

COMUNE DI RIMINI

PERMESSO DI COSTRUIRE

ai sensi dell'art.17 comma 1, lett. a, L.R. 15/2013

PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE
SITO IN RIMINI (San Giuliano), Via De Bosis



STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Tarducci Giorgio

Villa Verucchio, Piazza S.Borsalino n.3

tel. 329 4151839

descrizione: PROGETTO

Tav. 08

Computo Metrico Opere di Urbanizzazione

Luglio 2017

committente: PEGASO 2002 srl

10 02.02.04.03	Fornitura e posa in opera di prolunga per pozzetto senza fondo in conglomerato cementizio prefabbricato delle dimensioni interne sottospecificate, misurati in altezza netta, compresa di scavo a sezione retta obbligatoria, la fornitura e posa di calcestruzzo per il rinfilcio laterale per tutta altezza del pozzetto dello spessore di cm.8 e il reinterro dello scavo con terra del gruppo A3 norme CNRUNI 10006 - Prolunghe da cm. 60x60 euro (centodieci/00)	ml.					2,00	€	110,00	€	220,00	
11 02.07.02.01	Costruzione di allacciamenti alla fognatura con tubi in p.v.c. tipo SN4 a norma EN 1401, aventi il diametro esterno di seguito indicato, eseguiti a qualsiasi profondità ed in qualsiasi luogo, compreso e compensato quanto segue: - scavo a sezione retta obbligatoria; - fornitura e posa in opera di tubi in p.v.c. tipo SN4 compreso qualsiasi tipo di pezzi speciali occorrenti ed il tappo di chiusura in testata; - fornitura e posa in opera di calcestruzzo Rck 15 N/mm ² , per formazione letto di posa e rivestimento completo del tubo per uno spessore di cm.10; - rinterro completo dello scavo con terra del gruppo A3 norme UNI 10006/2002; - ripristino della fondazione stradale mediante fornitura e posa in opera di inerte misto granulare stabilizzato dello spessore di cm. 30; - ripristino della pavimentazione stradale mediante fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso tipo bynder dello spessore di cm.10; - il tutto per dare l'allacciamento completo finito e funzionante e portato per almeno cm. 50 entro le proprietà private, compreso altresì ogni altro onere per collegare l'allacciamento alle fognature private già esistenti e funzionanti o ai pozzetti di raccolta già esistenti e funzionanti. - tubazione avente diametro esterno mm. 160. euro (quarantaquattro/00)	SOMMANO ml.					12,00	€	44,00	€	528,00	
12 04.01.01.02	Fornitura e posa in opera di pali tubolari antirotazione di sostegno per segnaletica verticale in acciaio zincato a caldo del diametro esterno di 60 mm. spessore mm.3, chiusi in sommità con tappo, compreso prolunghe, puntoni, sbracci curvi o retti, morsetti di collegamento e relativi pezzi speciali, basamento in calcestruzzo dimensioni cm.40x40x50 compreso relativo scavo e trasporto a rifiuto del materiale di risulta e compreso ripristino della pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso. - H = ml. 2.00 euro (trentasei/20)	SOMMANO mi.					2,00	€	110,00	€	220,00	
13 04.01.07.02	Fornitura e posa in opera di cartelli per segnaletica riportanti qualsiasi indicazione o scritta richiesta in alluminio semicrudo, spessore 25/10, rinforzato con scanalatura perimetrale, verniciato a spruzzo, previo trattamento di fosfocromatizzazione, mani di vernice di fondo e smalto sintetico, completo di collari in acciaio zincato, viti e bulloni in acciaio inox per il collegamento al sostegno ed il rivestimento con pellicola retroriflettente a pezza unica, con classe di rifrangenza specificata, parametri e valori in base al D.M. 31/3/95, completi di attacchi speciali in alluminio secondo le seguenti dimensioni: - Segnale a forma rettangolare cm. 60 x 90 - classe 1 euro (cinquantanove/00) Parcheggio, parcheggio Hc	SOMMANO n.	2				2,00	€	59,00	€	118,00	
14 01.09.01.03	Realizzazione di strato di base mediante fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso semiaperto, di qualsiasi pezzatura richiesta, steso esistenti o di nuova costruzione a mano o con macchina vibrofinitrice, e cilindatura con compressore da 8 - 10 tonn. E' compresa e compensata nel prezzo la fornitura e posa in opera di emulsione bituminosa in ragione di 0,6 kg/mq. per l'ancoraggio del successivo strato di bynder. Le ulteriori caratteristiche del materiale e le modalità di posa devono rispettare i disegni di progetto ed essere conformi alle specifiche norme del Capitolato Speciale d'Appalto. Sono altresì compresi e compensati nel prezzo i restanti oneri di cui alle voci dello "stato di collegamento" e dello "strato d'usura". Misurato in sezione finita - spessore compreso minimo cm.10. euro (dieci/90) parcheggio isola ecologica chiusura nastro asfalto ai nuovi cordoli	SOMMANO mq.		26 10 85		7 2 0,5		182,00 20,00 42,50	€	10,90	€	2.655,05

19 03.02.01	Fornitura, livellazione e stesa di terreno vegetale compresi e compensati i seguenti oneri: stendimento, sistemazione e livellazione di terreno vegetale idoneo all' attecchimento delle piante scevro da materiali aridi e da ogni altra impurità, portato alla giusta quota con pendenze trasversali e longitudinali secondo le indicazioni di progetto e quelle esecutive che la D.L. impartirà al momento dell'esecuzione. E' compreso e compensato nel prezzo ogni onere per carico, trasporto, scarico e movimentazioni varie. Misurato in sezione finita. euro (dodici/45) aiuole parco	SOMMANDO	mc.	135 440	0,5 0,1	67,50 44,00 111,50	€	12,45	€	1.388,18
20 03.02.02	Livellazione e stesa di terreno vegetale proveniente dagli scavi, stoccato in cantiere o in altro idoneo deposito, pronto all'attecchimento delle piante, scevro da materiali aridi e da ogni altra impurità, portato alla giusta quota con pendenze trasversali e longitudinali secondo le indicazioni di progetto e quelle esecutive che la D.L. impartirà al momento dell'esecuzione. E' compreso e compensato nel prezzo ogni onere per carico, trasporto, scarico e movimentazioni varie. Misurato in sezione finita. euro (quattro/25) aiuole parco	SOMMANDO	mq.	135 440	0,5 0,15	67,50 66,00 133,50	€	4,25	€	567,38
21 03.03.02.01	Formazione di tappeto erboso seminato, compresi e compensati nel prezzo i seguenti oneri: - pulizia, decespugliamento ed asportazione di pietre o residui di qualunque genere, eseguito a mano o a macchina con trasporto a rifiuto del materiale di risulta; - fresatura del terreno fino ad una profondità di cm. 30 e grigliatura dello stesso per uno spessore di cm. 10; - concimazione del fondo con concime ternario in ragione di 100 g./ mq.; - semina del prato del tipo miscuglio per campi sportivi, nella quantità di gr. 50/mq.; - rullatura e regolare innaffiamento; - esecuzione di n. 3 tosature. euro (uno/80) aiuole e parco	SOMMANDO	mq.	575		575,00	€	1,80	€	1.035,00
22 03.04.13	Fornitura e piantagione di piante eseguita a regola d'arte compresa nel prezzo l'escavazione delle buche per gli alberi ed i solchi per le siepi secondo le posizioni, dimensioni e profondità prescritte, regolare concimazione con humus, fornitura e posa di 3 pali tutori per ogni pianta. E' facoltà della D.L. scegliere le singole essenze in vivaio indicato dall'Impresa. E' pure compresa nel prezzo la sistemazione del terreno precedentemente scavato per la buca o il solco o il trasporto a rifiuto. La piantumazione dovrà essere eseguita nei punti indicati dalla D.L. e nel disegno di progetto. ORNIELLO (Fraxinus ornus) Circonferenza 15-20 cm per verde attrezzato	SOMMANDO	n.	5		5,00	€	200,00	€	1.000,00
23 03.05.09	Fornitura e piantagione di siepi e cespugli eseguita a regola d'arte compresa nel prezzo l'escavazione delle buche per per le siepi secondo le posizioni, dimensioni e profondità prescritte, regolare concimazione con humus. E' facoltà della D.L. scegliere le singole essenze in vivaio indicato dall'Impresa. E' pure compresa nel prezzo la sistemazione del terreno precedentemente scavato per la buca o il solco o il trasporto a rifiuto. La piantumazione dovrà essere eseguita nei punti indicati dalla D.L. e nel disegno di progetto. LAURUS CERASUS, vaso cm. 18, h= cm. 60/80 euro (nove/20) per isola ecologica ml 10+2+2	SOMMANDO	n.	14	0,4	35,00	€	9,20	€	322,00
24 03.05.16	Fornitura e piantagione di siepi e cespugli eseguita a regola d'arte compresa nel prezzo l'escavazione delle buche per per le siepi secondo le posizioni, dimensioni e profondità prescritte, regolare concimazione con humus. E' facoltà della D.L. scegliere le singole essenze in vivaio indicato dall'Impresa. E' pure compresa nel prezzo la sistemazione del terreno precedentemente scavato per la buca o il solco o il trasporto a rifiuto. La piantumazione dovrà essere eseguita nei punti indicati dalla D.L. e nel disegno di progetto. VIBURNUM TYNUS (EVE PRICE), vaso cm. 18, h= cm. 40/60 euro (nove/20) per siepe parco	SOMMANDO	n.	15	1	15,00	€	9,20	€	138,00



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale
Settore Edilizia Privata e Produttiva
Ufficio Permessi di Costruire

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704431 - fax 0541 704810
www.comune.rimini.it c.f.-p.iva 00304260409
e-mail: paola.morri@comune.rimini.it

Scheda per il parere contabile

(ex art. 49, comma 1 T.U.E.L., come modificato dalla legge 213/2012)

"Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione".

Oggetto: Approvazione della Convenzione Urbanistica relativa al Permesso di Costruire Convenzionato n. 1726/2016 in ditta Pegaso 2002 Srl presentato in data 15/11/2016 prot. 241318 per intervento in via De Bosis.

Riferimento normativo: art. 53 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio zona AUC2 subordinata alla cessione del 55% della ST complessiva (da destinarsi a dotazioni territoriali) a fronte di un indice UT max pari a 0,3 mq/mq.

Descrizione intervento:

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, sito in via De Bosis, composto da tre unità immobiliari. Il fabbricato sfrutta gli incentivi di superficie derivanti dall'applicazione dei dettami della Bioedilizia e dalla DGR 967/2015 in merito all'adozione di sistemi atti a ridurre il consumo energetico del fabbricato.

La nuova edificazione è soggetta alla cessione gratuita del 55% della Superficie Territoriale (corrispondenti a circa **889.00 mq**) e nel caso in esame il soggetto attuatore propone di cedere tali aree, già dotate delle opere di urbanizzazione a verde e parcheggi, a scampo degli oneri di urbanizzazione secondaria (definiti dal Tabellare Regionale - Regione Emilia Romagna), e precisamente:

- 177 mq. circa attrezzati a parcheggio pubblico;
- 582 mq. circa attrezzati a verde pubblico;
- 20 mq. circa attrezzati ad isola ecologica;
- 110 mq. circa attrezzati a marciapiede;

1. Opere di urbanizzazione, a scampo degli oneri previsti ai sensi di legge (Tabellare Regione Emilia Romagna):

1. realizzazione diretta e cessione gratuita di aree ed opere di urbanizzazione destinate a parcheggio pubblico attrezzato, per una superficie totale di **mq. 177,00** circa a totale onere e carico del soggetto attuatore;
2. realizzazione diretta e cessione gratuita di aree ed opere di urbanizzazione destinate a verde pubblico per una superficie di **mq. 582.00** circa a totale onere e carico del soggetto attuatore;

3. realizzazione diretta e cessione gratuita di aree ed opere di urbanizzazione destinate ad isola ecologica per una superficie di **mq. 20.00** circa a totale onere e carico del soggetto attuatore;
4. realizzazione diretta e cessione gratuita di aree ed opere di urbanizzazione destinate a percorsi per una superficie di **mq. 110.00** circa a totale onere e carico del soggetto attuatore;

Il costo totale dell'attrezzatura di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4 è stimato in circa **€ 40.873,59**, riferito alla Tav_08 "Computo metrico opere di urbanizzazione" allegato al PCC 1726/2017 sottoposto al parere, favorevole, del Settore Infrastrutture e Grande Viabilità con nota del 08/08/2017 prot. 198027;

Valore patrimoniale aree attrezzate per urbanizzazione:

Sentito l'Ufficio Acquisti e Alienazioni del Settore Patrimonio, il **valore patrimoniale** delle aree da acquisire, attrezzate, per opere di urbanizzazione, per totali mq. 889,00 mq. circa, risulta stimato in 50 €/mq. per un totale di circa **44.450,00 €**.

Tabella 1 riepilogativa valore/costo urbanizzazioni:

Tipologia opera	Superficie mq.	Valore aree (50 €/mq.)	Costo attrezzatura a preventivo
Parcheggio pubblico	177,00	8.850,00 €	
Verde pubblico	582,00	29.150,00 €	
Isola Ecologica	20,00	1.000,00 €	
Viabilità	110,00	5.500,00 €	40.873,59€
Totali	889,00	44.450,00 €	

Oneri Tabellari previsti ai sensi di legge:

Oneri di urbanizzazione primaria (426.95 mq.)	13.204,71 €	Importo unitario 38,66 €/mq. Importo decurtato del 20% a seguito della monetizzazione del PP (in fase di definizione da parte dell'Ufficio Patrimonio)
Oneri di urbanizzazione secondaria (426.95 mq.)	26.406,86 €	Importo unitario 61,85 €/mq. al netto dei fabbricati preesistenti. L'attrezzatura delle Opere di Urbanizzazione viene realizzata dai privati a scomputo degli oneri tabellari dovuti per la realizzazione del nuovo fabbricato.
Costo di costruzione (697.28 mq.)	36.949,74 €	Plurifamiliare, interno al territorio urbanizzato, aliquota del 5,00% sul costo che è tabellato in 706,55 €/mq.;

In riferimento ai **costi indiretti**, a collaudo favorevole, passerà in carico all'Amministrazione Comunale il costo di gestione e manutenzione di tutte le Opere di Urbanizzazione tranne la manutenzione ordinaria del Verde Pubblico che rimane in carico ai privati condomini.
Per la quantificazione di detti costi, si ritiene debbano considerarsi i costi di gestione (energia, acqua, gas ecc) ed i costi di manutenzione (pulizia, sfalcio, verniciatura, sostituzione elementi ecc.) delle Opere Pubbliche (tranne il verde pubblico, come sopra evidenziato).
In questa fase, in attesa della definizione, da parte del Settore LL.PP., di tabelle parametriche relative alle principali categorie di opere, sentiti gli uffici preposti, si stima un **valore annuo di circa 1.000 €, pari all'2.5% del valore delle opere**. I costi di manutenzione passeranno a questa A.C., presumibilmente, a partire dall'anno 2021, come evidenziato nella tabella sotto riportata.

La **suddivisione temporale** delle entrate è condizionata dalle tempistiche previste per legge, relative al Permesso di Costruire Convenzionato, n. 1726/2016, già presentato dalla Società Pegaso 2002 Srl in data 15/11/2016 con prot. 241318, mentre la realizzazione e cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione, è regolato dalla Convenzione Urbanistica, ed è stimato dai tre ai cinque anni dalla data di rilascio del citato permesso.. Si presume che trascorrano ulteriori 4/6 mesi per pervenire al collaudo favorevole delle stesse opere ed alla loro acquisizione al Patrimonio Comunale.

Sulla base degli incontri tenutisi con il soggetto attuatore e delle attuali previsioni edificatorie, si può verosimilmente propongono i seguenti schemi:
schema per le **entrate**:

	2017	2017	2018	2018	2020	2021	TOT
Gestione Finanziaria	Stipula Convenzione	* Rilascio P.C. 1726/2016			Fine lavori PC 1726/2016 Comprensivo delle OO.UU.	Collaudo Opere di Urbanizzazione	
100% Oneri U1		13.204,71 €					13.204,71 €
100% Costo di Costruzione					36.949,74 €		36.949,74 €
Gestione Patrimoniale						Collaudo e presa in carico	
Aree per opere di urbanizzazione						44.450,00 €	44.450,00 €
Attrezzatura per OO.UU. secondaria comprensivo del 100% dell'importo dell'onere di urbanizzazione secondaria pari a 26'406.89 €						40.873,59€	40.873,59€
***monetizzazione dei parcheggi pubblici					**In attesa del parere del Settore Patrimonio, come da richiesta del 31/08/2017 prot. 215778.		
	0,00 €	13.204,71 €	0,00 €	0,00 €	36.949,74 €	85.323,59 €	135.478,04 €

schema per le **uscite**:

	2021	Bilanci anni seguenti
Gestione Finanziaria	Collaudo e presa in carico	
Costi della manutenzione ordinaria delle OO.UU.	1.000,00 €	1.000,00 €

*N.B. Il Permesso di Costruire Convenzionato n. 1726/2016 in ditta Pegaso 2002 Srl, autorizzerà sia la nuova costruzione del fabbricato residenziale che la realizzazione delle opere di urbanizzazione sull'area da cedere. La realizzazione delle opere di urbanizzazione è disciplinata dal Codice dei Contratti Dlgs 50/2016, così come modificato dal decreto correttivo Dlgs 56/2017 e ssmii. e dovrà rispettare le prescrizioni imposte dal Settore Infrastrutture e Grande Viabilità con nota del 08/08/2017 prot. 198027.

**N.B. Si evidenzia che al termine dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà versare all'AC anche l'onere corrispondente alla monetizzazione dei parcheggi pubblici, ad oggi ancora da quantificarsi ad opera del Settore Patrimonio, come da richiesta del 31/08/2017 prot. 215778.

Si precisa che la determinazione dei valori sopra riportati, è stata determinata sulla base degli elaborati grafici allegati al PC 1726/2016 (il quale in corso d'opera potrà essere soggetto a varianti) e sulla base del Computo metrico delle opere di urbanizzazione (Tav_08) redatto dal tecnico Arch. Giorgio Tarducci e sempre allegato al medesimo permesso.

Il Dirigente dello Sportello
per l'Edilizia Residenziale e Produttiva
Dott. Ing. Carlo Mario Piacquadio
(documento firmato digitalmente)