

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2
Comune di Genova

Quadro Economico

Elaborato

A3

Data

20 dicembre 2019

Revisione

REV02

Planner

STARCHING

Sede legale: via Aurelio Saffi, 11 – 20123 MILANO

Sede amministrativa e operativa: Ripa di Porta Ticinese, 75 – 20143 Milano

Tel. (02)87.28.30.00 e-mail : mailbox@starching. it

Sede operativa: Via Cristoforo Colombo 456, 00145 - Roma

Tel. (06)57.287.146 - e-mail : mailbox @starching. it

Cap. Soc. € 99.000,00 i.v. Registro imprese, C.F. e P.IVA 12749180159 R.E.A. 1582584



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

Sommario

PREMESSA.....	4
COSTI STIMATI DELL'OPERAZIONE	5
COSTI DI COSTRUZIONE OPERE PRIVATE	5
OPERE DI URBANIZZAZIONE (PUBBLICHE E ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO)	6
SPESE TECNICHE	6
CONTRIBUTO QUOTA ERP AI SENSI DELLA LR 38/2007 SMI	7
COSTI DI GESTIONE DELLE AREE VERDI ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO	7
FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE	7

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

PREMESSA

La presente relazione si riferisce all'art. 50 della LR 36/1997 punto 2 e ha lo scopo di specificare i costi presumibili per l'attuazione del PUO, i soggetti su cui detti costi graveranno, le modalità finanziarie e gestionali, le fasi ed i tempi di attuazione.

I contenuti della presente relazione sono indicativi e potranno essere definiti solo successivamente all'individuazione del soggetto/i che effettuerà/anno gli interventi.

I costi e le ipotesi gestionali qui rappresentati, sono pertanto unicamente simulazioni che verranno e potranno essere meglio definite dall'operatore in funzione delle caratteristiche finali dell'intervento (dimensione e destinazioni d'uso) e al momento dell'istanza di rilascio del titolo edilizio.

Inoltre, come meglio definito nelle Norme Tecniche del presente PUO, il progetto rappresentato nelle tavole C02, C05 e successive è un'esemplificazione progettuale che ha carattere indicativo e non prescrittivo e potrà variare nei limiti consentiti dalle norme del Distretto di trasformazione e dalle stesse Norme Tecniche del PUO. I valori (costi e ricavi) e le tempistiche (fasi e tempi) stimati in questa sede sono riferiti al mix funzionale e SA ipotizzati in detta esemplificazione progettuale e pertanto suscettibili di modifiche.

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

COSTI STIMATI DELL'OPERAZIONE

COSTI DI COSTRUZIONE OPERE PRIVATE

Sub comparto	Destinazione d'uso (ipotesi esemplificazione progettuale)	tipo di intervento simulato per la stima	SA o Sparcheggio mq	Costo unitario €/mq	Totale €
2.1	Commercio (distretto tematico + connettivo ristorazione +servizi privati med. Sport+ parcheggi sottostanti	ristrutturazione edilizia con ampliamento	27.650	1.435,00	39.678.000,00
2.1	Area pedonale privata	Sistemazioni est.	15.241	178,44	2.712.000,00
2.1	Parcheggi pertinenziali sottostanti area ped. Privata	ristrutturazione edilizia con ampliamento	7.784	450,00	3.502.800,00
2.1 Totale		PARZIALE SComp. 2.1			45.892.800,00
2.2a	Residenza temp.	Nuova Costr.	24.000	1.300,00	31.200.000,00
2.2b	Terziario uffici	Nuova Costr.	6.000	1.300,00	7.800.000,00
2.2	Parcheggi pertinenziali	Nuova Costr.	15.100	450,00	6.795.000,00
2.2 Totale					45.795.000,00
2.3	Ricettivo	Nuova Costr.	9.030	1.500,00	13.545.000,00
2.3	Commercio	Nuova Costr.	3.200	1.300,00	4.160.000,00
2.3 Totale					17.705.000,00
2.4	Terziario uffici	Nuova Costr.	12.100	1.300,00	15.730.000,00
2.4	Parcheggi pertinenziali	Nuova Costr.	2.490	450,00	1.120.500,00
2.4 Totale					16.850.500,00
2.5	Commercio	Nuova Costr.	2.319	1.300,00	3.014.700,00
		PARZIALE SComp. Da 2.2 a 2.5 +2.0			83.365.200,00
		TOTALE GENERALE			129.258.000,00

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2

OPERE DI URBANIZZAZIONE (PUBBLICHE E ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO)

Sub comparto	OPERE VIARIE		Costo (€)	Asservimento (€)
2.0	viabilità e reti	*	3.000.000,00	
2.6	Viabilità e reti tecnologiche	*	3.000.000,00	
TOTALE VIABILITA'			6.000.000,00	
Sub comparto	2 ALTRI INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO		Costo (€)	Asservimento (€)
2.1	allestimento impianti sportivi			3.346.000,00
2.1	Promenade e spazi pubblici condivisi			18.897.000,00
2.1	percorso ciclopedonale			150.000,00
2.2	Aree di uso pubblico +5.00			153.900,00
2.2	Verde alberato pensile e percorso ciclopedonale			873.000,00
2.3	Demolizione padiglione D (università)	*	6.000.000,00	
2.3	Sale per spettacoli e convegni di uso pubblico			3.637.500,00
2.6	Sistemazione mura storiche e aree adiacenti	*	1.000.000,00	
TOTALE ALTRE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO			7.000.000,00	27.057.400,00
TOTALE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO COMPRESA VIABILITA'			13.000.000,00	27.057.400,00
			*costi di massima da Dir. Area Tecnica LLPP Comune di Genova	

SPESE TECNICHE

Rientrano tra le spese tecniche i costi per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i costi per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, i costi per la direzione lavori e quant'altro previsto dalla vigente normativa per la conduzione del cantiere e il collaudo delle opere. Le spese vengono stimate in misura dell'8% del costo complessivo di costruzione, escluse le spese notarili e legali, e pertanto:

In circa 10.040.000,00 € per le opere private;

In circa 2.164.000,00 € per le opere asservite all'uso pubblico

In circa 1.040.000,00 € per le opere pubbliche.

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
DISTRETTO N°20 - FIERA KENNEDY - SETTORE 2**

CONTRIBUTO QUOTA ERP AI SENSI DELLA LR 38/2007 SMI

Categoria	Sup. mq.	Quota opere di urbanizzazione e aree €/mq.		
			50%	TOT €
Residenza temp.	24.000,00	104,32	52,16	1.251.840,00

**(FATTA SALVA VERIFICA DI ESCLUSIONE DALL'OBBLIGO DI CUI ALL'ARTICOLO 26
COMMA 5 O RIDUZIONE..ART.26 COMMA 6)**

COSTI DI GESTIONE DELLE AREE VERDI ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO

Il costo annuo di gestione e manutenzione degli spazi verdi con fruizione pubblica è stimato in ragione del 5% del costo di sistemazione e pertanto pari a circa 50.000,00 €/anno.

FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE

Ad oggi i tempi e le fasi di attuazione del PUO sono organizzati come descritto nel paragrafo 6.4 della relazione illustrativa A1

Le NTA consentono la realizzazione degli interventi in un'unica fase ovvero in più fasi, anticipando il comparto 2.1 alle condizioni definite sia dalla convenzione che dalle NTA.

I tempi di realizzazione degli interventi saranno compatibili con i termini di validità del PUO, da definirsi convenzionalmente e comunque non oltre il termine di legge di 10 anni.