

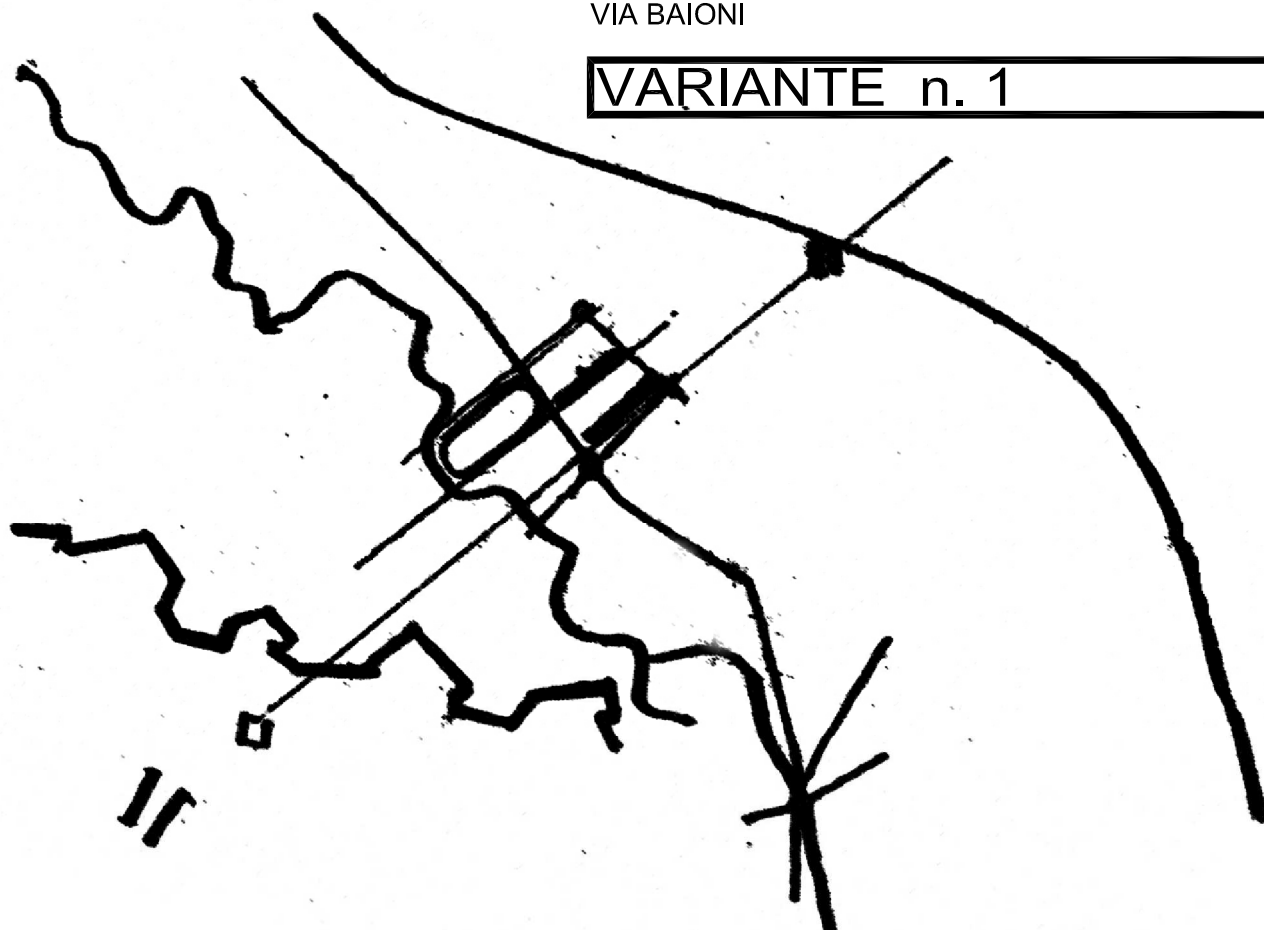
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE AREA

ABB SACE

VIA BAIONI

VARIANTE n. 1



Committente:

CONCA FIORITA S.r.l.

corso Venezia, 16 - Milano

Allegato

RELAZIONE ECONOMICA

E

variante uno

Data giugno '11
luglio '13
dicembre '13

Aggiornamento
settembre '14

Studio Architetto Alberto Bertasa

via Morzenti, 6 - 24128 Bergamo

tel. 035/06.02.075 fax 035/06.02.030

e-mail: bertarch@studiobertasa.com

Progetto:

Archh. Alberto Bertasa, Giovanni Dossena, Michele Locatelli

Gruppo di lavoro:

Arch. Stefano Berlendis, Geom. Mario Giassi

**RELAZIONE ECONOMICA SULLA FATTIBILITA' DEL PROGRAMMA
VARIANTE N.1**

INDICE

1. Premessa
 2. Determinazione oneri di urbanizzazione I[^] II[^]
standard qualitativo
 3. Risorse pubbliche e private
 4. Impegni degli operatori
 5. Cronoprogramma
- Allegato A
Opere di urbanizzazione a scomuto – variante n.1
- Allegato B
Standard qualitativo – variante n.1

1. Premessa

Il Programma Integrato di Intervento “ABB Sace” si basa su progetti urbanistici ed architettonici nei quali sono dichiarati intenti di riqualificazione urbana dell'intero comparto.

La “Conca Fiorita s.r.l.”, promotrice dell'intervento di riqualificazione, ha programmato di realizzare l'intero complesso immobiliare e le relative infrastrutture secondo una suddivisione in stralci funzionali, con precedenza all'ambito produttivo e successivamente all'ambito residenziale, nell'arco temporale di dieci anni.

In data 06 Aprile 2011 è stato sottoscritto un atto notarile rep. n. 50691 dal notaio Stefania Russo, riguardante la modifica della convenzione del Programma Integrato d'Intervento denominato “Riconversione e riqualificazione area ABB SACE – Via Baioni”.

L'accordo ha comportato variazioni al suddetto P.I.I. che riguardano:

- una consistente riduzione volumetrica da m³ 91.188 a m³ 79.788;
- una riorganizzazione planimetrica dei corpi di fabbrica con un ridimensionamento della SLP di m² 3.800;
- la riduzione dell'altezza degli edifici residenziali dell'ambito UMI 1 di n. 3 piani, con l'altezza massima portata a n. 7 piani;
- la conseguente riduzione delle opere di urbanizzazione e dello standard qualitativo.

2. Determinazione Oneri di Urbanizzazione I[^], II[^] e standard qualitativo.

Le previsioni edilizie contenute all'interno della Variante n.1 al P.I.I. “ABB Sace” determinano un importo complessivo per oneri di urbanizzazione I[^] e II[^] pari a € 3.494.064,72 (tabella 1).

La Variante n.1 determina i seguenti nuovi importi:

**TABELLA 1
CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI**

ZONA (D.M. 1444/68) - B NUOVA EDIFICAZIONE

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE (URB. I°)

destinazione	slp m ²	volume m ³	oneri		importo
			€/m ²	€/m ³	
Residenziale	15.596	46.788		14,45	676.086,60
Terziario - Commerciale	2.500	7.500	121,32	-	303.300,00
Produttivo	8.500	25.500	34,07	-	289.595,00
TOTALE ONERI URB. I°					€ 1.268.981,60

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE (URB. II°)

destinazione	slp m ²	volume m ³	oneri		importo
			€/m ²	€/m ³	
Residenziale	15.596	46.788		34,49	1.613.718,12
Terziario - Commerciale	2.500	7.500	140,54	-	351.350,00
Produttivo	8.500	25.500	30,59	-	260.015,00
TOTALE ONERI URB. II°					€ 2.225.083,12
TOTALE COMPLESSIVO ONERI I° + II°					€ 3.494.064,72

ONERI PER SMALTIMENTO RIFIUTI (S.R.)

destinazione	slp m ²	volume m ³	oneri		importo
			€/m ²	€/m ³	
Residenziale	15.596	46.788	-	-	-
Terziario - Commerciale	2.500	7.500	-	-	-
Produttivo	8.500	25.500	1,73	-	14.705,00
TOTALE ONERI PER S.R.					€ 14.705,00
IMPORTO COMPLESSIVO PER ONERI					€ 3.508.769,72

3. Risorse pubbliche e private

Il costo dell'intervento nella sua globalità è stimato € 76.520.000,00 ed è così suddiviso:

A	Opere di urbanizzazione a scomputo oneri I [^] e II [^] *	€	2.400.000,00
B	Standard qualitativo	€	4.300.000,00
C	Opere di urbanizzazione non a scomputo	€	5.400.000,00
D	Interventi edilizi privati	€	62.120.000,00
E	Contributo commisurato al costo di costruzione	€	2.300.000,00
TOTALE GENERALE			€ 76.520.000,00

3.1 Risorse pubbliche

L'Amministrazione Comunale a seguito della realizzazione del P.I.I. "ABB Sace" dovrà finanziare con mezzi propri l'importo di € 600.000,00 necessario alla copertura dello standard qualitativo

3.2 Risorse private

L'operatore privato "Conca Fiorita s.r.l." realizzerà il complesso immobiliare "ABB Sace", costituito da edifici polifunzionali di interesse pubblico e privato, dalle infrastrutture di uso pubblico e dalle relative opere di urbanizzazione I[^] e II[^]. Inoltre, la società, si impegna a realizzare e finanziare opere di interesse pubblico definite "Standard qualitativo" fino alla concorrenza di € 3.700.000,00.

Lo standard qualitativo costituisce la riqualificazione del campo "Utili" con la formazione di nuovi impianti sportivi, delle strutture accessorie ad essi annessi della nuova sede "Bergamo Boxe" ed aree sistemate a verde attrezzato ed a parco in continuità con il previsto interno al P.I.I.

L'importo di queste opere supera il valore degli oneri di urbanizzazione I[^] e II[^] condizione imposta dal documento di inquadramento approvato dall' A.C. (*)

(*) L'accordo ex art. 11 di cui all'atto unilaterale d'obbligo del 06.04.2011 prevedeva il contenimento dei costi per le opere di urbanizzazione I[^] e II[^] e dello standard qualitativo in complessivi € 5.912.080,68.

La presente variante N.1 destina i risparmi effettuati sulle opere di urbanizzazioni I[^] e II[^] all'integrazione delle risorse economiche per consentire la parziale realizzazione delle opere a standard qualitativo preventivate in € 4.300.000,00. L'importo di variante N.1, per le opere di Urbanizzazione e Standard Qualitativo, a carico dell'operatore privato di € 6.100.000,00 è superiore a quello dovuto secondo l'accordo ex art.11 suddetto corrispondente ad i € 5.912.080,68.

Le risorse economiche necessarie per l'intero intervento sono così ripartite:

a) Infrastrutture:

Euro 13.800.000,00 (corrispondenti al 18,18% dell'intero intervento con un aumento di circa il 5% rispetto all'iniziale previsione) per opere di urbanizzazione I[^] e II[^], realizzate a scomputo "e non" degli oneri di urbanizzazione, per lo standard qualitativo e per il contributo sul costo di costruzione, così come meglio specificato nella tabella n. 2

TABELLA 2		
OPERE DI URBANIZZAZIONE, STANDARD QUALITATIVO E COSTO DI COSTRUZIONE		
A OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI		
<i>Opere di urbanizzazione primarie</i>		€
	LOTTO 1	
a1	Rotatoria via Crescenzi - via Pescaria	315.902,51
a2	Allargamento via Crescenzi	
	LOTTO 2	
a3	Allargamento via Pinetti	1.075.360,00
a4	Parco Pubblico interno al P.I.I.	
a5	Sistemazione via Baioni	
a6	Percorso ciclopedonale via Pinetti	
TOTALE OO.UU I° ARROTONDATE		€ 1.400.000,00
<i>Opere di urbanizzazione secondarie</i>		€
a7	Cessione sala civica (mq 700)	1.000.000,00
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE		€ 2.400.000,00
B STANDARD QUALITATIVO		
<i>Soggetto attuatore Conca Fiorita Srl</i>		€
b1	Campo di calcio	475.000,00
b2	Illuminazione	120.000,00
b3	Edificio tribuna	1.300.000,00
b4	Campo polivalenti (2 coperti e 2 scoperti)	110.000,00
b5	Copertura verde	330.000,00
b6	Pista atletica	600.000,00
b7	Percorso vita nel parco	170.000,00
b8	Sistemazione aree interne, verde, strade pavimentate	550.000,00
b9	Viabilità interna	175.000,00
b10	Modifiche recinzione	150.000,00
b11	Parcheggi esterni via Sporchia	320.000,00
TOTALE*		4.300.000,00
* quota a carico dell'operatore privato		3.700.000,00

C OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO ONERI		
		€
c1	Piazza e porticati	400.000,00
c2	Parcheggio primo interrato	4.800.000,00
c3	parcheggio a raso su via Pinetti	70.000,00
c4	Collegamento Pescaria - parco	45.000,00
c5	Verde a parco e connessioni	85.000,00
TOTALE		€ 5.400.000,00
D CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE		€ 2.300.000,00
TOTALE GENERALE INFRASTRUTTURE		€ 13.800.000,00

b) Edifici

Euro 62.120.000,00 (corrispondenti al 81,9% dell'intero intervento) per la costruzione degli edifici previsti dal P.I.I., così come meglio specificato nella tabella n. 3

TABELLA 3		
D - INTERVENTI EDILIZI PRIVATI		
D1 AMBITO RESIDENZIALE		
		€
Blocco A		12.180.000,00
Blocco B		7.980.000,00
Blocco C		8.400.000,00
Blocco D		7.560.000,00
Autorimesse interrate private		5.000.000,00
TOTALE		€ 41.120.000,00
D2 AMBITO PRODUTTIVO		
Blocco E		21.000.000,00
TOTALE		€ 21.000.000,00
TOTALE GENERALE		€ 62.120.000,00

4. Impegni degli operatori

L'operatore si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione I[^] e II[^] previste e a concorrere alla spesa per le opere a standard qualitativo fino all'importo di € 3.700.000,00.

Resteranno da versare i soli importi dovuti per il Contributo relativo al Costo di Costruzione pari ad € 2.300.000,00.

TABELLA 4		
MAGGIORI COSTI SOSTENUTI DALL'OPERATORE		
A	Opere di urbanizzazione a scomputo	€ 2.400.000,00
B	Opere a standard qualitativo	€ 3.700.000,00
TOTALE GENERALE		€ 6.100.000,00

La "Tabella 5" di seguito allegata riassume per categoria i differenti importi per la realizzazione delle OO.UU; dello standard qualitativo, degli edifici privati e di quanto commisurato al costo di costruzione.

TABELLA 5		
COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO		
A OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI		
<i>Opere di urbanizzazione primarie</i>		€
	LOTTO 1	315.902,51
	LOTTO 2	1.075.360,00
TOTALE OO.UU I^o ARROTONDATE		€ 1.400.000,00
<i>Opere di urbanizzazione secondarie</i>		
a7	Formazione sala civica	€ 1.000.000,00
TOTALE ARROTONDATO		€ 2.400.000,00
B STANDARD QUALITATIVI		
<i>Soggetto attuatore Conca Fiorita Srl</i>		€
b1	Campo di calcio	475.000,00
b2	Illuminazione	120.000,00
b3	Tribuna	1.300.000,00
b4	Campo polivalenti (2 coperti e 2 scoperti)	110.000,00
b5	Copertura	330.000,00
b6	Pista atletica	600.000,00
b7	Percorso vita nel parco	170.000,00
b8	Sistemazione aree interne, verde, strade pavimentate	550.000,00
b9	Viabilità interna	175.000,00
b10	Modifiche recinzione	150.000,00
b11	Parcheggi esterni in via Turani e via Sporchia	320.000,00
TOTALE		4.300.000,00
di cui a carico dell'operatore		€ 3.700.000,00

C OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO ONERI

c1	Piazza e porticati	400.000,00
c2	Parcheggio primo interrato	4.800.000,00
c3	parcheggio a raso su via Pinetti	70.000,00
c4	Collegamento Pescaria - parco	45.000,00
c5	Verde a parco e connessioni	85.000,00

TOTALE

€

5.400.000,00**D INTERVENTI EDILIZI PRIVATI**

D1	AMBITO RESIDENZIALE	
	Blocco A	12.180.000,00
	Blocco B	7.980.000,00
	Blocco C	8.400.000,00
	Blocco D	7.560.000,00
	AUTORIMESSE INTERRATE PRIVATE	5.000.000,00

D2 AMBITO PRODUTTIVO

Blocco E 21.000.000,00

TOTALE

€

62.120.000,00**E CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

€

2.300.000,00**TOTALE GENERALE**

€

75.920.000,00

5. Cronoprogramma

La Variante n.1 Il P.I.I. "ABB Sace" interessa l'area in tutta la sua estensione e mantiene l'unità formale a carattere urbano del P.I.I. vigente.

Il progetto si imposta sulla geometria che determina l'unitarietà architettonica di un sistema degli spazi aperti, restituendo un impianto compositivo articolato nei volumi e nella planimetria.

La realizzazione dell'intervento di completamento viene programmata nell'arco temporale di 10 anni, a partire dalla data di stipula della convenzione.

Il Cronoprogramma qui di seguito schematizzato in un grafico, riguarda quindi tutte le opere che concorrono all'intera realizzazione, dove gli interventi vengono catalogati in quattro categorie:

- A. Opere di urbanizzazione I[^] e II[^]
- B. Standard qualitativo
- C. Opere di urbanizzazione non scomputo oneri
- D. Interventi edilizi privati

DESCRIZIONE E STIMA GENERALE

DELLE OPERE IN VARIANTE AL P.I.I.

ALLEGATO **A**

OPERE DI URBANIZZAZIONE
A SCOMPUTO
VARIANTE n.1

*Operatori:
Conca Fiorita Srl*

A**OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI***OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE***A1****ROTATORIA VIA CRESCENZI - VIA PESCARIA**

IMPORTO

€

148.500,00

A2**ALLARGAMENTO VIA CRESCENZI**

IMPORTO

€

167.402,51

A3**ALLARGAMENTO VIA PINETTI**

IMPORTO

€

180.000,00

A4**PARCO PUBBLICO INTERNO AL P.I.I.**

IMPORTO

€

387.000,00

A5**SISTEMAZIONE VIA BAIONI**

IMPORTO

€

408.360,00

A6**PERCORSO CICLOPEDONALE VIA PINETTI**

IMPORTO

€

100.000,00

TOTALE

1.391.262,51

TOTALE ARROTONDATO**1.400.000,00***OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE***A7****FORMAZIONE SALA CIVICA**

IMPORTO

€

1.000.000,00

TOTALE

€

1.000.000,00**TOTALE GENERALE**

€

2.400.000,00

A1**ROTATORIA VIA CRESCENZI -
VIA PESCARIA**m²**900**

Modifica della rotatoria di via Crescenzi comprendente le seguenti opere:

modifica delle recinzioni confermate comprendente la demolizione delle parti murarie in cls; il recupero e l'eventuale addattamento delle inferriate, la ricostruzione delle nuove recinzioni con le medesime caratteristiche di quelle esistenti, compreso anche lo smaltimento delle macerie	m	40
rimozione cornelle in granito compreso l'accatastamento nell'ambito di cantiere per il loro riutilizzo	m	120
rimozione dello spartitraffico centrale e dei marciapiedi in asfalto non confermati dal nuovo disegno, della rotatoria, per una profondità complessiva di cm. 20, compreso il trasporto dei materiali di risulta alle PP.DD.	m ²	80
scavo in sezione ristretta per realizzazione sottofondo ampliamento rotatoria compreso il trasporto e l'onere di scarica	m ³	50
scarifica a freddo a totale disfacimento della struttura di sottofondo delle pavimentazioni bituminose per una profondità di cm. 12 comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta	m ²	750
tracciamento, sagomatura e preparazione piano di posa per nuova rotatoria	m ²	900
fornitura e posa in opera di materiali inerti per costruzione di sottofondo stradale. Spessore cm. 40	m ³	50
formazione di massiciata stradale in tout-venant di cava, spessore cm. 20	m ²	150
posa in opera di cordonature di delimitazione marciapiedi e aiuola spartitraffico in masselli di granito compreso anche il riutilizzo di quelli recuperati, sezione 15x25	m	140
formazione di sottofondo in tout-venant bitumato, dello spessore di cm. 12	m ²	900
formazione di tappeto d'usura in conglomerato bituminoso, dello spessore di cm. 3	m ²	900
pavimentazione in cubetti di porfido per la formazione di aiuola spartitraffico, pezzatura 8-10	m ²	30
formazione aiuola centrale spartitraffico compresa la fornitura e la posa in opera di terreno ed il successivo inerbimento, completo di impianto di irrigazione e la sua piantumazione	m ²	60
formazione ed adeguamento di impianto raccolta acque piovane consistente nella fornitura e posa di camerette prefabbricate sifonate complete di griglie in ghisa tipo francese, comprese le nuove tubazioni di collegamento al collettore esistente e la messa in quota dei chiusini esistenti e confermati	n	6
adeguamento impianto di illuminazione stradale comprendente il riposizionamento dei pali esistenti e l'integrazione con n. 2 pali nuovi, compresa anche la formazione sotto i marciapiedi della nuova linea per la posa dei cavi, completo di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante	n	4
verifica ed eventuale adeguamento dei servizi-impianti tecnologici esistenti nel sottosuolo e formazione nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale		
opere di presidio area di cantiere e messe in sicurezza viabilità circostante		

PREZZO**€ 148.500,00**

A2**ALLARGAMENTO VIA CRESCENZI**m²**1.016**

Allargamento via Crescenzi comprendente le seguenti opere:

demolizioni delle recinzioni esistenti lato SACE compreso il carico e trasporto dei materiali di risulta alle PP.DD.	m	160
rimozione cornelle in granito compreso accatastamento nell'ambito di cantiere per il loro riutilizzo	m	160
scavo in sezione ristretta per realizzazione sottofondo ampliamento stradale compreso il trasporto e l'onere di scarica	m ³	250
scarifica a freddo a totale disfacimento della struttura di sottofondo delle pavimentazioni bituminose per una profondità di cm. 12 comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta	m ²	516
tracciamento, sagomatura e preparazione piano di posa allargamento stradale	m ²	1.016
fornitura e posa in opera di materiali inerti per costruzione di sottofondo stradale. Spessore cm 10	m ³	250
formazione di massciata stradale in tout-venant di cava, spessore cm. 20	m ²	500
posa in opera di cordature di delimitazione marciapiedi e parcheggi a cassone in masselli di granito compreso anche il riutilizzo di quelli recuperati, sezione 15x25, comprendente anche la formazione di due accessi guida per complessivi m. 10,00	m	200
formazione di sottofondo in tout-venant bitumato, dello spessore di cm. 12	m ²	1.016
formazione di tappeto d'usura in conglomerato bituminoso , dello spessore di cm. 3	m ²	1.016
adeguamento di impianto raccolta acque piovane consistente nella fornitura e posa di camerette prefabbricate sifonate complete di griglie in ghisa tipo francese, comprese le nuove tubazioni di collegamento al collettore esistente e la messa in quota dei chiusini esistenti e confermati	n	8
adeguamento impianto di illuminazione stradale comprendente il riposizionamento dei pali esistenti, compresa anche la formazione sotto i marciapiedi della nuova linea per la posa dei cavi, completo di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante	n	6
verifica ed eventuale adeguamento dei servizi-impianti tecnologici esistenti nel sottosuolo e formazione nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale		
opere di presidio area di cantiere e messe in sicurezza viabilità circostante		

PREZZO**€ 167.402,51**

A3**ALLARGAMENTO VIA PINETTI**m²**2.230**

Allargamento via Pinetti comprendente le seguenti opere:

demolizioni delle recinzioni esistenti lato SACE compreso il carico e trasporto dei materiali di risulta alle PP.DD.	m	175
rimozione cornelle in granito compreso accatastamento nell'ambito di cantiere per il loro riutilizzo	m	185
scavo in sezione ristretta per realizzazione sottofondo ampliamento stradale compreso il trasporto e l'onere di scarica	m ³	450
scarifica a freddo a totale disfacimento della struttura di sottofondo delle pavimentazioni bituminose per una profondità di cm. 12 comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta	m ²	1.355
tracciamento, sagomatura e preparazione piano di posa allargamento stradale	m ²	2.230
fornitura e posa in opera di materiali inerti per costruzione di sottofondo stradale. Spessore cm. 40	m ³	450
formazione di massciata stradale in tout-venant di cava, spessore cm. 20	m ²	875
posa in opera di cordonature di delimitazione marciapiedi e parcheggi a cassone in masselli di granito compreso anche il riutilizzo di quelli recuperati, sezione 15x25, comprendente anche la formazione di due accessi guida per complessivi m. 10,00	m	185
formazione di sottofondo in tout-venant bitumato, dello spessore di cm. 12	m ²	2.230
formazione di tappeto d'usura in conglomerato bituminoso, dello spessore di cm. 3	m ²	2.230
adeguamento di impianto raccolta acque piovane consistente nella fornitura e posa di camerette prefabbricate sifonate complete di griglie in ghisa tipo francese, comprese le nuove tubazioni di collegamento al collettore esistente e la messa in quota dei chiusini esistenti e confermati	n	12
adeguamento impianto di illuminazione stradale comprendente il riposizionamento dei pali esistenti e l'inserimento di n. 6 nuovi pali, compresa anche la formazione sotto i marciapiedi della nuova linea per la posa dei cavi, completo di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante	n	12
verifica ed eventuale adeguamento dei servizi-impianti tecnologici esistenti nel sottosuolo e formazione nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale		
opere di presidio area di cantiere e messe in sicurezza viabilità circostante		

PREZZO A m²

€

81

€

180.000,00

A4**PARCO PUBBLICO INTERNO AL P.I.I.**m²**4.900**

Formazione di parco pubblico comprendente le seguenti opere:

scavo di sbancamento comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta, per una profondità media di m. 1,00	m ³	4.580
tracciamento e sagomatura preliminare superficie nuovo parco	m ²	4.580
fornitura stesa e modellazione terra di coltivo eseguita con mezzi meccanici	m ³	4.580
formazione di massiciata vialetti con materiale ghiaioso tout-venant, spessore cm. 40	m ³	720
posa in opera di cordature di delimitazione marciapiedi e parcheggi a cassone in masselli di granito compreso anche il riutilizzo di quelli recuperati, sezione 15x25	m	1.200
formazione di sottofondo in cls, dello spessore di cm. 20	m ³	120
formazione di pavimentazione in cubetti di porfido, pezzatura 8-10, posati su letto di sabbia, spessore soffice cm. 10	m ²	1.440
formazione di nuovo impianto raccolta acque piovane per vialetti e zone di sosta compresa la fornitura e posa di pozzetti prefabbricati sifonati completi di griglie in ghisa, comprese le nuove tubazioni di collegamento al collettore esistente	m	600
formazione di nuovo impianto di illuminazione percorsi e zone di sosta comprendente il posizionamento di n. 20 nuovi pali da arredo altezza m. 4,50, compresa anche la formazione sotto i marciapiedi della nuova linea per la posa dei cavi, completo di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante	n	20
formazione di nuovo impianto di irrigazione comprendente le tubazioni sotterranee in polietilene, il tutto in opera completo di ogni accessorio per il funzionamento automatico	m ²	4.580
formazione di tappeto erboso, compresa la concimazione, la semina, la rastrellatura, la rullatura ed il primo taglio	m ²	4.580
formazione e messa a dimora di piante arboree di medio sviluppo (siepi)	n	300
formazione e messa a dimora di piante arboree ad alto fusto	n	35
fornitura di elementi di arredo urbano (panchine, cestini, fontanelle, ecc..) comprendente anche la posa in opera		

PREZZO A m²**€ 79****€ 387.000,00**

A5**SISTEMAZIONE VIA BAIONI**m²**3.320**

Sistemazione della Via Baioni comprendente le seguenti opere:

rimozione cornelle in granito compreso accatastamento nell'ambito di cantiere per il loro riutilizzo	m	440
scarifica a freddo a totale disfacimento della struttura di sottofondo delle pavimentazioni bituminose per una profondità di cm. 12 comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta	m ²	3.320
tracciamento, sagomatura e preparazione piano di posa sistemazione stradale	m ²	3.320
posa in opera di cordonature di delimitazione marciapiedi in masselli di granito compreso anche il riutilizzo di quelli recuperati, sezione 15x25	m	440
formazione di sottofondo in tout-venant bitumato, dello spessore di cm. 12	m ²	3.300
formazione di tappeto d'usura in conglomerato bituminoso , dello spessore di cm. 30	m ²	3.300
Sistemazione incrocio via Baioni - via Pinetti. Nuova rotatoria e connessioni		
formazione ed adeguamento di impianto raccolta acque piovane consistente nella fornitura e posa di camerette prefabbricate sifonate complete di griglie in ghisa tipo francese, comprese le nuove tubazioni di collegamento al collettore esistente e la messa in quota dei chiusini esistenti e confermati		
verifica ed eventuale adeguamento impianto di illuminazione stradale compresa anche la fverifica delle reti esistenti sotto i marciapiedi		
verifica ed eventuale adeguamento dei servizi-impianti tecnologici esistenti nel sottosuolo e formazione nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale		
opere di presidio area di cantiere e messe in sicurezza viabilità circostante		

PREZZO A m²**€ 123****€ 408.360,00**

A6**PERCORSO CICLOPEDONALE VIA
PINETTI****m² 450**

Percorso ciclopedonale Via Pinetti - scuole Ghisleni comprendente le seguenti opere:

rimozione cornelle in granito compreso accatastamento nell'ambito di cantiere per il loro riutilizzo	m	150
scavo terreno vegetale ed accatastamento per sistemazione	m ³	375
tracciamento, sagomatura e preparazione piano di posa sistemazione stradale	m ²	450
posa in opera di cordonature di delimitazione pista ciclopedonale in masselli di granito compreso anche il riutilizzo di quelli recuperati, sezione 15x25	m	250
fondazione in misto di cemento - massicciata sp.30cm	m ²	450
formazione di sottofondo in tout-venant bitumato, dello spessore di cm. 12	m ²	450
formazione di tappeto d'usura in conglomerato bituminoso , dello spessore di cm. 30	m ²	450
formazione ed adeguamento di impianti(raccolta acque piovane e illuminazione) compreso segnaletica verticale ed orizzontale		
opere di presidio area di cantiere e messe in sicurezza viabilità circostante		

PREZZO A m²**€ 222****€ 100.000,00**

A7**FORMAZIONE SALA CIVICA**m²**700**

Formazione di sala civica all'interno dell'edificio denominato "Blocco C" aventi le seguenti caratteristiche:

struttura portante in c.a., ferro e laterizio

murature perimetrali in laterizio coibentate secondo il progetto per il contenimento dei consumi energetici contenuti per ottenere edificio di classe B

rivestimento di facciata di tipo ventilato

serramenti in alluminio a taglio termico dotati di vetrate di sicurezza basso-emissive

pavimenti in gres porcellanato

porte interne in laminato dotate di ferramenta in acciaio

pareti interne in cartongesso tinteggiate con idropittura lavabile

impianto di riscaldamento e climatizzazione con ventilconvettori di tipo centralizzato con gestione autonoma, secondo le normative vigenti

impianto igienico-sanitario completo di accessori in vitreos-china e delle linee di distribuzione acqua fredda e calda, secondo le normative vigenti

impianto elettrico comprendente i quadri di distribuzione, le linee di alimentazione, le linee telefoniche e di trasmissione e gestione dati, antintrusione, rilevazione fumi, impianto TV-CC, audio-video, secondo le normative vigenti

la porzione dei locali con copertura a giardino pensile sarà finita con sistema "DAKU"

sistemazione parti comuni conforme alle tipologie del progetto generale

PREZZO A m²**€ 1.428****€ 1.000.000,00**

ALLEGATO **B**

STANDARD QUALITATIVO
VARIANTE n.1

*Operatori:
Conca Fiorita Srl*

B**STANDARD QUALITATIVO - VARIANTE 1***SOGGETTO ATTUATORE CONCA FIORITA SRL***B1****CAMPO DI CALCIO**

IMPORTO

€

475.000,00

B2**ILLUMINAZIONE CAMPO DI CALCIO**

IMPORTO

€

120.000,00

B3**EDIFICIO TRIBUNA**

IMPORTO

€

1.300.000,00

B4**CAMPI POLIVALENTI**

IMPORTO

€

110.000,00

B5**COPERTURA VERDE**

IMPORTO

€

330.000,00

B6**PISTA DI ATLETICA**

IMPORTO

€

600.000,00

B7**PERCOSO VITA NEL PARCO**

IMPORTO

€

170.000,00

B8**SISTEMAZIONE AREE INTERNE, VERDE,
STRADE PAVIMENTATE**

IMPORTO

€

550.000,00

B9**VIABILITA' INTERNA - PARCHEGGIO**

IMPORTO

€

175.000,00

B10**MODIFICA RECINZIONE**

IMPORTO

€

150.000,00

B11**ALLARGAMENTO VIA SPORCHIA
E NUOVI PARCHEGGI**

IMPORTO

€

320.000,00

TOTALE GENERALE

€

4.300.000,00

B1**CAMPO DI CALCIO****m² 6.900**

Formazione campo di calcio comprendente le seguenti opere:

scavo di sbancamento comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta, per una profondità media di m. 1,00	m ³	6.900
tracciamento e sagomatura preliminare superficie nuovo campo con pendenza tollerata massima dello 0,5% nelle direzioni degli assi	m ²	6.900
Predisposizione, opere murarie di fondazione e non	m ³	2.240
formazione di massicciata con materiale ghiaioso tout-venant, spessore cm. 40	m ³	2.240
formazione campo di calcio in erba sintetica su strati sabbiosi e substrato finale non compattabile per eliminare il ristagno d'acqua completo di sistema di drenaggio reticolare con tubazione microforate e da collettore perimetrale sui lati del campo. Dimensioni campo 100x50	m ²	6.900
posa in opera di cordonature di delimitazione, sezione 15x25	m	320
formazione di impianto di irrigazione comprendente le tubazioni sotterranee in polietilene, costituito da un sistema automatico con irrigatori a scomparsa, centralina di comando e bacino per la riserva dell'acqua il tutto in opera completo di ogni accessorio per il funzionamento automatico		
fornitura di elementi di arredo e della recinzione secondo le normative vigenti CONI		
Predisposizione di separazione pubblico atleti sistema ah ah		

PREZZO A m²**€ 69****€ 475.000,00****B2****ILLUMINAZIONE CAMPO DI CALCIO****n. 4**

Formazione illuminazione campo di calcio comprendente le seguenti opere:

formazione di impianto di illuminazione comprendente il posizionamento di n. 4 nuovi pali altezza m. 20, compresa la formazione della nuova linea per la posa dei cavi, completa di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante		
---	--	--

PREZZO A a palo**€ 30.000****€ 120.000,00**

B3**EDIFICIO TRIBUNA****m² 1.700**

formazione edificio tribuna con strutture di servizi anesse, compreso di porticati e gradinata in copertura per 300 posti comprendente le seguenti opere:

scavo di sbancamento comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta, per una profondità media di m. 1,00 (per formazione massciate nuovi percorsi e campi sportivi)	m ³	1.676
formazione di massciata con materiale ghiaioso tout-venant, spessore cm. 40, per piano posa fondazioni e sottofondazioni	m ³	670
formazione di "edificio tribuna" con struttura portante orizzontali e verticali in c.a. comprendente le seguenti funzioni: bar di 110 m ² , spogliatoi per il gioco calcio di 200 m ² , spogliatoi per gli altri sport di 170 m ² , bagni pubblici per 60m ² . locali e palestra per la Bergamo box per 330 m ² e spazio contiguo per l'educazione allo sport di 110 m ² , 2 porticati per 400 m ² , scale di accesso alla copertura gradinata in c.a. I locali si intendono finiti e dotati di tutti gli impianti.		
fornitura di elementi di arredo e della recinzione secondo le normative vigenti		
copertura tribuna	m ²	300

PREZZO A m²**€ 765****€ 1.300.000,00**

B4**CAMPI POLIVALENTI****m² 3.900**

Formazione campi polivalenti (tennis, calcetto, pallacanestro, ecc) comprendente le seguenti opere:

scavo di sbancamento comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta, per una profondità media di m. 1,00 (per formazione massciate nuovi percorsi e campi sportivi)	m ³	2.400
tracciamento e sagomatura preliminare superficie nuovo campo con pendenza tollerata massima dello 0,5% nelle direzioni degli assi. Predisposizione opere di fondazione e non, per strutture di copertura mobili	m ²	2.400
formazione di massciata con materiale ghiaioso tout-venant, spessore cm. 40	m ³	960
formazione campi polivalenti in erba sintetica su geotessuti drenanti e filtranti per garantire impermeabilità ed stabilità al campo sintetico	m ²	2.400
posa in opera di cordonature di delimitazione, sezione 15x25	m	360
formazione di impianto di illuminazione comprendente il posizionamento di n. 12 nuovi pali altezza m. 20, compresa la formazione della nuova linea per la posa dei cavi, completa di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante		
fornitura di elementi di arredo separazioni naturali secondo le normative vigenti		

PREZZO A m² € **28**

€ 110.000,00

B5**COPERTURA VERDE****m² 2.400**

Formazione copertura di 2 campi polivalenti (tennis, calcetto, pallacanestro, ecc) comprendente le seguenti opere:

struttura copertura in acciaio reticolare	m ²	2.000
formazione di giardino pensile - tetto verde costituito da pacchetto stratificato composto da: doppio strato impermeabile, feltro drenante cm.2, sovrastante elemento di accumulo dell'acqua per capacità di trattenimento l 10 /m ² feltro antiradice strato vegetale a finire dello spessore medio cm.20 inerbamento finale.	m ²	2.400
formazione impianto d'irrigazione	m ²	2.400
fornitura di elementi di chiusura laterale perimetrale in alluminio vetro		
formazione impianto di riscaldamento		

PREZZO A m² € **138**

€ 330.000,00

B6**PISTA DI ATLETICA****m² 3.500**

Formazione pista di atletica comprendente le seguenti opere:

scavo in sezione ristretta per realizzazione sottofondo ampliamento stradale compreso il trasporto e l'onere di scarica	m ³	1.750
tracciamento, sagomatura e preparazione piano di posa allargamento stradale	m ²	3.500
fornitura e posa in opera di materiali inerti per costruzione di sottofondo stradale	m ³	1.750
formazione di massicciata in tout-venant di cava, spessore cm. 20	m ³	700
formazione di sottofondo in tout-venant bitumato, dello spessore di cm. 12	m ³	380
formazione tappeto di usura costituita in resina poliuretanica e tappetino prefabbricato in gomma, finitura rugosa impermeabile spessore medio mm.15 colorata.	m ²	3.500
verniciatura corsie, illuminazione, delimitazione, ecc		

PREZZO A m²**€ 171****€ 600.000,00****B7****PERCOSO VITA NEL PARCO****m² 1.200**

Formazione percorso vita comprendente le seguenti opere:

scavo in sezione ristretta per realizzazione sottofondo ampliamento stradale compreso il trasporto e l'onere di scarica	m ³	600
tracciamento, sagomatura e preparazione piano di posa allargamento stradale	m ²	1.200
fornitura e posa in opera di materiali inerti per costruzione di sottofondo stradale	m ³	600
formazione di massicciata in tout-venant di cava, spessore cm. 20	m ²	240
formazione di sottofondo in tout-venant bitumato, dello spessore di cm. 12	m ²	1.200
formazione di tappeto d'usura in conglomerato bituminoso, dello spessore di cm. 3	m ²	1.200
impianto raccolta acque piovane consistente nella fornitura e posa di camerette prefabbricate sifonate complete di griglie in ghisa tipo francese, comprese le nuove tubazioni di collegamento al collettore esistente e la messa in quota dei chiusini esistenti e confermati		
impianto di illuminazione stradale comprendente il riposizionamento dei pali esistenti e l'inserimento di n. 6 nuovi pali, compresa anche la formazione sotto i marciapiedi della nuova linea per la posa dei cavi, completo di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante		
verifica ed eventuale adeguamento dei servizi-impianti tecnologici esistenti nel sottosuolo e formazione nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale		

PREZZO A m²**€ 142****€ 170.000,00**

B8**SISTEMAZIONE AREE INTERNE,
VERDE, STRADE PAVIMENTATE****m² 18.100**

Formazione di parco campo utili comprendente le seguenti opere:

demolizioni completa di piccoli fabbricati e manufatti esistenti compreso trasporto delle macerie alle PP.DD	m ³	900
scavo di sbancamento comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta, per una profondità media di m. 1,00 (rimozione vecchi percorsi militari, piste e campi sportivi)	m ³	8.605
tracciamento e sagomatura preliminare superficie nuovo parco	m ²	15.700
fornitura stesa e modellazione terra di coltivo eseguita con mezzi meccanici	m ³	7.500
formazione di massicciata vialetti con materiale ghiaioso tout-venant, spessore cm. 40 (nella misura del 15% dell'intera superficie)	m ³	900
posa in opera di cordonature di delimitazione marciapiedi e parcheggi a cassone in masselli di granito compreso anche il riutilizzo di quelli recuperati, sezione 15x25	m	1.500
formazione impianto raccolta acque piovane per vialetti e zone di sosta compresa la fornitura e posa di pozzetti prefabbricati sifonati completi di griglie in ghisa, comprese le nuove tubazioni di collegamento al collettore esistente	m	3.000
formazione impianto di illuminazione percorsi e zone di sosta comprendente il posizionamento di n. 20 nuovi pali da arredo altezza m. 4,50, compresa anche la formazione sotto i marciapiedi della nuova linea per la posa dei cavi, completo di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante	n	50
formazione impianto di irrigazione comprendente le tubazioni sotterranee in polietilene, il tutto in opera completo di ogni accessorio per il funzionamento automatico compresa copertura a giardino pensile	m ²	18.100
formazione di tappeto erboso, compresa la concimazione, la semina, la rastrellatura, la rullatura ed il primo taglio	m ²	13.300
formazione e messa a dimora di piante arboree di medio sviluppo (siepi)	n	500
formazione e messa a dimora di piante arboree ad alto fusto	n	105
fornitura di elementi di arredo urbano (panchine, cestini, fontanelle, ecc..) comprendente anche la posa in opera	n	1

PREZZO A m²**€ 30****€ 550.000,00**

B9**VIABILITA' INTERNA - PARCHEGGIO**m²**2.400**

Formazione parcheggio interno e collegamento con la green way comprendente le seguenti opere:

scavo di sbancamento comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta, per una profondità media di m. 1,00 (per formazione massciate piazzali, cortili e campi sportivi)	m ³	2.400
tracciamento e sagomatura preliminare superficie pavimentate e non	m ²	2.400
formazione di massciata piazzali, cortili e percorsi con materiale ghiaioso tout-venant, spessore cm. 40	m ³	2.400
posa in opera di cordonature di delimitazione aree lastricate in masselli di granito compreso anche il riutilizzo di quelli recuperati, sezione 15x25	m	200
formazione di sottofondo in cls, dello spessore di cm. 20	m ³	300
formazione di pavimentazione in cubetti di porfido, pezzatura 8-10, posati su letto di sabbia, spessore soffice cm. 10	m ²	2.400
formazione di impianto raccolta acque piovane perlastricati e zone di sosta compresa la fornitura e posa di pozzetti prefabbricati sifonati completi di griglie in ghisa, comprese le nuove tubazioni di collegamento al collettore esistente		
formazione di impianto di illuminazione percorsi e zone di sosta comprendente il posizionamento di n. 25 nuovi pali da arredo altezza m. 4,50, compresa anche la formazione sotto i marciapiedi della nuova linea per la posa dei cavi, completo di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante		
fornitura di elementi di arredo urbano (panchine, cestini, fontanelle, ecc..) comprendente anche la posa in opera		

PREZZO A m²

€

73

€

175.000,00

B10**MODIFICA RECINZIONE****m 800**

modifica recinzione comprendente le seguenti opere:

scavo di sbancamento per realizzazione fondazione recinzione	m ³	350
fondazione nuova recinzione in cls	m ³	400
nuova recinzione in pannelli di ferro come esistente	m	350
manutenzione recinzione esistente con formazione nuovo ingresso all'impianti su via Turani, verniciatura di tutte le opere metalliche	m	450
opere di presidio area di cantiere e messe in sicurezza viabilità circostante		

PREZZO A m**€ 188****€ 150.000,00**

B11**ALLARGAMENTO VIA SPORCHIA
E NUOVI PARCHEGGI****m² 3.000**

Allargamento via Sporchia e nuovi parcheggi comprendente le seguenti opere:

demolizioni delle recinzioni esistenti compreso il carico e trasporto dei materiali di risulta alle PP.DD.	m	135
rimozione cornelle in granito compreso accatastamento nell'ambito di cantiere per il loro riutilizzo	m	135
scavo in sezione ristretta per realizzazione sottofondo ampliamento stradale compreso il trasporto e l'onere di scarica	m ³	3.000
scarifica a freddo a totale disfacimento della struttura di sottofondo delle pavimentazioni bituminose per una profondità di cm. 12 comprendente il carico ed il trasporto alle discariche dei materiali di risulta	m ²	1.240
tracciamento, sagomatura e preparazione piano di posa allargamento stradale	m ²	3.000
fornitura e posa in opera di materiali inerti per costruzione di sottofondo stradale. Spessore cm. 40	m ³	1.134
formazione di massicciata stradale in tout-venant di cava, spessore cm. 20	m ²	2.400
posa in opera di cordonature di delimitazione marciapiedi e parcheggi a cassone in masselli di granito compreso anche il riutilizzo di quelli recuperati, sezione 15x25, comprendente anche la formazione di due accessi guida per complessivi m. 10,00	m	135
formazione di sottofondo in tout-venant bitumato, dello spessore di cm. 12	m ²	3.000
formazione di tappeto d'usura in conglomerato bituminoso, dello spessore di cm. 3	m ²	3.000
adeguamento di impianto raccolta acque piovane consistente nella fornitura e posa di camerette prefabbricate sifonate complete di griglie in ghisa tipo francese, comprese le nuove tubazioni di collegamento al collettore esistente e la messa in quota dei chiusini esistenti e confermati	n	6
adeguamento impianto di illuminazione stradale comprendente il riposizionamento dei pali esistenti e l'inserimento di n. 6 nuovi pali, compresa anche la formazione sotto i marciapiedi della nuova linea per la posa dei cavi, completo di pozzetti 30x30 e chiusini in ghisa; il tutto in opera funzionante	n	6
formazione di tappeto erboso, compresa la concimazione, la semina, la rastrellatura, la rullatura ed il primo taglio compresa anche la fornitura e posa in opera del terreno vegetale e il relativo impianto di irrigazione e la posa di 20 alberi di alto fusto	m ²	435
verifica ed eventuale adeguamento dei servizi-impianti tecnologici esistenti nel sottosuolo e formazione nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale		
opere di presidio area di cantiere e messe in sicurezza viabilità circostante		

PREZZO A m²**€****107****€****320.000,00**