE PER LA FATTIBILITA'
DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL COMPARTO
FRIGIDO E NEL COMPARTO STAZIONE

ALLEGATO: n.11 Schede analitiche di fattibilità

Arch. Francesco Privitera
LUGLIO 2009

- PREMESSA. Le risorse finanziarie attivate dal Programma Integrato di Intervento per la realizzazione di opere pubbliche e i contenuti progettuali elaborati per la definizione degli interventi.

Nell'obiettivo dell'Amministrazione di poter realizzare le infrastrutture viarie, la rete dei sottoservizi e le aree destinate agli standards pubblici di progetto, con la riorganizzazione della Piazza Stazione e l'attuazione della Stazione delle Corriere, è stata effettuata, all'interno del Quadro Economico di Fattibilità del Piano, **la stima dei costi settoriali e complessivi di tali opere e sono state assegnate, per i diversi interventi, le diverse quote finanziarie a carico di ciascun Soggetto Attuatore.**

Le **specifiche previsioni del Piano** relative ai vari Sub-comparti, sono state sintetizzate in **singole schede** (allegate al presente documento) che rappresentano la base del supporto conoscitivo e propositivo rispetto alle quali verranno definiti i rapporti e obblighi tra l'Amministrazione comunale e i Soggetti Attuatori da sottoporre a convenzione, anche alla luce delle modifiche apportate dal terzo decreto correttivo (d.lgs 151/2008) al Codice dei Contratti Pubblici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione "a scomputo" dei contributi concessori.

Facendo riferimento ai costi stimati degli interventi previsti e, più in generale, alla generale configurazione delle risorse finanziarie programmate all'interno del Piano economico-finanziario si può evidenziare inanzitutto come la **consistenza degli oneri a carico degli operatori per la realizzazione di opere pubbliche supera un valore finanziario complessivo di 7.750.000,00 Euro**; inoltre, considerando le **risorse economiche assegnate dalla Regione** al Programma Integrato di Massa (oltre 2 milioni di Euro) e **l'impegno finanziario programmato dal Comune** per il potenziamento opere infrastrutturali e viarie da attuarsi in fasi temporali successive (circa 500.000,00 Euro), si ricava che l'intero Programma raggiunge un **costo generale di oltre 10 milioni di Euro** (è stato stimato un valore finanziario pari a € 10.427.177,10).

Rispetto alle trasformazioni previste nei singoli Sub-comparti, gli elementi progettuali sono contenuti all'interno delle elaborazioni svolte per la predisposizione del Piano Attuativo: in particolare nelle Tavv dalla n. 1 alla n. 8 per le **Previsioni Urbanistiche**; nelle Tavv. dalla n. 9 alla n. 18 per le **Opere di Urbanizzazione** e nelle Tavv. nn. 19A, 19B, 19C per il **Quadro Economico di Fattibilità** e nella Tav. n. 20 per il **Piano Economico Finanziario** contenente anche il calcolo dei costi degli interventi riferiti ai singoli Soggetti Attuatori.

Nella realizzazione degli interventi, i **“parametri urbanistico-edilizi”** da rispettare sono definiti e articolati nei loro aspetti più puntuali all'interno della Tav. n. 7 per il Comparto Frigido e della Tav. n. 8 per il Comparto Stazione, nelle quali, con le previsioni del Piano, sono state evidenziate le variazioni interne alle singole particelle catastali e le eventuali superfici soggette ad esproprio; sono stati verificati gli standards pubblici di progetto (D.M. 1444/68), gli standards privati (L. 122/89) sulla dotazione di posti auto e sono state determinate le diverse quantità di standards qualitativi (25 mq/ab.) introdotti nel nuovo Piano Strutturale. Infine è stata quantificata la consistenza, all'interno dei Sub-comparti, delle aree da cedere all'Amministrazione con le varie destinazioni di progetto.

Le configurazioni progettuali delle nuove infrastrutture viarie, dei parcheggi e della rete dei sottoservizi sono state definite nelle tavole planimetriche relative alle opere di urbanizzazione da realizzare nelle aree in cessione e pubbliche, nelle quali sono stati elaborati gli schemi progettuali relativi alla rete di distribuzione dell'acquedotto, delle condutture delle acque reflue e della raccolta e scarico delle acque meteoriche, delle condutture del gas, delle linee Enel di media e bassa tensione, delle linee telefoniche, dell'illuminazione pubblica, delle eventuali barriere antirumore, delle diverse tipologie di verde, con la quantificazione delle alberature e siepi di nuovo impianto e degli interventi per il fabbisogno di irrigazione ausiliaria.

1. CONDIZIONI, MODALITÀ E CRITERI ADOTTATI PER SODDISFARE E REALIZZARE GLI STANDARDS DI PROGETTO.

Nei successivi paragrafi vengono schematizzati i criteri stabiliti dall'Amministrazione per definire le modalità con le quali possano essere soddisfatti gli standards pubblici di progetto (a partire dagli standards pubblici di legge del D.M. 1444/68) nei singoli Sub-comparti e, più in generale, per indicare i criteri operativi di finanziabilità degli interventi previsti nel Piano Attuativo.

1.1- Criteri per soddisfare gli standard del D.M. 1444/68

a) – Viene richiesta da parte dell'Amministrazione la **cessione a titolo gratuito delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standards di legge** all'interno dei vari Sub-comparti e, a scomputo degli oneri concessori, **il finanziamento delle relative opere di urbanizzazione** previste nel Piano Attuativo a carico di ciascun operatore privato.

b) – In mancanza o in carenza di disponibilità di aree da cedere per gli standards del D.M. 1444/68 all'interno del proprio Sub-comparto, l'operatore deve farsi carico di **monetizzare il costo di acquisizione** di tali aree da parte del Comune, come controvalore della consistenza delle aree non cedute, con la possibilità che tale monetizzazione possa tradursi nel finanziamento di specifici interventi da parte dell'Amministrazione. Inoltre, l'operatore si impegna a contribuire finanziariamente, per le quote assegnate nel Piano Attuativo a ciascun Soggetto Attuatore, alla **realizzazione delle opere di urbanizzazione** nelle aree messe a disposizione dall'Amministrazione comunale.

c) – Nei casi in cui il Soggetto Attuatore si trovi nella condizione di poter disporre, all'interno del proprio Sub-comparto, di superfici da cedere per gli standards del D.M. 1444/68 ma, rispetto a tali superfici, l'Amministrazione richieda all'operatore una loro **cessione a fini e destinazioni diverse da quelle necessarie per soddisfare gli standards di progetto**, non è necessario monetizzare il costo delle superfici non più disponibili per gli standards nel proprio Sub-comparto; tuttavia, l'operatore deve contribuire,

come nei punti precedenti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a suo carico nel Piano Attuativo in aree messe a disposizione dall'Amministrazione comunale. Inoltre, qualora il Soggetto Attuatore si impegni a finanziare la realizzazione delle opere aggiuntive indicate dall'Amministrazione nelle aree cedute per destinazioni diverse da quelle per gli standards di progetto, i costi di tali opere aggiuntive possono venire scomputati dagli oneri di secondaria.

d) – Per favorire la **realizzazione di edilizia residenziale sociale** (gli alloggi di edilizia agevolata in affitto permanente e gli alloggi ceduti gratuitamente per incrementare il patrimonio residenziale comunale) l'Amministrazione si impegna a reperire le superfici pubbliche necessarie per soddisfare gli standards del D.M. 1444/68 relativi a tali interventi.

1.2 - Modalità con le quali vengono operativamente soddisfatti gli standards del D.M. 1444/68

La consistenza di superfici da cedere per gli standards di legge è stata evidenziata all'interno dell'analisi relativa a ciascun Sub-comparto con presenza di lotti di edificazione. In particolare è stata verificata una carenza di superfici da cedere pari a mq. 2.725,5 articolata all'interno dei seguenti Sub-comparti:

Sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido	mq	47,5
Sub-comparto 1.5 Siulp/Via Romana	mq	742,5
Sub-comparto 2.6 ACLI Mazzolari	mq	1.596,0
<u>Sub-comparto 2.7 Area Rinchiostra</u>	<u>mq</u>	<u>339,5</u>
	Totale	mq 2.725,5

Per quanto riguarda la monetizzazione di tali superfici non cedute all'Amministrazione, è stato scelto un prezzo ritenuto congruo rispetto agli attuali costi di esproprio dei terreni in aree non periferiche della città, come quelle del Frigido e della zona Stazione, ovvero si è fatto riferimento ad un costo di monetizzazione pari a € 100,00/mq. Rappotando tale costo unitario alla consistenza delle superfici non cedute si è ricavato un

complessivo impiego finanziario di € 272.550,00 addebitato ai seguenti Soggetti Attuatori:

Sub-comparto 1.1 Area Frigido	€ 4.750,00
Sub-comparto 1.5 Siulp/Via Romana	€ 74.250,00
Sub-comparto 2.6 ACLI Mazzolari	€ 159.600,00
<u>Sub-comparto 2.7 Area Rinchiostra</u>	<u>€ 33.950,00</u>
Totale	€ 272.550,00

Rispetto a tale risorsa finanziaria di € 272.550,00 ricavata dalla monetizzazione della carenza di superfici per gli standards di legge (18mq/ab), è stata programmata un possibile impiego di spesa da parte dell'Amministrazione per il costo di cessione delle superfici di proprietà RFI dei Sub-comparti senza lotti di edificazione (Sub-comparto 2.3 Prolungamento Via Minuto e Sub-comparto 2.5 Rilevato Ferroviario Via Quercioli) destinate nel Piano a standards di verde e parcheggio.

1.3 - Grado di soddisfacimento degli standards qualitativi di Piano Strutturale (25mq/ab) nelle previsioni di progetto.

Rispetto alle volumetrie residenziali di nuova previsione, sulla base delle disposizioni inserite nell'art. 119 della disciplina del Piano Strutturale, la consistenza degli standards pubblici è stata estesa fino a comprendere una soglia minima di mq. 25 per abitante insediabile. Per evidenziare innanzitutto l'effettiva consistenza di superfici destinate a standards qualitativi - sia di verde (12 mq/ab), sia di parcheggi (6 mq/ab) che di altre funzioni di interesse pubblico (7 mq/ab) - all'interno dei vari Sub-comparti con lotti di edificazione e, più complessivamente all'interno delle superfici interessate dal Piano Attuativo è stata elaborata la successiva tabella nella quale sono state quantificate le disponibilità di progetto, le consistenze quantitative necessarie a soddisfare gli standards qualitativi di Piano Strutturale e la conseguente verifica sulla presenza o meno di tali destinazioni all'interno dei vari Sub-comparti, e, in termini più generali, nei due Comparti della Stazione ferroviaria e del Frigido e nel totale complessivo del Piano Attuativo.

MASSA PIANO ATTUATIVO. Verifica disponibilità di standards qualitativi di verde, parcheggi e di secondaria (25 mq/ab) nei vari sub-comparti e nel totale complessivo.

AREE DI INTERVENTO		TIPOLOGIA STANDARDS			TOTALE (25 mq/ab.)
		VERDE (12 Mq/ab)	PARCHEGGI (6 Mq/ab.)	ALTRO (7mq/ab.)	
Sub.comparto 1.1 (mc 44.000 residenziali) Proprietari Area Frigido	Disponibilità di progetto	4.292,0	3.325,5	2.009,0	9.626,5
	Richiesta Piano Strutturale	6.600,0	3.300,0	3.850,0	13.750,0
	Verifica consistenza	-2.308,0	25,5	-1.841,0	-4.123,5
Sub.comparto 1.2 (mc 7.600 residenziali e 3.000 mc commerciali) - Frigido Marmi	Disponibilità di progetto	1.182,5	607,0	561,0	2.350,5
	Richiesta Piano Strutturale	1.460,0	890,0	665,0	3.015,0
	Verifica consistenza	-277,5	-283,0	-104,0	-664,5
Sub.comparto 1.3 (mc 11.000 residenziali) - Frigido Linea Ferroviaria	Disponibilità di progetto	542,0	972,5	1.171,5	2.686,0
	Richiesta Piano Strutturale	1.650,0	825,0	962,5	3.437,5
	Verifica consistenza	-1.108,0	147,5	209,0	-751,5
Sub.comparto 1.4 (mc 14.600 residenziali) - Via M. Vecchia / Via Fantoni	Disponibilità di progetto	1.160,5	910,5	79,0	2.150,0
	Richiesta Piano Strutturale	2.190,0	1.095,0	1.277,5	4.562,5
	Verifica consistenza	-1.029,5	-184,5	-1.198,5	-2.412,5
Sub.comparto 1.5 (mc 3.300 residenziali) - Via Romana	Disponibilità di progetto	0,0	0,0	0,0	0,0
	Richiesta Piano Strutturale	495,0	247,5	289,0	1.031,5
	Verifica consistenza	-495,0	-247,5	-289,0	-1.031,5
TOTALE PARZIALE SOGGETTI ATTUATORI COMPARTO FRIGIDO	Disponibilità di progetto	7.177,0	5.815,5	3.820,5	16.813,0
	Richiesta Piano Strutturale	12.395,0	6.357,5	7.044,0	25.796,5
	Verifica consistenza	-5.218,0	-542,0	-3.223,5	-8.983,5
Edilizia residenziale pubblica nel sub- comparto 1.1 (mc 3.000)	Disponibilità di progetto	0,0	0,0	0,0	0,0
	Richiesta Piano Strutturale	450,0	225,0	262,5	937,5
	Verifica consistenza	-450,0	-225,0	-262,5	-937,5
Parco fluviale	Disponibilità di progetto	9.921,0	0,0	0,0	9.921,0
TOTALE COMPARTO FRIGIDO	Disponibilità di progetto	17.098,0	5.815,5	3.820,5	26.734,0
	Richiesta Piano Strutturale	12.845,0	6.582,5	7.306,5	26.734,0
	Verifica consistenza	4.253,0	-767,0	-3.486,0	0,0
Sub.comparto 2.1 (mc 5.315 residenziali) - Via Poggioletto	Disponibilità di progetto	219,5	960,0	21,5	1.201,0
	Richiesta Piano Strutturale	797,5	398,5	464,0	1.660,0
	Verifica consistenza	-578,0	561,5	-442,5	-459,0
Sub.comparto 2.2 lotto B (mc 950 residenziali e mc 3.500 commerciale) - Robson	Disponibilità di progetto	230,0	635,0	20,0	885,0
	Richiesta Piano Strutturale	462,5	391,5	83,0	937,0
	Verifica consistenza	-232,5	243,5	-63,0	-52,0
Sub.comparto 2.2 lotto C (mc 3.600 residenziali, mc 6.590 di direzionale/servizi e mc 5.950 commerciali) - Ex scalo merci	Disponibilità di progetto	857,0	2.507,0	867,0	4.231,0
	Richiesta Piano Strutturale	2.080,0	1.810,0	315,0	4.205,0
	Verifica consistenza	-1.223,0	697,0	552,0	26,0
Sub.comparto 2.6 (mc 8.565 residenziali) - Acli / Via Quercioli	Disponibilità di progetto	331,0	0,0	0,0	331,0
	Richiesta Piano Strutturale	1.285,0	642,0	749,5	2.676,5
	Verifica consistenza	-954,0	-642,0	-749,5	-2.345,5
Sub.comparto 2.7 lotto F (mc 3.300 res.agevolata-mc 800 res. Sovvenz.) - ERP	Disponibilità di progetto	683,0	8,0	21,0	712,0
	Richiesta Piano Strutturale	495,0	247,5	289,0	1.031,5
	Verifica consistenza	188,0	-239,5	-268,0	-319,5
Sub.comparto 2.7 lotto G (mc 10.000 residenziali) - Rinchiostra	Disponibilità di progetto	68,0	571,0	1.211,5	1.850,5
	Richiesta Piano Strutturale	1.500,0	750,0	875,0	3.125,0
	Verifica consistenza	-1.432,0	-179,0	336,5	-1.274,5
TOTALE PARZIALE SOGGETTI ATTUATORI COMPARTO STAZIONE	Disponibilità di progetto	2.388,5	4.681,0	2.141,0	9.210,5
	Richiesta Piano Strutturale	6.620,0	4.239,5	2.775,5	13.635,0
	Verifica consistenza	-4.231,5	441,5	-634,5	-4.424,5
Sub.comparto 2.6 (mc 435 alloggi pubblici) - Acli / Via Quercioli	Disponibilità di progetto	0,0	0,0	0,0	0,0
	Richiesta Piano Strutturale	65,0	33,0	38,0	136,0
	Verifica consistenza	-65,0	-33,0	-38,0	-136,0
Parco ferroviario (con sup.ridotta di 712mq del LOTTO F) - ERP	Disponibilità di progetto	5.176,5	7.865,0	338,5	13.380,0
TOTALE COMPARTO STAZIONE	Disponibilità di progetto	7.565,0	12.546,0	2.479,5	22.590,5
	Richiesta Piano Strutturale	6.685,0	4.272,5	2.813,5	13.771,0
	Verifica consistenza	880,0	8.273,5	-334,0	8.819,5
TOTALE PIANO ATTUATIVO	Disponibilità di progetto	24.663,0	18.361,5	6.300,0	49.324,5
	Richiesta Piano Strutturale	19.530,0	10.855,0	10.120,0	40.505,0
	Verifica consistenza	5.133,0	7.506,5	-3.820,0	8.819,5

Innanzitutto si è potuto appurare che all'interno del Comparto Frigido la dotazione di standards richiesti dal Piano Strutturale in funzione di 25 mq/ab (pari ad una superficie territoriale di mq 26.734,0) risulta complessivamente soddisfatta in quanto alla carente dotazione di superfici a parcheggi pubblici (- 767,0 mq) e di superficie destinata ad attrezzature (- 3.486,0 mq) si sovrappone un maggior peso di verde pubblico (+ 4.253,0 mq) rispetto a quello necessario per soddisfare gli standards indicati dal Piano Strutturale. Dall'esame della condizione progettuale interna al Comparto Stazione si può constatare che le superfici destinate agli standards pubblici superano le richieste del Piano Strutturale di oltre 8.800,0 mq, come risultato della previsione di inserire ampie superfici destinate a parcheggi e verde soprattutto nei Sub-comparti senza lotti di edificazione.

Complessivamente, facendo riferimento ai valori quantitativi calcolati **sull'intera superficie del Piano Attuativo** si ricava che il grado di presenza di standards pubblici nell'area si attesta complessivamente con **una soglia superiore a quella richiesta dal Piano Strutturale.**

A livello generale, le superfici di progetto per gli standards, (calcolati in mq 49.324,5) **raggiungono una soglia complessiva di mq 30,4 per abitante** perché più estese quantitativamente rispetto ai valori minimi di mq 40.505,0 riferiti alla soglia di 25 mq/ab ($\text{mq } 25 / \text{ab} \times 49.324,5 \text{ mq} : \text{mq } 40.505,0 = \text{mq } 30,4 / \text{ab}$)

Rispetto alla composizione settoriale delle diverse tipologie di standards soltanto le superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria risultano carenti di mq 3.820, mentre le superfici destinate a verde pubblico (mq 24.663,0) risultano più estese dei valori richiesti dal Piano Strutturale di oltre 5.000,0 mq, posizionandosi con una soglia quantitativa di 15,1 mq di verde per abitante ($\text{mq } 12 / \text{ab} \times 24.663 / \text{mq } 19.553 = \text{mq } 15,1 / \text{ab}$).

Le superfici a parcheggio pubblico appaiono complessivamente presenti con una cifra pari a mq 18.631,5 ovvero con una consistenza maggiore di mq 7.506,5 nei confronti delle quantità necessarie a soddisfare le prescrizioni del Piano Strutturale (mq. 10.855,0). L'ampiezza delle superfici destinate a parcheggio nel Piano Attuativo, se rapportata al numero degli abitanti insediabili, si traduce in un indice anch'esso superiore a quello

minimo stabilito di 6 mq/ab attestandosi nella soglia quantitativa di 10,1 mq per abitante (mq 6/ab x mq 18.561,5 / mq 10.885,0 = mq 10,1/ab).

1.4 - Modalità con le quali vengono soddisfatti e realizzati gli standards qualitativi di verde e parcheggio

Nei confronti delle carenze di standards qualitativi di superfici destinate a verde e parcheggio all'interno dei vari Sub-comparti (aggiuntive a quelle previste dal D.M. 1444/68) è stata richiesta da parte dell'Amministrazione comunale ai vari operatori interessati di farsi carico di contribuire alla realizzazione delle opere di verde e parcheggio progettate nelle superfici del sub-comparto 2.3 "Prolungamento Via Minuto" (complessivamente di mq 8.599,5) sulla base della quantità di superficie necessaria a soddisfare la carenza di standards qualitativi di primaria all'interno dei rispettivi sub-comparti dell'intervento. In particolare inserendo nel calcolo delle superfici anche quelle relative alle necessità di standards di primaria dell'intervento ERP del sub-comparto 2.7 (mq 51,5), si è proceduto all'individuazione dell'impegno finanziario di ciascun Soggetto Attuatore interessato. Rispetto al costo previsto nel Prolungamento di Via Minuto delle opere di urbanizzazione - pari a di € 668.679,00 - attraverso le elaborazioni analitiche riportate nel seguente prospetto permettono di articolare il grado di impegno finanziario di ciascuno degli operatori interessati alla realizzazione degli standards di verde e parcheggio nel Sub-comparto 2.3 Prolungamento Via Minuto:

OPERATORE	Consistenza sup. da cedere (mq)	Quota sul tot. superfici %	Distribuzione percentuale dell'impegno finanziario sulla base della percentuale della superfici da cedere €
1.1 - Proprietari Area Frigido	2.282,5	27,1	181.212,0
1.2 – Frigido Marmi	560,5	6,6	44.132,8
1.3 – Frigido Linea Ferroviaria	751,5	8,9	59.512,4
1.4 – Via M. Vecchia / Via Fantoni	1.214,0	14,4	96.289,8

1.5 – Via Romana / Siulp	742,0	8,8	58.843,8
2.1 - Via Poggioletto / Paolo IV	16,5	0,2	1.337,4
2.6 – ACLI Mazzolari	1.596,0	18,9	126.380,3
2.7 – Intervento ERP	51,5	---	---
2.7 - Rinchiostra	1.274,5	15,1	100.970,5
TOTALE	8.489,5	100	668.679,0

1.5 - Modalità con le quali vengono soddisfatti gli standards qualitativi di secondaria

Le eventuali carenze di standards qualitativi di verde (12 mq/ab) e di parcheggio (6 mq/ab) vengono dunque soddisfatte attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nelle superfici perimetrate del sub-comparto 2.3 Prolungamento via Minuto da parte dei Soggetti Attuatori interessati con le modalità indicate nel precedente paragrafo 1.4. Relativamente all'ulteriore componente degli standards riguardante le superfici destinate ad attrezzature di interesse comune, è stato svolto un percorso attuativo di possibile soddisfacimento della componente di secondaria attraverso la monetizzazione, ovvero con l'attuazione di un criterio di compensazione basato sulla monetizzazione delle quote di superfici che risultano carenti per raggiungere nei vari sub-comparti la soglia minima di 7,0 mq per abitante. Per la quantificazione del costo di monetizzazione si è fatto ricorso all'attuale consistenza degli oneri di secondaria prevista nelle tabelle del Comune per gli interventi residenziali con indici fondiari tra 1,5 e 3,0 mc/ab (€ 17,3771/mc).

Tuttavia, poiché il calcolo degli oneri nelle tabelle comunali è legato per quanto riguarda le funzioni residenziali alla consistenza delle volumetrie di progetto, è stato necessario tradurre in valore al metro cubo la quantità di superficie al metro quadro di secondaria non soddisfatta all'interno dei vari Sub-comparti.

Tale elaborazione è stata realizzata tenendo conto dei rapporti che legano ogni unità/abitante insediabile alla presenza di 7 mq di superficie secondaria

e 80 mc di volumetria residenziale per abitante. A differenza del calcolo degli oneri da calcolare sulle destinazioni residenziali, per quanto riguarda le funzioni commerciali e direzionali di progetto è stato possibile quantificare direttamente il costo della monetizzazione degli oneri di secondaria in quanto nelle tabelle comunali viene richiesto un onere finanziario al metro cubo di € 7,1842.

Relativamente ai singoli sub-comparti sono state sviluppate le seguenti elaborazioni per individuare i costi di monetizzazione degli oneri di secondaria a compensazione della carenza di superficie secondaria nel calcolo degli standards qualitativi di progetto:

Sub-comparto 1.1 - Proprietari Area Frigido

$$\begin{aligned} \text{mq } 1.841,0 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 21.040,0 \\ \text{mc } 21.040,0 \times 17,3771 &= \text{€ } 365.614,5 \end{aligned}$$

La monetizzazione di € 365.614,5 può essere scomputata attraverso la realizzazione delle opere di interesse collettivo previste nel sub-comparto.

Sub-comparto 1.2 – Frigido Marmi

$$\begin{aligned} \text{Residenziale:} \\ \text{mq } 104,0 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 1.188,5 \\ \text{mc } 1.188,5 \times 17,3771 &= \text{€ } 20.652,5 \\ \text{Commerciale:} \\ \text{mc } 3.000 \times 7,1842 &= \text{€ } 21.552,6 \\ \hline \text{Totale} &= \text{€ } 42.205,1 \end{aligned}$$

La monetizzazione di € 42.205,1 può essere scomputata attraverso la realizzazione delle opere di interesse collettivo previste nel sub-comparto.

Sub-comparto 1.3 – Linea Ferroviaria

Rispetto all'intervento previsto non risulta carente la superficie dello standard qualitativo di secondaria.

Sub-comparto 1.4 – Via Marina Vecchia / Via Fantoni

$$\begin{aligned} \text{mq } 1.198,5 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 13.697,0 \\ \text{mc } 13.697 \times 17,3771 &= \text{€ } 238.014,0 \end{aligned}$$

La monetizzazione di € 238.014,0 può essere scomputata attraverso la realizzazione delle opere di interesse collettivo previste nel Sub-comparto.

Sub-comparto 1.5 – Via Romana/Siulp

$$\begin{aligned} \text{Mq } 289,0 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 3.302,5 \\ \text{Mc } 3.302,5 \times 17,3771 &= \text{€ } 57.387,5 \end{aligned}$$

Sub-comparto 2.1– Via Poggioletto/Coop Paolo IV

$$\begin{aligned} \text{mq } 442,5 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 5057,0 \\ \text{mc } 5057,0 \times 17,3771 &= \text{€ } 87.876,0 \end{aligned}$$

Sub-comparto 2.2– Via Carducci/Robson 2

$$\begin{aligned} \text{Residenziale:} \\ \text{mq } 52,0 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 594,3 \\ \text{mc } 594,3 \times 17,3771 &= \text{€ } 10.327,2 \\ \text{Commerciale:} \\ \text{mc } 3.500 \times 7,1842 &= \text{€ } 25.144,5 \\ \hline \text{Totale} &= \text{€ } 35.471,7 \end{aligned}$$

Sub-comparto 2.2 – Area RFI /Ex scalo merci

$$\begin{aligned} \text{Residenziale (€ } 17,3771/\text{mc)} \\ \text{mc } 3.600 \times 17,3771 &= \text{€ } 62.557,5 \\ \text{Direzionali/Commerciali (€ } 7,1842) \\ \text{mc } 12.540 \times 7,1842 &= \text{€ } 90.090,0 \\ \hline \text{Totale} &= \text{€ } 152.647,5 \end{aligned}$$

La monetizzazione di € 152.647,5 può essere scomputata attraverso la realizzazione della Stazione delle Corriere.

Sub-comparto 2.6 – Via Querciolo /ACLI Mazzolari

$$\begin{aligned} \text{mq } 749,5 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 8.560,0 \\ \text{mc } 8.560,0 \times 17,3771 &= \text{€ } 148.748,0 \end{aligned}$$

La monetizzazione di € 148.748,0 può essere scomputata attraverso la realizzazione e cessione degli alloggi pubblici.

Sub-comparto 2.7 – Intervento ERP

L'intervento riguarda la realizzazione di edilizia pubblica e di conseguenza non viene richiesta la monetizzazione degli oneri di secondaria.

Sub-comparto 2.7 – Area Rinchiostra

L'intervento non risulta carente di superficie in cessione di secondaria.

Rispetto al calcolo della monetizzazione di oneri di secondaria non scomputati, le risorse finanziarie disponibili per gli ulteriori interventi previsti nel Piano sono individuabili in una somma finanziarie pari a € 180.745,2, come viene esposto nella seguente tabella:

OPERATORE	Monetizzazione costi di secondaria non scomputati €
Sub-comparto 1.5 – Via Romana / Siulp	57.387,5
Sub-comparto 2.1 - Via Poggioletto / Paolo IV	87.876,0
Sub-comparto 2.2 – Robson 2 srl	35.471,7
TOTALE	180.735,4

Come è stato indicato nell'articolazione del Piano Economico Finanziario tra risorse disponibili e impieghi la somma finanziaria di € 180.735,4 è stata ripartita tra i seguenti interventi:

a) nel costo dell'esproprio delle superfici di edilizia didattica della prima infanzia del Comparto Frigido (€ 100.000,00 /mq)	€ 134.300,00
b) nel possibile impegno finanziario per la realizzazione del sottopasso ferroviario.....	€ 46.435,40
TOTALE	€ 180.735,40

2. - QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE NEL PIANO.

Sulla base delle configurazioni progettuali delle nuove infrastrutture viarie, dei parcheggi, della rete dei sottoservizi e delle diverse tipologie di verde (visualizzate, come si è già indicato, nelle Tavv. dalla n.9 alla n.18 del Piano) è stato possibile innanzitutto quantificare in modo dettagliato i costi delle infrastrutture pubbliche e della rete dei sottoservizi da realizzare nelle aree in cessione interne ai vari sub-comparti (con un costo complessivo stimati i costi di € 5.507.032,7), ma anche di evidenziare le soluzioni progettuali delle opere necessarie all'estensione delle opere di urbanizzazione in aree pubbliche esterne ai perimetri delle aree interessate da Piano Attuativo necessarie al completamento e funzionamento delle reti (€ 253.405,0). Infine sono state individuate delle ulteriori opere di urbanizzazione integrative, soprattutto di potenziamento della rete infrastrutturale viaria esterna al Piano, da attuare con risorse pubbliche comunali in fasi temporali successive (€ 497.376,5)

2.1 - Stima dei costi delle opere di urbanizzazione previste all'interno dei vari sub-comparti a carico dei soggetti attuatori.

I costi degli interventi di urbanizzazione, comprensive delle reti dei sottoservizi, previsti all'interno dei singoli sub-comparti del Piano Attuativo, sono stati innanzitutto quantificati all'interno delle singole tavole elaborate per ciascuna tipologia di opera e raggruppati, successivamente, nel Quadro Economico di Fattibilità. I complessivi costi di realizzazione di tali opere sono stati calcolati, come si è accennato, in € 5.507.032,7 e risultano articolati nella seguente modalità:

Costi delle opere di monetizzazione nelle aree in cessione dei vari sub-comparti

- Infrastrutture viarie e parcheggi	3.001.939,0
-------------------------------------	-------------

- Acquedotto	213.990,0
- Acque reflue	188.545,0
- Acque meteoriche	559.391,2
- Rete gas	137.805,5
- Enel	262.216,8
- Rete telefonica	136.809,0
- Illuminazione pubblica	515.874,0
- Verde Pubblico	490.462,2
TOTALE	5.507.032,7

La costruzione delle opere relative alla nuova viabilità stradale e ai parcheggi pubblici programmati, rappresenta il costo più elevato da sostenere da parte dei Soggetti Attuatori, in quanto il costo di tali infrastrutture è stato calcolato in 3 milioni di Euro circa (più del 50% rispetto a tale costo delle opere di urbanizzazione). Inoltre, è stata stimata la consistente quota finanziaria necessaria per l'attuazione della rete di canalizzazione delle acque meteoriche, per gli impianti di illuminazione pubblica e per la configurazione del verde pubblico (comprensivo di piantumazioni e di irrigazione) che incide rispettivamente in ciascuna voce di spesa per circa 500.000,00 Euro. Per quanto riguarda le altre reti di sottoservizi esaminate, è stato stimato che il loro costo incide mediamente all'interno di ciascuna tipologia di opera con un valore finanziario di poco superiore a 100.000,00 Euro, con delle soglie di spesa più elevate (di circa 200.000,00 Euro) nel caso dell'acquedotto, della rete Enel e delle canalizzazioni delle acque reflue.

2.2 - Le opere di urbanizzazione per il completamento/estensione delle reti di progetto a carico degli operatori.

Come è già stato accennato ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione interni ai vari Sub-comparti vanno aggiunti quelli relativi alle opere di estensione/completamento della rete dei sottoservizi in aree pubbliche esterne al perimetro del Piano Attuativo (costi stimati in € 253.405,0)

Gli interventi previsti riguardano la realizzazione di opere necessarie alla “chiusura” dei circuiti delle reti viarie dei sottoservizi, per gli allacciamenti alle condutture pubbliche principali e per il più complessivo miglioramento delle attuali condizioni di assetto delle reti. I costi di tali opere sono stati ripartiti in quote percentuali tra gli operatori direttamente interessati, sulla base della consistenza della volumetria di progetto assegnata ai vari Sub-comparti, come viene indicato nel seguente prospetto:

	Costo €	%
Sub. 1.1 Proprietari Area Frigido	169.266,5	66,8
Sub. 1.2 Frigido Marmi	23.736,4	9,3
Sub. 1.3 Frigido Linea ferroviaria	36.243,2	14,3
Sub. 1.4 Via M. Vecchia / Via Fantoni	23.242,2	9,2
Sub. 1.5 Via Romana / Siulp	916,6	0,4
TOTALE	253.405,0	100,0

2.3 – Il potenziamento delle opere di urbanizzazione in aree esterne al Piano da realizzare in fasi successive (a carico dell'Amministrazione).

Il costo per la realizzazione delle opere a carico dell'Amministrazione è stato stimato in € 497.376,50 (cfr Tav. n. 19C). All'interno di tale valore finanziario la spesa maggiore si concentra nel costo degli espropri dei terreni del collegamento viario tra il fiume Frigido e Via Marina Vecchia in corrispondenza del rilevato ferroviario che calcolato insieme a quello degli espropri dei terreni è stato stimato con un valore finanziario pari a € 364.219,0. Tra le opere inserite nel Programma d'intervento da realizzarsi in fasi successive è stata considerata, inoltre, la sostituzione delle condutture dell'acquedotto comunale nel tratto di Via Marina Vecchia tra la rotatoria viaria di progetto e quella esistente dopo il sottopasso ferroviario in direzione del centro storico (€ 71.373,0) e sono stati aggiunti anche alcuni limitati interventi viari relativi all'interramento delle linee Enel sulle arterie viarie minori e l'allargamento del tratto di viabilità minore “Collegamento viabilità minore Via Sottoponte Alta”.

2.4 - Specifici interventi pubblici programmati a carico degli operatori

Ulteriori interventi programmati a carico dei singoli Soggetti Attuatori sono stati individuati nella necessità di completare la rete infrastrutturale viaria in aree non cedute dagli operatori con la richiesta da parte dell'Amministrazione di ottenere un rimborso dei costi di esproprio delle superfici necessarie a completare le arterie stradali (costi stimati in € 106.200,00). Sono stati conteggiati e indicati a carico dei Soggetti Attuatori anche i costi di demolizione e bonifica degli immobili (costi calcolati in € 217.547,5) che si trovano localizzati in aree demaniali e di proprietà RFI soprattutto lungo la sponda fluviale del Frigido in modo da facilitare gli interventi dell'Amministrazione funzionali all'attuazione del Parco fluviale da attuare attraverso le risorse finanziarie della Regione Toscana al Programma Integrato di Intervento (€ 620.290,5).

Inoltre, a carico degli operatori ma in particolare a carico del Soggetto Attuatore degli interventi progettati nel sub-comparto 2.2 Ex scalo merci/ RFI è stato programmato il costo di realizzazione (e la conseguente cessione all'Amministrazione) della superficie coperta di mq 200,0 relativa alla Stazione delle Corriere. Tale intervento che sulla base dei massimali di costo della Regione Toscana per la realizzazione di edilizia pubblica, è stato stimato in poco più di 250.000,00 Euro (mq 200,00 x € 1.272,86 = € 254.572,0).

Infine è stata inserita la possibilità di realizzare, all'interno dell'intervento ACLI/Mazzolari nel sub-comparto 2.6 della zona Stazione, due alloggi di edilizia pubblica da cedere all'Amministrazione (con un asuperficie complessiva di mq 140,0) il costo dei quali - stimato in € 178.200,00 - è stato calcolato considerando i massimali di costo a metro quadrato di € 1.272,86 dell'edilizia pubblica della Regione Toscana aggiornati al 31.12.08. (€ 1.272,86 /mq x mq 140,0 = € 178.200,00)

3. - INCIDENZA FINANZIARIA DEL COSTO DEGLI ONERI AGGIUNTIVI PER OTTENERE UN OMOGENEA SOGLIA PEREQUATIVA DI SPESA DI € 60,0/MC NELLA VOLUMETRIA IN LIBERA VENDITA.

Organizzativamente, sulla base delle risorse finanziarie necessarie a realizzare gli interventi fin qui esaminati (attraverso il finanziamento diretto degli Operatori e con la monetizzazione della quota di standards qualitativi di secondaria) è stato calcolato per ognuno dei Soggetti Attuatori un parziale costo degli oneri.

Nelle diverse situazioni localizzative dei vari sub-comparti le risorse finanziarie stimate da impegnare riflettono la necessità di una maggiore o di una minore consistenza di opere di urbanizzazione da realizzare nelle varie aree, ma riflettono anche l'attuale grado di presenza ed efficienza della rete dei sottoservizi, l'estensione delle aree di intervento (soprattutto in rapporto alle volumetrie di progetto previste nei singoli sub-comparti) e le opere integrative che l'Amministrazione comunale ha richiesto nei vari contesti del Piano. Questa diversa configurazione dell'impegno finanziario dei vari operatori appare molto evidente confrontando l'indice del costo medio unitario di spesa al metro cubo di ciascun Soggetto, rapportando cioè la consistenza di tali costi con la quantità volumetrica di progetto programmato all'interno di ciascun Sub-comparto. Come si può notare dal successivo prospetto, il costo medio degli interventi previsti raggiunge dei picchi più elevati nelle aree nelle quali occorre realizzare un nuova ed estesa rete infrastrutturale viaria, come in Via Marina Vecchia-Via Fantoni (dove l'indice medio dei costi raggiunge ad esempio un peso di € 65,/ mc) e, viceversa, si attesta su una soglia di costo inferiore (€35,5/mc) nel caso dell'intervento di Via Romana che viene attuato in un contesto territoriale già urbanizzato.

OPERATORE	Consistenza opere di urbanizzazione già esaminate €	Costo unitario medio oneri opere già esaminate €/mc	Risorse finanziarie aggiuntive per costo unitario di € 60/mq €
1.1 - Proprietari Area Frigido	1.922.382,8	43,7	+ 717.200,00
1.2 – Frigido Marmi	530.100,0	50,0	+ 106.000,00
1.3 – Frigido Linea Ferroviaria	601.629,1	54,7	+ 58.300,0
1.4 – Via M. Vecchia / Via Fantoni	950.874,5	65,1	0,00
1.5 – Via Romana / Siulp	117.147,9	35,5	0,00
2.1 - Via Poggioletto / Paolo IV	221.706,4	41,7	+ 42.913,5
2.2 – Robson 2	114.634,4	32,5	+ 122.375,0
2.2 – RFI/Ex scalo merci	813.769,5	50,4	+ 154.944,0
2.6 – ACLI Mazzolari	556.538,5	64,9	0,00
2.7 – Intervento ERP	393.043,0	39,3	207.000,00
2.7 - Rinchiostra	96.322,0	29,2	0,00
TOTALE	6.348.148,2	46,4	+ 1.408732,5

Proprio in funzione di ottenere un indice più omogeneo di costo tra i vari operatori e , contemporaneamente, nella necessità di dover innalzare il grado di impegno finanziario dei Soggetti Attuatori allo scopo di riuscire a creare una concreta fattibilità del quadro complessivo degli interventi pubblici inseriti nel Piano Attuativo, è stata operata una scelta generale indirizzata alla possibilità di integrare e uniformare attraverso una soglia finanziaria minima di € 60/mc il costo degli oneri dei Soggetti Attuatori che dispongono della possibilità di realizzare volumetrie private in libera vendita. Dalle elaborazioni svolte e visualizzate all'interno delle singole schede di fattibilità allegate alla presente relazione (sintetizzate nel precedente prospetto) le ulteriori risorse finanziarie richieste dall'Amministrazione agli operatori interessati riguarda all'interno

dell'applicazione di questo criterio perequativo, un costo aggiuntivo di € 1.408.732,5 rispetto al quale non risultano coinvolti sia l'intervento di via Marina Vecchia-Via Fantoni (in cui rispetto alle volumetrie programmate in libera vendita risulta già un indice superiore a quello perequato di € 60,0/mc) sia gli interventi nei quali non è presente una volumetria privata in libero mercato (come in via Romana e nell'intervento ERP), ma anche l'intervento ACLI/Mazzolari in quanto appare con un indice superiore a quello della soglia minima di perequazione (€64,9/mc).

3.1 - Impieghi delle risorse finanziarie disponibili da oneri aggiuntivi di perequazione (€ 60/mc)

Sulla base delle disponibilità di queste risorse finanziarie aggiuntive (€ 1.408.732,5) è stato possibile definire un quadro programmatico di un loro impiego che permette di attuare gli ulteriori interventi pubblici del Piano. Come viene specificato nel prospetto seguente attraverso gli oneri derivanti dal costo unitario minimo di € 60/mc dei volumi programmati in libero mercato è stato previsto:

- di realizzare (con un costo di € 717.200,0) più di 560 mq di superficie per alloggi residenziali pubblici all'interno del sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido;
- di finanziare con € 207.213,5 la riorganizzazione della Piazza della Stazione attraverso il contributo finanziario degli operatori del Sub-comparto 1.2 Frigido marmi (51,2%), del Sub-comparto 1.3 Frigido linea ferroviaria (28,1%) e del Sub-comparto 2.1 Via Poggioletto (20,7%);
- di destinare € 122.375,0 relativo al contributo aggiuntivo dell'intervento Robson 2 (sub-comparto 2.2 lotto C) per la costruzione delle due rotatorie viarie di progetto localizzate in Via Carducci e nell'area della Piazza della Stazione;

- infine, di attuare le opere di urbanizzazione di verde e parcheggio nel rilevato ferroviario di Via Quercioli (Sub-comparto 2.5) attraverso il contributo finanziario dei Soggetti Attuatori dell'intervento RFI/Ex scalo merci (€ 154.944,0) nel Sub-comparto 2.2 e dell'intervento Area Rinchostra (€ 207.000,0) nel Sub-comparto 2.7.

Programma impieghi delle risorse finanziarie aggiuntive da oneri perequativi (€ 60/mc)

OPERATORI INTERESSATI	Risorse finanziarie disponibili €	Quota percentuale d'intervento	Impieghi programmati
1.1 - Proprietari Area Frigido	717.200,0	100,0	Realizzazione alloggi pubblici
1.2 – Frigido Marmi	106.000,0	51,2	Riorganizzazione Piazza della Stazione
1.3 – Frigido linea Ferroviaria	58.300,0	28,1	
2.1 - Via Poggioletto / Paolo IV	42.913,5	20,7	
Totale	207.213,5	100,0	
2.2 – Robson 2	122.375,0	100,0	Disponibilità per rotatorie viarie
2.2 – RFI/Ex scalo merci	154.944,0	42,8	Realizzazione opere di urbanizzazione Rilevato ferroviario Via Quercioli
2.7 - Rinchiostra	207.000,0	57,2	
Totale	361.944,0	100,00	
TOTALE COMPLESSIVO	1.408.732,5	55,0	-----

4. - QUADRO FINANZIARIO CONCLUSIVO DELL'IMPEGNO ECONOMICO DEI SOGGETTI ATTUATORI NELLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI PUBBLICI

Come si è già accennato in Premessa in merito alla consistenza delle risorse finanziarie attivate all'interno del Piano, gli oneri previsti a carico dei Soggetti Attuatori per la realizzazione di opere pubbliche supera la quota finanziaria di sette milioni e cinquecento mila Euro. Più precisamente come si evidenzia in modo riassuntivo nel seguente prospetto il complessivo impegno degli operatori risulta stimato in € 7.756.880,7 :

Complessivo impegno finanziario dei Soggetti Attuatori per la realizzazione degli interventi pubblici previsti a scomputo degli oneri di concessione

OPERATORE	Risorse finanziarie €	Costo unitario medio oneri €/mc
1.1 - Proprietari Area Frigido	2.639.582,8	60,0
1.2 – Frigido Marmi	636.100,0	60,0
1.3 – Frigido linea Ferroviaria	659.929,1	60,0
1.4 – Via M. Vecchia /Via Fantoni	950.874,5	65,1
1.5 – Via Romana / Siulp	117.147,9	35,5
Totale Frigido	5.003.634,4	56,1
2.1 - Via Poggioletto / Paolo IV	264.619,9	49,8
2.2 – Robson 2	267.009,4	60,0
2.2 – RFI/Ex scalo merci	968.713,5	60,0
2.6 – ACLI Mazzolari	556.538,5	64,9
2.7 – Rinchiostra (1)	600.043,0	60,0
2.7 - Intervento ERP	96.322,0	29,2
Totale Stazione	2.753.244,5	54,0
TOTALE COMPLESSIVO	7.756.880,7	55,0

All'interno del quadro complessivo riferito al contesto del Piano Attuativo, gli operatori del Comparto Frigido risultano maggiormente esposti nei

confronti della realizzazione delle opere pubbliche programmate essendosi impegnate con l'Amministrazione nell'esborso economico relativo agli oneri per circa 5 milioni di Euro, mentre più limitata appare la consistenza delle risorse finanziarie impiegate dai Soggetti Attuatori del Comparto Stazione che raggiungono in tetto finanziario del 35% circa sul totale degli oneri previsti nel Piano è pari a € 2.753.244,5.

Nota:

- (1) Il Soggetto Attuatore dell'intervento Rinchiostra si è impegnato con l'Amministrazione comunale alla monetizzazione di € 370.000,0 come compensazione alle previsioni del P.R.G. che prevedono nell'area un vincolo di "centro di quartiere". Nel Piano economico finanziario l'impiego di tali risorse finanziarie è stato programmato come contributo per la realizzazione dell'intervento ERP di 12 alloggi di agevolata in affitto permanente.

ALLEGATO: Schede analitiche di ripartizione tra i vari sub-comparti dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione programmate:

Nelle pagine successive sono riportate le singole schede relative ai seguenti Sub-comparti:

Scheda 1.

Zona Frigido SUBCOMPARTO 1.1. (lotti A, B, C ,D e lotto di edificazione pubblica) Proprietari area Frigido

Scheda 2.

Zona Frigido SUBCOMPARTO 1.2. Lotto E Frigido Marmi

Scheda 3.

Zona Frigido SUBCOMPARTO 1.3. Lotto F Area Frigido linea ferroviaria

Scheda 4.

Zona Frigido SUBCOMPARTO 1.4. Via M. Vecchia – Via Fantoni, lotto G

Scheda 5.

Zona Frigido SUBCOMPARTO 1.5. Via Romana/SIULP, lotto H

Scheda 6.

Zona Stazione SUBCOMPARTO 2.1. Via Poggioletto, lotto A, Coop. Paolo VI

Scheda 7.

Zona Stazione SUBCOMPARTO 2.2. Lotto B Sub. 1B Via Carducci/Robson 2 Srl

Scheda 8.

Zona Stazione SUBCOMPARTO 2.2. Lotto C area RFI/ex Scalo merci

Scheda 9.

Zona Stazione SUBCOMPARTO 2.6. Lotto D e lotto E (di non edificazione) Via Quercioli/Coop Acli Mazzolari

Scheda 10.

Zona Stazione SUBCOMPARTO 2.7 Lotto F Intervento ERP

Scheda 11.

Zona Stazione SUBCOMPARTO 2.7. Lotto G Area Rinchiostra

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n°1)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Frigido
- Sub-comparto n° 1.1 - Proprietari Area Frigido
- Lotti di edificazione A, B, C, D e lotto di edilizia residenziale pubblica

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto	mq	25.090,5
– Superficie privata disponibile	mq	24.236,0
– Lotti di edificazione privata	mq	12.005,2
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	1.120,0
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	44.000,0
Residenziale pubblica	mc	3.000,0
Commerciale	mc	—
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc	47.000,0
– Piani fuoriterra di progetto		n. 3-4 (50%) e n.5 (50%)
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	176
edilizia residenziale pubblica	n.	12
edilizia residenziale agevolata	n.	—
edilizia residenziale convenzionata	n.	—
totale alloggi	n.	188
– Superficie soggetta a esproprio	mq	149,0
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	705,5
– Viabilità privata con servitù di passo	mq	—
Infrastrutture di viabilità:		
- Strade da realizzare	mq	3.459,0
– Superfici da cedere per viabilità	mq	149,0

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	9.900,0
- Consistenza standards di progetto	mq	9.626,5
Verifica D.M. 144/68:	mq	-273,5
A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)		
- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	9.900,0
- Sup. secondaria	mq	3.850,0
Totale	mq	13.750,0
Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	-2.282,5
- Superficie secondaria	mq	-1.841,0
Totale	mq	-4.123,5

B – Consistenza superfici da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica:

mq 12.131,0

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata nel sub-comparto:

50,4 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68

C1 –Carenza di superfici non cedute: mq 47,5
(mq 273,5 – mq 266,0 = mq 47,5 come cessione di superfici per il futuro allargamento di Via Sottoponte)

C2 –Costo monetizzazione (€100/mq) € **4.750,0**

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto e per il completamento rete dei sottoservizi in aree pubbliche:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione interne al sub-comp. € 1.422.138,3

D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto € 169.266,5

Totale D1 + D2 = € **1.591.404,8**

E – Realizzazione di standards qualitativi P.S. (superfici di verde e parcheggio) non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 2.282,5):

E1 –Partecipa alla realizzazione degli interventi previsti nel subcomparto 2.3 Prolungamento Via Minuto (senza lotti di edificazione) con una quota percentuale del 27,1% sul costo complessivo delle opere (€ 668.679,0) corrispondente a € **181.212,0**

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in aree pubbliche o in aree RFI **€ 134.866,0**

F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq) mq 149,0 **€ 14.900,0**

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq 1.841,0)

mq 1.841,0 : 7 mq x 80 mc = mc 21.040,0
mc 21.040,0 x 17,3771 = € 365.614,5

G1 – La monetizzazione di € 365.614,5 può essere scomputata attraverso la realizzazione delle opere di interesse collettivo previste nel sub-comparto.

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

€ 1.922.382,8 : mc 44.000 = **€ 43,7/mc**

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

€ 60/mq - € 43,7/mq = € 16,3/mq
€ 16,3/mq x mc 44.000 = **€ 717.200,0**

I1 –Impiego richiesto delle risorse aggiuntive:

Realizzazione di edilizia residenziale pubblica sulla base dei massimali di costo della Regione Toscana aggiornati al 31.12.2008 (edilizia in linea: € 1.272,86/mq)

Nota: il soggetto attuatore deve realizzare mq 563,5 di superficie residenziale pubblica (€ 717.200,0 : € 1.272,86/mq = mq 563,5). Va considerato tuttavia che relativamente al sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido è stato richiesto alla Regione Toscana con il Programma Integrato di Intervento definitivo la possibilità di ottenere un finanziamento di € 338.630,06 come contributo pubblico alla realizzazione di alloggi di agevolata. Rispetto a tale contributo, se confermato, l'Amministrazione si riserva la possibilità di impegnarlo per accrescere il proprio patrimonio residenziale pubblico.

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€60/mc):

€ 2.639.582,8

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n° 2)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Frigido
- Sub-comparto n° 1.2 - Frigido Marmi
- Lotto di edificazione E

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto	mq	7.064,5
– Superficie privata disponibile	mq	6.932,6
– Lotto di edificazione privata	mq	3.361,0
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	—
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	7.600,0
Residenziale pubblica	mc	—
Commerciale	mc	3.000,0
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc	10.600,0 ⁽¹⁾
– Piani fuoriterra di progetto	n.	4
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	31
edilizia residenziale pubblica	n.	—
edilizia residenziale agevolata	n.	—
edilizia residenziale convenzionata	n.	—
totale alloggi	n.	31
– Superficie soggetta a esproprio	mq	—
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	132,0
– Viabilità privata con servitù di passo	mq	135,0

(1) Rispetto a tali prescrizioni di Piano, la destinazione commerciale può essere estesa nella fase concessoria dell'intervento fino a comprendere anche le previste volumetrie residenziali. Nel caso dell'allargamento delle volumetrie commerciali occorre riesaminare il calcolo degli standards di progetto e le modalità di soddisfacimento degli standards qualitativi di progetto.

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	2.350,0
- Consistenza standards di progetto	mq	2.350,0
Verifica D.M. 144/68:	mq	2.350,0=2.350,0

A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)

- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	2.350,0
- Sup. secondaria	mq	665,0
Totale	mq	3.015,0

Verifica sup. standards Piano Strutturale

- Verde e parcheggi pubblici	mq	-560,5
- Superficie secondaria	mq	-104,0
Totale	mq	-664,5

B – Consistenza superfici da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica:

mq 3.571,5

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata nel sub-comparto:

51,5 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

C1 –Carenza di superfici non cedute: mq —

C2 –Costo monetizzazione (€100/mq) € —

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto e per il completamento rete dei sottoservizi in aree pubbliche:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione interne al sub-comp. € 462.230,8

D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto € 23.736,4

Totale D1 + D2 = € 485.967,2

E – Realizzazione di standards qualitativi P.S. (superfici di verde e parcheggio) non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 560,5):

E1 –Partecipa alla realizzazione degli interventi previsti nel subcomparto 2.3 Prolungamento Via Minuto (senza lotti di edificazione) con una quota percentuale del 6,6% sul costo complessivo delle opere (€ 668.679,0) corrispondente a € 44.132,8

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in aree RFI	€	_____
F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq) mq		
-	€	_____

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq 104,0) e sulla volumetria commerciale (€ 7,1842/mc)

Residenziale:

$$\text{mq } 104,0 : 7 \text{ mq x } 80 \text{ mc} = \text{mc } 1.188,5$$
$$\text{mc } 1.188,5 \times 17,3771 = \text{€ } 20.652,5$$

Commerciale:

$$\text{mc } 3.000 \times 7,1842 = \text{€ } 21.552,6$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 42.205,1$$

G1 – La monetizzazione di € 42.205,1 può essere scomputata attraverso la realizzazione delle opere di interesse collettivo previste nel sub-comparto.

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

$$\text{€ } 530.100,0 : \text{mc } 10.600,0 = \text{€ } 50,0 / \text{mc}$$

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

$$\text{€ } 60/\text{mq} - \text{€ } 50,0 / \text{mq} = \text{€ } 10,0 / \text{mq}$$
$$\text{€ } 10,0 / \text{mq} \times \text{mc } 10.600,0 = \text{€ } 106.000,0$$

I1 –Impiego richiesto delle risorse aggiuntive:

Partecipa con € 106.000,0 alla realizzazione degli interventi previsti nella riorganizzazione della Piazza Stazione con un impegno finanziario pari al 51,2% del costo finanziario complessivo (€ 207.213,5)

Nota: _____

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€60/mc):

€ 636.100,0

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n°3)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Frigido
- Sub-comparto n° 1.3 - Linea ferroviaria
- Lotto di edificazione F

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto	mq	8.139,5
– Superficie privata disponibile	mq	7.977,5
– Lotto di edificazione privata	mq	3.432,5
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	⁽¹⁾ 926,5
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	11.000,0
Residenziale pubblica	mc	—
Commerciale	mc	—
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc	11.000,0
– Piani fuoriterrra di progetto		n. 4 (50%) e n.5 (50%)
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	44
edilizia residenziale pubblica	n.	—
edilizia residenziale agevolata	n.	—
edilizia residenziale convenzionata	n.	—
totale alloggi	n.	44
– Superficie soggetta a esproprio	mq	—
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	162,0
– Viabilità privata con servitù di passo	mq	—

(1) Come indicato nelle NTA del Piano, nel lotto di edilizia residenziale sociale è stata inserita una potenzialità volumetrica di 3.000 mc (con un indice fondiario di 3,3) per la costruzione di alloggi pubblici da attuarsi in una fase temporale successiva.

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	2.475,0
- Consistenza standards di progetto	mq	2.686,0
Verifica D.M. 144/68:	mq	+ 211,0
A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)		
- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	2.475,0
- Sup. secondaria	mq	962,5
Totale	mq	3.437,5
Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	-960,5
- Superficie secondaria	mq	+ 205,0
Totale	mq	-751,5

B – Consistenza superfici da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica:

mq 4.545,0

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata nel sub-comparto:

56,9 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

C1 –Carenza di superfici non cedute:	mq	—
C2 –Costo monetizzazione (€100/mq)	€	—

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto e per il completamento rete dei sottoservizi in aree pubbliche:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione interne al sub-comp.	€	468.492,0
D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto	€	36.243,2
Totale D1 + D2 =	€	504.735,2

E – Realizzazione di standards qualitativi Piano Strutturale non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 751,5):

E1 –Partecipa alla realizzazione degli interventi previsti nel subcomparto 2.3 Prolungamento Via Minuto (senza lotti di edificazione) con una quota percentuale del 8,9% sul costo complessivo delle opere (€ 668.679,0) corrispondente a	€	59.512,4
---	---	----------

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in
aree pubbliche o in aree RFI **€ 37.381,5**

F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq)
mq - **€ —**

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq ---)

Rispetto all'intervento previsto non risulta carente la superficie dello standard qualitativo di secondaria.

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

$$€ 601.629,1 : mc 11.000,0 = € 54,7 /mc$$

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

$$€ 60/mq - € 54,7 /mq = € 5,3 /mq$$
$$€ 5,3 /mq x mc 11.000,0 = € 58.300,0$$

I1 –Impiego richiesto delle risorse aggiuntive:

Il soggetto attuatore partecipa con € 58.300,0 alla realizzazione degli interventi previsti nella riorganizzazione della Piazza della Stazione con un impegno finanziario pari al 28,1% del costo finanziario complessivo previsto (€ 207.213,5).

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€60/mc):

€ 659.929,1

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n° 4)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Frigido
- Sub-comparto n° 1.4 - Via Marina Vecchia - Via Fantoni
- Lotto di edificazione G

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto	mq	11.202,0
– Superficie privata disponibile	mq	9.202,0
– Lotto di edificazione privata	mq	4.989,0
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	—
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	14.600,0
Residenziale pubblica	mc	—
Commerciale	mc	—
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc	14.600,0
– Piani fuoriterra di progetto	n.	5
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	58
edilizia residenziale pubblica	n.	—
edilizia residenziale agevolata	n.	—
edilizia residenziale convenzionata	n.	—
totale alloggi	n.	58
– Superficie soggetta a esproprio	mq	913,0
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	1.040,0
– Viabilità privata con servitù di passo	mq	—

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	3.285,0
- Consistenza standards di progetto	mq	2.150,0
Verifica D.M. 144/68:	mq	-1.135,0
A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)		
- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	3.285,0
- Sup. secondaria	mq	1.277,5
Totale	mq	4.562,5
Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	1.214,0
- Superficie secondaria	mq	1.198,5
Totale	mq	2.412,5

B – Consistenza superfici da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica:

mq 4.260,0

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata nel sub-comparto:

46,3 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

C1 –Carenza di superfici non cedute:	mq	1.135,0
C2 –Costo monetizzazione (€100/mq)	€	— (1)

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto e per il completamento rete dei sottoservizi in aree pubbliche:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione interne al sub-comp (2)	€	740.042,5
D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto	€	23.242,2
	€	763.284,7

(1) Non viene richiesta la monetizzazione delle superfici non cedute rispetto al D.M. 1444/68 in quanto viene compensata con le superfici cedute all'Amministrazione per la realizzazione dell'arteria viaria di interesse collettivo tra Via Marina Vecchia e Via Fantoni.

(2) Nelle opere di urbanizzazione previste a carico del Soggetto Attuatore è stata inclusa anche la realizzazione dell'arteria stradale di collegamento tra Via M. Vecchia e Via Fantoni comprensiva della rotatoria viaria.

E – Realizzazione di standards qualitativi P.S. (superfici di verde e parcheggio) non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 1.214,0):

E1 –Partecipa alla realizzazione degli interventi previsti nel subcomparto 2.3 Prolungamento Via Minuto (senza lotti di edificazione) con una quota percentuale del 14,4% sul costo complessivo delle opere (€ 668.679,0) corrispondente a

€ 96.289,8

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in aree pubbliche o in aree RFI

€ —

F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq)
mq 913

€ 91.300,0

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq 1.198,5)

mq 1.198,5 : 7 mq x 80 mc = mc 13.697,0
mc 13.697 x 17,3771 = € 238.014,0

G1 – La monetizzazione di € 238.014,0 può essere scomputata attraverso la realizzazione delle opere di interesse collettivo previste nel sub-comparto con la realizzazione dell'arteria viaria di collegamento tra Via M. Vecchia e Via Fantoni comprensiva della rotatoria viaria.

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

€ 950.874,0 : mc 14.600 = € 65,1 /mc

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

Al soggetto attuatore che supera la soglia comune di € 60,0/mc non vengono richiesti oneri aggiuntivi.

I1 –Impiego richiesto delle risorse aggiuntive: —

Nota: —

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€65,1/mc):

€ 950.874,5

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n°5)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Frigido
- Sub-comparto n° 1.5 - Via Romana/SIULP
- Lotto di edificazione H

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto	mq	1.909,5
– Superficie privata disponibile senza servitù di passo	mq	1.576,5
– Lotto di edificazione privata	mq	1.576,5
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	—
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	3.300,0
Residenziale pubblica	mc	—
Commerciale	mc	—
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc	3.300,0
– Piani fuoriterrà di progetto	n.	2
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	—
edilizia residenziale pubblica	n.	—
edilizia residenziale agevolata	n.	12
edilizia residenziale convenzionata	n.	—
totale alloggi	n.	12
– Superficie soggetta a esproprio	mq	—
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	—
– Viabilità privata con servitù di passo interna al sub-comparto	mq	333,0

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	742,0
- Consistenza standards di progetto	mq	—
Verifica D.M. 144/68:	mq	- 742,5
A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)		
- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	742,5
- Sup. secondaria	mq	289,0
Totale	mq	1.031,0
Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	-742,5
- Superficie secondaria	mq	-289,0
Totale	mq	-1.031,5

B – Consistenza superfici da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica:

mq 0,0

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata nel sub-comparto:

0 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

C1 –Carenza di superfici non cedute:	mq	742,5
C2 –Costo monetizzazione (€100/mq)	€	74.250,0

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto e per il completamento rete dei sottoservizi in aree pubbliche:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione interne al sub-comp.	€	—
D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto	€	916,0
Totale D1 + D2 =	€	916,0

E – Realizzazione di standards qualitativi P.S. (superfici di verde e parcheggio) non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 742,5):

E1 –Partecipa alla realizzazione degli interventi previsti nel subcomparto 2.3 Prolungamento Via Minuto (senza lotti di edificazione) con una quota percentuale del 8,8% sul costo complessivo delle opere (€ 668.679,0) corrispondente a

€ 58.843,8

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in aree pubbliche o in aree RFI	€	_____
F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq) mq		
-	€	_____

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq 289,0)

$$\begin{aligned} \text{Mq } 289,0 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 3.302,5 \\ \text{Mc } 3.302,5 \times 17,3771 &= \text{€ } 57.387,5 \end{aligned}$$

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

$$\text{€ } 117.147,9 : \text{mc } 3.300 = \text{€ } 35,5 /\text{mc}$$

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

Non vengono realizzati volumi in libera vendita.

I1 –Impiego richiesto delle risorse aggiuntive: _____

Nota: Rispetto a tale intervento di edilizia agevolata, al soggetto attuatore è stato assegnato un finanziamento regionale di € 432.023,41.

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€35,5/mc):

€ 117.147,9

(il soggetto attuatore deve anche monetizzare le superfici non cedute per standards come evidenziato nel punto C2)

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n°6)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Stazione
- Sub-comparto n°2.1 - Via Poggioletto/Coop Paolo VI
- Lotto di edificazione A

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto	mq	2.607,0
– Superficie privata disponibile	mq	2.607,0
– Lotto di edificazione privata	mq	1.406,0
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	—
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata in libera vendita	mc	2.345,0
Residenziale agevolata/convenzionata	mc	2.970,0
Commerciale	mc	—
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc	5.315,0
– Piani fuoriterra di progetto	n.	4
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	7
edilizia residenziale pubblica	n.	—
edilizia residenziale agevolata	n.	6
edilizia residenziale convenzionata	n.	3
totale alloggi	n.	16
– Superficie soggetta a esproprio	mq	—
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	—
– Viabilità privata con servitù di passo	mq	—

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	1.196,0
- Consistenza standards di progetto	mq	1.201,0
Verifica D.M. 144/68:	mq	+ 5,0
A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)		
- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	1.196,0
- Sup. secondaria	mq	464,0
Totale	mq	1.660,0
Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	-16,5
- Superficie secondaria	mq	-442,5
Totale	mq	-459,0

B – Consistenza superfici da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica:

mq 1.201,0

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata nel sub-comparto:

46,0 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

C1 –Carenza di superfici non cedute:	mq	—
C2 –Costo monetizzazione (€100/mq)	€	—

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto e per il completamento rete dei sottoservizi in aree pubbliche:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione interne al sub-comp.	€	132.493,0
D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto	€	—
Totale D1 + D2 =	€	132.493,0

E – Realizzazione di standards qualitativi Piano Strutturale non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 16,5):

E1 –Partecipa alla realizzazione degli interventi previsti nel subcomparto 2.3 Prolungamento Via Minuto (senza lotti di edificazione) con una quota percentuale dello 0,2% sul costo complessivo delle opere (€ 668.679,0) corrispondente a	€ 1.337,4
---	------------------

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in
aree pubbliche o in aree RFI € _____

F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq)
mq - € _____

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq 442,5)

mq 442,5 : 7 mq x 80 mc = mc 5057,0

mc 5057,0 x 17,3771 = € 87.876,0

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

€ 221.706,4 : mc 5.315,0 = € 41,7 /mc

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

€ 60/mq - € 41,7 /mq = € 18,3 /mq

€ 18,3 /mq x mc 2.345,0 = € 42.913,5

I1 –Impiego richiesto delle risorse aggiuntive:

Il soggetto attuatore partecipa con € 42.913,5 alla realizzazione degli interventi previsti nella riorganizzazione della Piazza Stazione con un impiego finanziario pari al 20,7% del costo finanziario complessivo (€ 207.213,5)

Nota: Rispetto agli alloggi di edilizia agevolata, al soggetto attuatore è stato assegnato un finanziamento regionale di € 176.412,07.

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€49,8/mc):

€ 264.619,9

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n°7)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Stazione
- Sub-comparto n°2.2 - Via Carducci/Robson 2 s.r.l.
- Lotto di edificazione B e sub. 1B

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto	mq	3.019,0
– Superficie privata disponibile	mq	2.771,0
– Lotti di edificazione privata	mq	1.519,0
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	—
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	950,0
Residenziale pubblica	mc	—
Commerciale	mc	3.500,0
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc	4.450,0
– Piani fuoriterra di progetto	n. 2	
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	4
edilizia residenziale pubblica	n.	—
edilizia residenziale agevolata	n.	—
edilizia residenziale convenzionata	n.	—
totale alloggi	n.	4
– Superficie soggetta a esproprio	mq	—
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	221,0
– Viabilità privata con servitù di passo	mq	—

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	855,0
- Consistenza standards di progetto	mq	885,0
Verifica D.M. 144/68:	mq	+ 30,0
A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)		
- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	854,0
- Sup. secondaria	mq	83,0
Totale	mq	937,0
Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	11,0
- Superficie secondaria	mq	-63,0
Totale	mq	-52,0

B – Consistenza superfici da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica:

mq 1.252,0

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata nel sub-comparto:

45,2 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

C1 –Carenza di superfici non cedute:	mq	—
C2 –Costo monetizzazione (€100/mq)	€	—

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto e per il completamento rete dei sottoservizi in aree pubbliche:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione interne al sub-comp.	€	109.162,5
D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto	€	—
Totale D1 + D2 =	€	109.162,5

E – Realizzazione di standards qualitativi Piano Strutturale non soddisfatti all'interno del subcomparto:

E1-L'intervento previsto non risulta carente di superfici per standards qualitativi di verde e parcheggio (+ 11,0 mq).

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in aree pubbliche o in aree RFI	€	_____
F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq) mq		
-	€	_____

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria residenziale rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq 52,0) e sulla volumetria commerciale (€ 7,1842/mc)

Residenziale:	
mq 52,0 : 7 mq x 80 mc = mc 594,3	
mc 594,3 x 17,3771 = € 10.327,2	
Commerciale:	
mc 3.500 x 7,1842 = € 25.144,5	
<hr/>	
Totale = € 35.471,7	

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

$$€ 144.634,4 : mc 4.450 = € 32,5 /mc$$

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

$$€ 60/mq - € 32,5 /mq = € 27,5 /mq$$
$$€ 27,5 /mq x mc 4.450 = € 122.375,0$$

I1 –Impiego richiesto delle risorse aggiuntive:

Il soggetto attuatore partecipa con € 122.375,0 alla realizzazione delle due rotatorie viarie previste in corrispondenza degli incroci stradali tra Via Carducci con Via Rinchiostra e con Viale della Stazione.

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€60,0/mc):

€ 267.009,4

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n° 8)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Stazione
- Sub-comparto n° 2.2 - Area R.F.I./Ex Scalo Merci
- Lotto di edificazione C

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto	mq	10.126,0
– Superficie privata disponibile	mq	9.905,0
– Lotti di edificazione privata	mq	4.257,0
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	-
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	3.600,0
Commerciale	mc	5.950,0
Direzionale	mc	6.590,0
totale volumetria privata	mc	16.140,0
Volumetria pubblica (Stazione delle Corriere)	mc	817,0
Totale vol.	mc	16.957,0
– Piani fuoriterrra di progetto	n.	3
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	14 (1)
edilizia residenziale pubblica	n.	—
edilizia residenziale agevolata	n.	—
edilizia residenziale convenzionata	n.	—
totale alloggi	n.	14
– Superficie soggetta a esproprio	mq	—
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	221,0
– Viabilità privata con servitù di passo	mq	—

(1) All'interno del lotto di edificazione è stata prevista la demolizione di n. 6 alloggi e la cessione gratuita di n. 3 nuove unità abitative agli attuali proprietari.

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	1.927,0
- Consistenza standards di progetto	mq	331,0
Verifica D.M. 144/68:	mq	- 1.596,0
A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)		
- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	1.927,0
- Sup. secondaria	mq	749,5
Totale	mq	2.676,5
Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	-1.596,0
- Superficie secondaria	mq	-749,5
Totale	mq	-2.345,5

B – Consistenza superficie da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica da parte del Soggetto Attuatore

mq 654,5

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata del Soggetto Attuatore nel sub-comparto:

28,8 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

C1 –Carenza di superfici non cedute:	mq	1.596,0
C2 –Costo monetizzazione (€100/mq)	€	159.600,0

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione	€	251.957,5
D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto:	€	—
Totale D1 + D2 =	€	251.957,5

E – Realizzazione di standards qualitativi Piano Strutturale non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 1.596,0):

E1 –Partecipa alla realizzazione degli interventi previsti nel subcomparto 2.3 Prolungamento Via Minuto (senza lotti di edificazione) con una quota percentuale del 18,9% sul costo complessivo delle opere (€ 668.679,0) corrispondente a	€	126.380,5
--	---	-----------

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in aree RFI

€ —

F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq) mq -

€ —

F3 – Realizzazione e cessione di n.2 alloggi pubblici con una superficie complessiva di mq. 140,0, il costo dei quali viene stimato applicando i massimali di costo dell'edilizia pubblica della Regione Toscana aggiornati al 31.12.2008 di € 1.272,86/mq (€ 1.272,86/mq x mq 140,0 = € 178.200,5)

€ 178.200,5

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq 749,5)

$$\begin{aligned} \text{mq } 749,5 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 8.560,0 \\ \text{mc } 8.560,0 \times 17,3771 &= \text{€ } 148.748,0 \end{aligned}$$

G1 – La monetizzazione di € 148.748,0 può essere scomputata attraverso la realizzazione e cessione degli alloggi pubblici.

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

$$\text{€ } 556.538,5 : \text{mc } 8.565,0 = \text{€ } 64,9 / \text{mc}$$

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

Non è stata prevista volumetria in libera vendita e non sono state calcolate di conseguenza risorse finanziarie aggiuntive di perequazione dei costi tra i vari interventi del Piano Attuativo.

Nota: Rispetto agli alloggi di edilizia agevolata, al Soggetto Attuatore è stato assegnato un finanziamento regionale di € 173.051,84.

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€64,9/mc):

€ 556.538,5

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n°9)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Stazione
- Sub-comparto n°2.6 - Via Quercioli/Coop ACLI Mazzolari
- Lotto di edificazione D e lotto E (non edificazione)

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto	mq	3.404,0
– Superficie privata disponibile del soggetto attuatore	mq	2.266,5
– Sup. di proprietà RFI	mq	1.137,5
– Lotto di edificazione privata D	mq	1.612,0
– Lotto di non edificazione E (R.F.I.)	mq	781,0
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	8.565,0
Residenziale pubblica	mc	435,0
Commerciale	mc	—
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc (1)	9.000,0
– Piani fuoriterra di progetto max	n.	5 (n. 4 nella alternativa ipotesi progettuale di cui alla nota 1)
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	—
edilizia residenziale pubblica	n.	2
edilizia residenziale agevolata	n.	6
edilizia residenziale convenzionata	n.	22
totale alloggi	n.	30
– Superficie soggetta a esproprio	mq	—
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	—
– Viabilità privata con servitù di passo	mq	162,0

(1) All'interno dei dati tecnici dimensionali di cui alla presente scheda, in fase di approvazione dell'atto e di stipula della relativa convenzione, l'Amministrazione comunale ed il soggetto attuatore si riservano di verificare le effettive necessità edificatorie, con particolare riferimento all'edilizia residenziale pubblica da cedere all'Amministrazione e conseguentemente all'altezza/nr. piani fuori terra che potranno essere limitati a n. 4. Conseguentemente l'Amministrazione potrà individuare altre soluzioni relative al collocamento di tali volumetrie all'interno dei comparti del programma integrato.

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	1.927,0
- Consistenza standards di progetto	mq	331,0
Verifica D.M. 144/68:	mq	- 1.596,0
A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)		
- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	1.927,0
- Sup. secondaria	mq	749,5
Totale	mq	2.676,5
Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	-1.596,0
- Superficie secondaria	mq	-749,5
Totale	mq	-2.345,5

B – Consistenza superficie da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica da parte del Soggetto Attuatore

mq 654,5

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata del Soggetto Attuatore nel sub-comparto: 28,8 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

C1 –Carenza di superfici non cedute:	mq	1.596,0
C2 –Costo monetizzazione (€100/mq)	€	159.600,0

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione	€	251.957,5
D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto:	€	—
Totale D1 + D2 =	€	251.957,5

E – Realizzazione di standards qualitativi Piano Strutturale non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 1.596,0):

E1 –Partecipa alla realizzazione degli interventi previsti nel subcomparto 2.3 Prolungamento Via Minuto (senza lotti di edificazione) con una quota percentuale del 18,9% sul costo complessivo delle opere (€ 668.679,0) corrispondente a	€	126.380,5
--	---	------------------

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in aree RFI	€	—
F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq) mq -	€	—
F3 – Realizzazione e cessione di n.2 alloggi pubblici con una superficie complessiva di mq. 140,0, il costo dei quali viene stimato applicando i massimali di costo dell'edilizia pubblica della Regione Toscana aggiornati al 31.12.2008 di € 1.272.86/ma (€ 1.272.86/ma x ma 140.0 = € 178.200.5`	€	178.200,5

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq 749,5)

$$\begin{aligned} \text{mq } 749,5 : 7 \text{ mq} \times 80 \text{ mc} &= \text{mc } 8.560,0 \\ \text{mc } 8.560,0 \times 17,3771 &= \text{€ } 148.748,0 \end{aligned}$$

G1 – La monetizzazione di € 148.748,0 può essere scomputata attraverso la realizzazione e cessione degli alloggi pubblici.

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

$$\text{€ } 556.538,5 : \text{mc } 8.565,0 = \text{€ } 64,9 / \text{mc}$$

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

Non è stata prevista volumetria in libera vendita e non sono state calcolate di conseguenza risorse finanziarie aggiuntive di perequazione dei costi tra i vari interventi del Piano Attuativo.

Nota: Rispetto agli alloggi di edilizia agevolata, al Soggetto Attuatore è stato assegnato un finanziamento regionale di € 173.051,84.

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€64,9/mc):

	€	556.538,5
--	---	-----------

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n° 10)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Stazione
- Sub-comparto n°2.7 - Intervento ERP
- Lotto di edificazione F

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto 2.7	mq	7.424,0
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	1.203,5
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	—
Residenziale pubblica di agevolata in affitto permanente	mc	3.300,0
Residenziale pubblica di sovvenzionata	mc	800,0
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc	4.100,0
– Piani fuoriterra di progetto		
	n.	4
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	—
edilizia residenziale pubblica	n.	4
edilizia residenziale agevolata/pubblica	n.	12
edilizia residenziale convenzionata	n.	—
totale alloggi	n.	16
– Superficie soggetta a esproprio		
	mq	—
– Area pubblica interna al sub-comparto		
	mq	11,5
– Viabilità privata con servitù di passo		
	mq	—

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	742,5
- Consistenza standards di progetto (in aree RFI)	mq	712,0
Verifica D.M. 144/68:	mq	- 30,5
A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)		
- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	742,5
- Sup. secondaria	mq	289,0
Totale	mq	1.031,5
Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	- 51,5
- Superficie secondaria	mq	- 268,0
Totale	mq	- 319,5

B – Consistenza superficie da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica da parte del Soggetto Attuatore

mq —

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata del Soggetto Attuatore nel sub-comparto:

— %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

Relativamente all'intervento dell' ERP s.r.l. non è prevista la monetizzazione delle superfici non cedute per standards pubblici.

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto e per il completamento rete sottoservizi in aree pubbliche:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione interne al sub-comp.	€	96.322,0
D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto:	€	—
Totale D1 + D2 =	€	96.322,0⁽¹⁾

(1) Il valore finanziario di € 96.322,0 rappresenta il 24,8% dei costi delle opere di urbanizzazione interne al sub-comparto 2.7 che nel totale a carico del lotto F e del lotto G sono stati stimati nel Piano Attuativo in € 388.394,5. Tali costi vengono ripartiti sulla base delle volumetrie assegnate ai due lotti rispettivamente di mc 3.300,0 (il 24,8%) e di mc 10.000 (il 75,2%).

E – Realizzazione di standards qualitativi P. S. (verde e parcheggio) non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 51,5):

E1 –Vengono soddisfatti attraverso gli interventi a carico degli altri soggetti attuatori nel prolungamento Via Minuto.

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in aree pubbliche o in aree RFI € _____

F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq) mq — € _____

G – Criterio adottato per soddisfare la carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare (mq 268,0)

L'intervento riguarda la realizzazione di edilizia pubblica e di conseguenza non viene richiesta la monetizzazione degli oneri di secondaria.

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

$$€ 96.322,0 : mc 3.300,0 = € 29,2 /mc$$

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

Non è stata prevista volumetria in libera vendita e non sono state calcolate di conseguenza risorse finanziarie aggiuntive di perequazione dei costi tra i vari subcomparti.

Nota: Attraverso il Programma Integrato di Intervento definitivo, all' ERP s.r.l. è stata assegnata una quota del finanziamento regionale di € 324.436,0. Oltre a tali risorse l'intervento può beneficiare di una prevista assegnazione finanziaria da parte dell' Amministrazione Comunale di € 370.000,0. inoltre viene previsto che nel lotto , qualora venisse confermato e assegnato all'amministrazione comunale da parte della Regione Toscana il finanziamento di € 338.630,6 (richiesto inizialmente per l'intervento di agevolata da localizzare nel Sub-comparto 1.1 proprietari Area Frigido) possa essere realizzato con tale finanziamento una ulteriore iniziativa di allargamento di alloggi pubblici nell'area fino a una volumetria max di 800,0 mc.

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€29,0/mc):

€ 96.322,0

COMUNE DI MASSA
Programma Integrato di Intervento
Piano Attuativo
Scheda di fattibilità
(n°11)

Dati identificativi dell'intervento

- Zona Stazione
- Sub-comparto n°2.7 - Area Rinchiostra
- Lotto di edificazione G

DATI GENERALI DI PROGETTO

– Superficie complessiva sub-comparto 2.7	mq	7.424,0
– Superficie privata disponibile (comprensivi di mq 1.727,0 di RFI)	mq	7.412,5
– Lotto di edificazione privata	mq	3.805,0
– Lotto di edilizia residenziale sociale	mq	—
– Volumetria max di progetto :		
Residenziale privata	mc	10.000,0
Residenziale pubblica	mc	—
Commerciale	mc	—
Direzionale	mc	—
totale volumetria	mc	10.000,0
– Piani fuoriterra di progetto		n. 4 (50%) e n.5 (50%)
– Alloggi preventivati (vol./250mc):		
edilizia residenziale in libera vendita	n.	40
edilizia residenziale pubblica	n.	—
edilizia residenziale agevolata	n.	—
edilizia residenziale convenzionata	n.	—
totale alloggi	n.	40
– Superficie soggetta a esproprio	mq	—
– Area pubblica interna al sub-comparto	mq	11,5
– Viabilità privata con servitù di passo	mq	—

A – Consistenza superfici interne al sub-comparto da destinare a standards pubblici:

A1 - Consistenza sup. standards DM 1444/68(18 mq/ab)	mq	2.250,0
- Consistenza standards di progetto	mq	1.850,5
Verifica D.M. 144/68:	mq	- 399,5

A2 – Consistenza sup. standards qualitativi (25 mq/ab)

- Sup. verde e parcheggi pubblici	mq	2.250,0
- Sup. secondaria	mq	875,0
Totale	mq	3.125,0

Verifica sup. standards Piano Strutturale		
- Verde e parcheggi pubblici	mq	- 1.611,0
- Superficie secondaria	mq	+ 336,5
Totale	mq	- 1.274,5

B – Consistenza superfici da cedere per interventi di urbanizzazione pubblica:

mq 1.850,5

B1 – Incidenza percentuale superficie da cedere all'Amministrazione sul totale della superficie privata nel sub-comparto:

32,5 %

DATI ECONOMICO-FINANZIARI PER LA FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**C – Monetizzazione superfici non cedute per standards di legge D.M. 1444/68**

C1 –Carenza di superfici non cedute:	mq	399,5
C2 –Costo monetizzazione (€100/mq)	€	39.950,0

D – Risorse finanziarie necessarie per la realizzazione di opere pubbliche interne al sub-comparto e per il completamento rete dei sottoservizi in aree pubbliche:

D1 –Stima costo opere di urbanizzazione interne al sub-comp.	€	992.072,5
D2 –Stima costo opere di estensione rete dei sottoservizi in aree esterne al sub-comparto	€	—
Totale D1 + D2 =	€	992.072,5⁽¹⁾

(1) Il valore finanziario di € 992.072,5 rappresenta il 75,2% dei costi delle opere di urbanizzazione interne al sub-comparto 2.7 che nel totale a carico del lotto F e del lotto G sono stati stimati nel Piano Attuativo in € 388.394,5. Tali costi vengono ripartiti sulla base delle volumetrie assegnate ai due lotti rispettivamente di mc 3.300,0 (il 24,8%) e di mc 10.000 (il 75,2%).

E – Realizzazione di standards qualitativi Piano Strutturale non soddisfatti all'interno del subcomparto (mq 1.274,5):

E1 –Partecipa alla realizzazione degli interventi previsti nel subcomparto 2.3 Prolungamento Via Minuto (senza lotti di edificazione) con una quota percentuale del 15,1% sul costo complessivo delle opere (€ 668.679,0) corrispondente a

€ 100.970,5

F – Ulteriori interventi e/o impieghi di risorse finanziarie richiesti dall'Amministrazione comunale:

F1 –Demolizioni/bonifiche immobili produttivi in aree demaniali o in aree pubbliche o in aree RFI

€ _____

F2 –Eventuali rimborsi costo espropri per rete viaria (€100/mq) mq

—

€ _____

G – Criterio adottato per soddisfare l'eventuale carenza di sup. secondaria nel calcolo degli standards qualitativi: compensazione con la monetizzazione degli oneri di secondaria (€17,3771/mc) sulla volumetria rapportata alla superficie di secondaria da soddisfare.

L'intervento non risulta carente di superficie in cessione di secondaria.

H – Costo unitario medio sulle risorse finanziarie richieste per la fattibilità degli interventi elencati nei punti D1, D2, E1, F1, F2, G1:

$$€ 393.043,8 : mc10.000,0 = € 39,3 /mc$$

I – Calcolo risorse finanziarie aggiuntive richieste per ottenere una comune soglia perequativa minima sul costo degli oneri stabilita dall' Amministrazione in € 60/mq (da applicare sui volumi previsti in libera vendita):

$$€ 60/mq - € 39,3/mq = € 20,7 /mq$$
$$€ 20,7 /mq \times mc 10.000,0 = 207.000,0 €$$

I1 –Impiego richiesto delle risorse aggiuntive:

Il soggetto attuatore partecipa con € 207.000,0 alla realizzazione degli interventi previsti nel sub-comparto 2.5 - Rilevato Ferroviario Via Quercioli con un impegno finanziario del 57,2% sul costo complessivo delle opere (€ 361.944,0).

Nota: Il soggetto attuatore si è impegnato con l'Amministrazione comunale alla monetizzazione di € 370.000,0 in riferimento alle previsioni non realizzate del P.R.G. che nell'area dell'intervento localizzano un Centro di Quartiere.

L – Totale oneri a carico del soggetto attuatore (€60/mc):

€ 600.043,0