



COMUNE DI BLEVIO

**PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE URBANISTICA
COMPENDIO "COLOMBAIO"**

CONVENZIONE

Costi e oneri

4.2

Status: Piano Attuativo data: Ottobre 2022 Drawn by: NP

rif.: **364**

COMMITTENTE

COMO INIZIATIVE IMMOBILIARI
Corso Vittorio Emanuele II, 30 - 20122 Milano

PROGETTISTA

VENELLI KRAMER Architetti
Arch. Ruggero Venelli-
Via Pisani Dossi 5a - 22100 Como
0039 031 570779 info@venellikramer.com

Indice

00.UU.PP. e 00.UU.PP.SS

Costi di costruzione

Preventivo di massima

Opere di UU. Di interesse pubblico

Confronto

Cessione e/o monetizzazione – compensazioni qualitative

CALCOLO ONERI

SLP = 3.175,00 mq

Tariffe comune di Blevio per industria alberghiera (euro/mq)

- Urbanizzazioni primarie 31,87 x 3.175,00 mq = euro 101.187,25

- Urbanizzazioni secondarie 23,16 x 3.175,00 mq = euro 73.533,00

Totale Urbanizzazioni primarie e secondarie = euro 174.720,25

- Costo di costruzione stima preliminare (committenza) = euro 16.575.469,65

Contributo sul costo di costruzione pari al 10% per industria alberghiera
= euro 1.657.546,96

CALCOLI PER STANDARD PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

Slp di progetto = 3.175,00 mq

Superficie da garantire a standard = 100% della superficie di progetto = 3.175,00 mq

Superficie aggiuntiva a standard di PGT (belvedere) = 215,00 mq

Totale standard da garantire = 3.390,00 mq

Superfici garantite mediante aree di proprietà:

- Edificio pubblico polivalente e relativa viabilità = 480 mq
- Piazza pubblica con un livello di parcheggio = 355 mq
- Totale aree a standard garantite
mediante aree di proprietà = 835 mq

Differenza superfici (eventualmente) da monetizzare:

- Superficie standard = 3.390,00mq
- Superficie ceduta = 835,00 mq
- Superficie da monetizzare = 2.555,00mq

Calcolo per la monetizzazione:

2.555,00 mq x euro 250,00 = euro 638.750,00

I valori inseriti sono una stima preliminare, come previsto dall'art.22 del regolamento di esecuzione dei LLPP:

“Calcolo sommario della spesa e quadro economico

1. Il calcolo sommario della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.”

Si è scelto in questa sede di utilizzare per le opere edili i riferimenti dati dal *listino prezzi delle opere in edilizia di Como e Lecco* edito dalla Camera di Commercio di Como e Lecco edizione aggiornata 2022 (<https://listinoedili.comolecco.camcom.it/>), presentando costi parametrici riferiti a progetti simili per uso e tipologia edilizia.

COSTO DI COSTRUZIONE

Residenziale/alberghiero

slp lorda 3.175 mq

snr 683.95 mq

distribuzione e tech. Lorda 2.975 mq

SLP totale 6833.95

costo parametrico come da caso NC01

costo dell'opera 2.067,00€/mq

costo stimato dell'intervento 14.125.774,65€

Parcheggio interrato

impronta al suolo dell'area 907 mq

slp 3.100 mq

al netto della strada di accesso e relative rampe

posti auto n°121

costo parametrico 35% del valore NC01 = $2067,00 \cdot 0,35 = 723,45$ €/mq

costo stimato dell'intervento 2.242.695€

Sistemazioni a verde e urbanizzazioni interne al lotto

area 2.875 mq

costo parametrico come da caso MO 04

costo dell'opera 72€/mq

costo stimato dell'intervento 207.000,00€

Totale costo di costruzione stimato: 16.575.469,65€

OPERE A SCOMPUTO ONERI

1. Via regia

Superficie mulattiera = 343 mq

demolizione della superficie esistente compresi trasporti e smaltimenti del materiale di risulta scarifica superficiale

nuove canalizzazioni e griglie per lo smaltimento delle acque meteoriche

nuovi passaggi per le reti di distribuzione di acqua, elettricità, telefonia e gas

nuovi sottofondi

pavimentazione in pietra

COSTO STIMATO DALLA COMMITTENZA 450€ per mq

Stima totale euro 154.350,00€

2. Edificio pubblico polifunzionale

impronta al suolo dell'area 238 mq

piano secondo SLP 190 mq

costo parametrico come da caso NC 01

costo dell'opera 2.067,00€/mq

costo stimato dell'intervento 392.730,00€

piano primo SLP 220 mq

costo parametrico come da caso NC 02

costo dell'opera 1.354,00€/mq

Costo stimato dell'intervento 297.880,00€

piano ingresso SLP 130 mq

al netto della strada di accesso

posti auto n° 4

costo parametrico 35% del valore NC01 = $2067,00 \times 0,35 = 723,45$ €/mq

Costo stimato dell'intervento 94.048,50€

Stima totale 784.658,50€

3. Piazza

Parcheggio interrato

slp 170 mq al netto del corsello

posti auto n°9

costo parametrico 35% del valore NC01 = $2067,00 \times 0,35 = 723,45$ €/mq

Costo stimato dell'intervento 122.986,50€

Piano strada

area 330mq

costo parametrico come da caso MO 04

costo dell'opera a mq 72€/mq

Costo stimato dell'intervento 23.760,00€

Demolizione fabbricato esistente

A.2.4.1.010. Demolizione completa di fabbricati fino al piano di spiccato, valutati a m³ vuoto per pieno - oltre 600 m³ - compreso accatastamento entro l'area del cantiere del materiale di spoglio ed il trasporto delle macerie alle discariche entro 10 km di distanza, esclusi gli eventuali ponteggi esterni, le eventuali opere di presidio, i corrispettivi per diritti di discarica e la regolarizzazione delle superfici di distacco da edifici in aderenza: struttura portante in mattoni e solai di legno, ferro e voltini, prezzo indicativo

MC vuoto per pieno $3.255,33 \times 25,65€ = 83.499,21€$

Stima totale 230.245,71 €

4. Opere richieste dal geologo

Nuova briglia selettiva

risistemazione fondo e argine del valletto

COSTO STIMATO DALLA COMMITTENZA:

Realizzare l'intervento n. E/5 indicato nello studio "Analisi situazioni di pericolo/rischio derivanti dalla dinamica dei corsi d'acqua entro il territorio comunale – proposta preliminare interventi di sistemazione idrogeologica" = euro 165.000

cunette = euro 30.000

briglia selettiva = euro 72.000

risezionamento alveo = euro 42.000

Stima totale euro 309.000,00€

RIEPILOGO

1. Via regia	= euro 154.350
2. Edificio pubblico polivalente	= euro 784.658
3. Piazza	= euro 230.245
4. Opere richieste dal geologo	= euro 309.000
Totale	= euro 1.478.253

SINTESI DI CALCOLO ECONOMICO: ONERI E OPERE A SCOMPUTO

Urbanizzazioni primarie e secondarie (industria alberghiera)	= euro 174.720,25
Costo di costruzione pari al 10% (industria alberghiera)	= euro 1.657.546,90
Totale contributo di costruzione	= euro 1.832.267,15
Scomputo per opere pubbliche	= euro 1.478.253,00
a saldare il contributo di costruzione	= euro 354.014,15
Monetizzazione aree standard	= euro 638.750,00
Oneri da corrispondere totale	= euro 992.764,15