



centro cooperativo di progettazione
architettura ingegneria urbanistica

titolo del progetto

P.R.U. IP_6 - OSPIZIO

Variante al PUA approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con Delibera di C.C. P.G. n. 18745/218 del 9/10/2006
Via Emilia Ospizio – Comune di Reggio Emilia

committente

CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa

Campegine (RE), Via Kennedy, 5

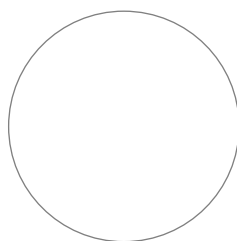
C.F. e Partita I.V.A. 01751820356

titolo dell'elaborato

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC, e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le dotazioni degli insediamenti necessarie al servizio dell'insediamento da quelle necessarie alla sistemazione delle aree a verde pubblico e degli arredi;
- CALCOLO PREVISIONALE DEGLI ONERI COMUNALI (U1, U2, CdC)

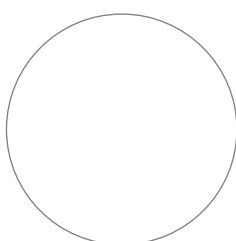
num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3854	ottobre 2015	AM	PRU	TAV 23 - 3854-REL ILL+STIME+ONERI-REVZ5.DOC
rev.	data revisione	descrizione		redatto da
A	LUGLIO 2016	RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI INDICATE DAL COMUNE CON LETTERA DEL 09/02/2016		A.M.
B	NOVEMBRE 2016	INTEGRAZIONE DELLE PREVISIONI DI SPESA		A
Z1	OTTOBRE 2019	AGGIORNAMENTO FUNZIONI		T.F.
Z2	GIUGNO 2023	AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO		A.M.
Z3	LUGLIO 2023	AGGIORNAMENTO PUG		A.M.
Z4	OTTOBRE 2023	CONTRODEDUZIONI ENTI		A.M.
Z5	APRILE 2024	INTEGRAZIONI		T.F.

Il responsabile della
Progettazione



Arch. A. Malaguzzi

Progettista



Ing. Tiziano Ferri

N. elaborato



collaboratori:

-Ing. Simone Caiti
-Geom. Libero Bedogni
-Arch. Riccardo Silingardi
-Ing. Andrea Albertini

Centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
Architettura Ingegneria Urbanistica

via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f. / p. iva 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



SOMMARIO

1.	PREMESSA	3
2.	MODALITA' DI ATTUAZIONE	4
3.	SCHEDA NORMA 2015, USI E SUPERFICI EDIFICATORIE	5
4.	ANALISI DEL CONTESTO STORICO E GEOGRAFICO ESISTENTE.....	7
5.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO, ASSETTO PLANIVOLUMETRICO E TIPOLOGIE EDILIZIE	9
6.	STRALCI ATTUATIVI	13
7.	RIPARTIZIONE VERDE PUBBLICO – AREE EDIFICABILI - REGIME PROPRIETA'	13
8.	ASPETTI AMBIENTALI.....	15
9.	INDAGINI ARCHEOLOGICHE E BONIFICA BELLICA	15
10.	CALCOLO PREVISIONALE DEGLI ONERI COMUNALI (U1, U2, CDC).....	16
11.	PREVISIONE DELLA SPESA OCCORRENTE PER LE DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI NECESSARIE AL SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO DA QUELLE NECESSARIE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO E DEGLI ARREDI.....	16
12.	CAPITOLATO DESCRITTIVO DEI SERVIZI COMUNALI.....	17

1. PREMESSA

Conad Centro Nord Società Cooperativa è oggi proprietaria delle aree in Reggio Emilia, via Emilia Ospizio, censite al Catasto Terreni di Reggio Emilia al foglio n. 175 mappali n. 69 e n. 398, a seguito di compravendita avvenuta mediante atto notarile del Notaio Dott. Giulio Almansi in data 24/02/2015 rep. N° 93064 Racc. n° 32325.

Tali aree sono comprese nel comparto urbanistico denominato “P.R.U. OSPIZIO”, Programma di Riqualficazione Urbana già approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con Deliberazione P.G. n. 18745/218 in data 9 Ottobre 2006.

Per l’attuazione del P.R.U. venne stipulata la convenzione urbanistica con atto a ministero del Notaio Dott.ssa Elena Covri in data 10/12/2007 Rep. N° 21328 – Racc. n. 4877 tra l’allora Ente proprietario delle aree ricomprese nel PRU – “RETE Reggio Emilia Terza Età” ed il Comune di Reggio Emilia.

Nell’ambito delle previsioni urbanistiche del P.R.U. approvato è stata effettuata la demolizione degli edifici esistenti, mentre si è sopprasseduto alla realizzazione delle urbanizzazioni e degli interventi edilizi previsti a causa del progressivo aggravarsi della crisi del mercato immobiliare.

Nel frattempo la Proprietà R.E.T.E. cedeva l’area identificata ai mappali 397,400 e 401 foglio 175 al Comune di Reggio Emilia per la realizzazione di alloggi per anziani, oltre a cedere il Padiglione Buseti, sede di uffici dell’Azienda Sanitaria A.U.S.L.

In data 25 giugno 2015 è stato firmato in forza di scrittura privata del Notaio Giorgia Manzini Rep. n. 23.787/6.474 tra il Comune di Reggio Emilia e la Società Conad Centro Nord l’accordo per la programmazione del POC (prima variante al POC 2013-2018 ai sensi dell’art.18 L.R. Emilia Romagna 20/2000), con allegata la Scheda Norma dell’intervento PRU_IP-6 OSPIZIO in variante al PRU approvato che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni attuative, come approvata dal Consiglio Comunale in data 31/03/2015 con Deliberazione n. I.D. 60.

L’atto di accordo è stato successivamente stipulato a seguito dell’iter progettuale già iniziato dal precedente soggetto attuatore C.R.E.A. s.r.l., il quale ha presentato al Comune di Reggio Emilia in data 02 gennaio 2014 al PS n. 00011, PG n. 372/2014 la richiesta di autorizzazione a predisporre e presentare il progetto di Variante al P.R.U approvato nel 2006, richiesta di seguito integrata in data 18/02/2014 PS n. 923.

Conad Centro Nord, oggi proprietario e soggetto attuatore, ha presentato il presente progetto in conformità all’atto di accordo stipulato in variante al PRU approvato per intervenire sull’area

sopracitata: il presente progetto è stato dunque sviluppato in piena conformità ai contenuti dell'atto di accordo stipulato in data 25 giugno 2015 e della relativa Scheda Norma allegata.

Alla data odierna Giugno 2023, si richiama anche l'avvenuta approvazione del **PUG che classifica l'area come "AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA – EX CASA DI RIPOSO AD OSPIZIO 9.1 G" nell'elaborato SQ_L.2 "ALBUM DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI AD INTERVENTO URBANISTICO CONVENZIONATO E AO" del quadro conoscitivo diagnostico "STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE".**

A conferma di quanto proposto dal precedente soggetto attuatore C.R.E.A. s.r.l., le principali differenze rispetto al Piano approvato nel 2006-2007 consistono nei seguenti aspetti:

- la rinuncia ad una consistente quantità di potenzialità edificatoria a destinazione residenziale riducendo l'impatto del costruito sul territorio.
- un nuovo mix funzionale, prevalentemente di "servizi, terziario e commerciale" invece che "prevalentemente residenziale";
- la previsione di realizzare a carico del soggetto attuatore le dotazioni territoriali destinate a funzioni pubbliche, ovvero la biblioteca di quartiere e il polo territoriale;
- un conseguente assetto planivolumetrico diverso dal precedente che articola gli spazi in relazione al nuovo lay-out.

Il nuovo progetto prevede una nuova centralità per servizi che si qualifica come punto di riferimento per l'area est della città, riqualificando un ambito strategico della via Emilia prevedendo un intervento di qualità, attento agli aspetti ambientali e al dialogo con il contesto esistente.

2. MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il piano particolareggiato sarà attuato secondo le modalità previste dall'Atto di Accordo stipulato, le Norma tecniche di attuazione e la Convenzione, che regolamentano l'edificazione e l'urbanizzazione dell'area ed in particolare, a seguito dell'approvazione del Piano e della stipula della Convenzione Attuativa, sarà elaborato lo specifico progetto definitivo ed esecutivo per la richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, completo dei documenti e degli elaborati previsti per legge.

A seguito dell'approvazione del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e/o contestualmente alle stesse, sarà presentato il Permesso di costruire per la costruzione dei fabbricati.

3. SCHEDA NORMA 2015, USI E SUPERFICI EDIFICATORIE

Riassumiamo di seguito i principali contenuti della scheda norma approvata e allegata all'atto di accordo 2015, che ne definisce lo schema urbanistico - edilizio e le prescrizioni per l'attuazione e ne costituisce il principale riferimento normativo urbanistico.

P.R.U. in variante

DATI DA SCHEDA NORMA 2015

Superficie territoriale	51.770 mq
di cui SF _{ERS}	min 1.770mq
Se + Ve	31.050 mq (> in progetto 1.310+27.258 = 28.568 mq)
Svp min. 40%St	20.708 mq (23.202 compreso Lotto ERS di 1.700 mq = resta 21.432)
Svp da progetto	20.720 mq (< in progetto 21.432 + 1.770 Svp Lotto ERS= 23.202 mq)

Superficie di progetto (Sc)	12.960 mq di cui:	(in progetto 12.960 mq)
	11.860 mq funzioni private	(in progetto 11.860 mq)
	1.100 mq funzioni pubbliche	(in progetto 1.100 mq)

Dotazioni territoriali:

indice aggiuntivo ERS	2.400 mq (20%Sc)
Sc destinata a funz.pubbliche	1.100 mq (10%Sc)
Totale	3.500 mq (30%Sc)

Usi

- Funzione residenziale_ERS (a1,a2)	mq 2.400;
- Funzioni di servizio, terziarie e commercio	
b11.2 A con Sv < 2.500	mq 4.680;
b1, b11.1 NA con Sv < 1.000 mq	mq 1.700;
b2, b3, b4, b5, b10.1, b15	mq 5.480;
(di cui minimo 20% per funzioni b4,b10.1,b15)	
biblioteca e polo territoriale (b10.1)	<u>mq 1.100;</u>
Totale	mq 15.360;

- USI PREVISTI:

Funzioni commerciali e terziarie (medio-grandi strutture di vendita A Sv < 2.500 mq e medio-piccole strutture di vendita NA Sv < 1.000 mq), funzioni di servizio complementari alla residenza, pubblici esercizi, attività sanitarie ed assistenziali, servizi e attrezzature di interesse collettivo.

Si sottolinea come la presente progettazione e gli obblighi assunti in sede di Schema di Convenzione, prevedano di rinunciare alla quota di ERS del Lotto 3 prevista nella Scheda Norma 2015, a favore di una maggior dotazione di Verde Pubblico.

L'Amministrazione Comunale con comunicazione del 09-02-2016 ha richiesto al Soggetto Attuatore di prevedere di cedere al Comune tale area in sede di stipula della convenzione e di destinarla a verde pubblico.

Tale richiesta è stata recepita negli elaborati grafici e nello Schema di Convenzione Attuativa.

I dati quantitativi principali del presente PROGETTO in VARIANTE sono i seguenti:

	mq	%
Superficie edificabile (Se), verde ecologico (Ve), viabilità	28.568 mq	55,20 %ST
Servizi, Verde pubblico (Svp)	21.432 mq	41,40 % ST
Lotto 3 (Svp)	1.770 mq	3,40 % ST
(Lotto previsto in cessione a Verde Pubblico)		
Totale Svp = 23.202 mq		
TOTALE	51.770 mq	100,00 % ST

4. ANALISI DEL CONTESTO STORICO E GEOGRAFICO ESISTENTE

Scheda storica

Ospizio o Villa Ospizio (“**L'Uspési**” in dialetto reggiano, Hospitii in latino eccl. moderno) è una ex frazione del comune di Reggio Emilia, oggi popoloso quartiere situato un chilometro a est del centro storico.

Questa ex villa è così denominata per un ospizio, fondato nel 1688 dai Padri Minimi, dove sorgeva l'ex Casa di Riposo o di Mendicizia “Leoncino” non più esistente.

La chiesa parrocchiale di Villa Ospizio fu edificata nel 1769 su una preesistente cappella intitolata a San Francesco da Paola.

In quell'anno fu eretta ex novo la parrocchia con stralcio dalle parrocchie urbane di S.Pietro, S.Raffaele e S.Biagio, elevata poi a prevostura nel 1832.

Rifatta tra il 1815 e il 1839 nella forma attuale, terminata la facciata nel 1906, venne restaurata nel 1920. All'interno, sopra la porta d'ingresso, vi è una bella copia su tela del Cristo in Croce di Guido Reni. Sulla via Emilia sorge una villa immersa nel verde già abitazione del tenore reggiano Ferruccio Tagliavini.

Fino alla fine della guerra Villa Ospizio, da sempre comunità autonoma rispetto il cuore della città, aveva addirittura la sua casa del fascio (oggi rimaneggiata e sede dei Monopoli di stato): il luogo era già molto popolato nei primi decenni del '900 in quanto, oltre a essere prossimo al centro storico e collocato sulla via Emilia, già ospitava i primi insediamenti industriali.

Fortemente danneggiata dai bombardamenti alleati durante la Seconda guerra mondiale Ospizio conobbe un intenso sviluppo urbanistico per iniziato nel periodo pre-bellico e conclusosi negli anni Ottanta.

Oltre a questo ospitò la prima zona sportiva della città, ubicata in via Melato.

La costruzione del villaggio di case popolari “Costanzo Ciano” dello IACP, iniziata in tarda poca fascista che dopo la guerra prese il nome del partigiano Sergio Stranieri, e le espansioni a ridosso della strada del Quinzio (via Papa Giovanni XXIII) fecero in modo che nel 1956 nacque la nuova parrocchia di S.Alberto, creando di fatto una nuova comunità ai confini con S.Maurizio e l'istituto neuropsichiatrico S.Lazzaro.

A partire dalla fine degli anni '70 e nei primi '80 l'area accanto allo scalo merci ferroviario che ospitava la Montecatini fu rasa al suolo e sostituita da grandi torri e palazzi residenziali che nelle intenzioni dovevano riqualificare l'area (nei fatti oggi la zona di via Turri risulta fra le più problematiche della città).

Nel medesimo periodo furono realizzati l'asse e i viadotti di viale del Partigiano, la spina nord sud che – con non pochi malumori fra gli abitanti del quartiere – ancor oggi divide in due parti Villa Ospizio.

Curioso come il linguaggio burocratico dell'epoca definisse quell'arteria “asse intercomprensoriale”. Probabilmente tale nome derivava dal fatto che avrebbe collegato il distretto ceramico di Scandiano con quello della maglieria di Correggio.

L'area di intervento

Il perimetro di PRU individuato sul PRG2001 – perimetro di intervento ad oggi invariato - comprende un'estensione dell'area di circa 50.000 mq ed in particolare i limiti geografici sono i seguenti:

- a sud confina con le aree verdi del Parco degli Ippocastani e la zona Sportiva;
- a est confina con la via I° Maggio ed il tessuto residenziale esistente;
- a ovest con il tessuto residenziale esistente;
- a nord con il quartiere Don Pasquino Borghi e il complesso del San Lazzaro, ed in particolare disposto con affaccio prevalente lungo la viabilità storica della Via Emilia;

Si evidenzia la presenza sul bordo Ovest dell'edificio per alloggi per anziani RETE già realizzata anni fa nell'ambito del comparto, servito dalla corsia stradale di accesso dalla via Emilia: la medesima strada serve anche il Padiglione Busetti dell'AUSL utilizzato ad oggi prevalentemente per curare patologie alimentari.

Il padiglione Busetti costituisce un riferimento importante nella composizione di progetto poiché è un fabbricato con caratteri storici di pregio meritevoli di valorizzazione ed ospita funzioni importanti: è un edificio di interesse tipologico del primo '900 già ceduto al Comune in cui attualmente sono collocati uffici AUSL ed è ricompreso all'interno dell'area zonizzata a Svp.

Anche la Scuola dell'Infanzia "La Villetta" nell'angolo Nord-Est del comparto e con accessibilità da via I° Maggio, costituisce un elemento di riferimento del contesto.

L'area è servita da tutte le reti infrastrutturali prima a servizio del precedente stabile dell'ex casa di riposo, compreso il teleriscaldamento, rete elettrica di MT interrata e da una condotta di adduzione gas.

A livello di verde ecologico, la parte più significativa è a Sud verso il Parco degli Ippocastani e l'area sportiva oltre al lato verso ovest che interessa il quartiere di via I° Maggio e la Scuola della Villetta.

Rimandiamo agli elaborati grafici rappresentativi dello stato di fatto per una miglior descrizione e localizzazione di quanto esposto.

Considerando le analisi ed il rilievo dello stato di fatto anche come contesto normativo, storico e geografico, riteniamo pertanto che l'area esistente sia idonea affinché in futuro l'Ospizio possa vedere la nascita di un nuovo centro polifunzionale, per ospitare servizi commerciali e attrezzature per il quartiere, riqualificando un'intera area dismessa e ricucendo fra loro i tessuti circostanti (Campo di Marte, San Lazzaro, rione Don Pasquino Borghi).

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO, ASSETTO PLANIVOLUMETRICO E TIPOLOGIE EDILIZIE

L'INTERVENTO

Il nuovo intervento prevede la rigenerazione e la riqualificazione urbana dell'intero quadrante e delle zone circostanti mediante la realizzazione di un polo di servizi con attività commerciali e un mix funzionale complementare.

In particolare si evidenzia la previsione di insediare importanti attività pubbliche (tra cui la nuova Biblioteca Comunale e il nuovo Polo Sociale Territoriale) e l'introduzione della possibilità di insediare l'uso "b15-Attività sanitarie ed assistenziali" per il possibile insediamento della "Casa della Salute", oltre alla complessiva riqualificazione dei percorsi ciclopedonali, degli spazi di relazione e del Verde Pubblico e delle infrastrutture esistenti.

Per i dati di progetto, le superfici e le funzioni specifiche consentite, rimandiamo in particolare alla Tabella 4 dell'elaborato 14 e ai documenti costitutivi completi del piano per le planimetrie e i layout.

IL PROGETTO E LE TIPOLOGIE EDILIZIE

L'area di intervento è di forma pressochè "rettangolare" di dimensioni circa di 200 ml in senso Nord-Sud e di 300 ml in senso Est-Ovest, con una superficie realmente misurata pari a 51.770 mq, sostanzialmente pianeggiante a livello altimetrico.

All'interno del comparto edificatorio sono già di proprietà Comunale le aree relative al Padiglione Busetti (Lotto 5) e all'edificio per alloggi per anziani (Lotto 4). L'area effettiva di intervento ammonta quindi a $51.770 \text{ mq} - 7.225 \text{ mq (Lotto 4+Lotto 5)} = 44.545 \text{ mq St}$.

Il progetto prevede di individuare nell'ambito di questa superficie due comparti autonomi denominati **Comparto A** e **Comparto B**. Nella TAV 17 "Bipartizione e Regime di Proprietà" sono individuati graficamente i perimetri dei due comparti ed evidenziate per ciascuno la **superficie territoriale St** e le superfici **Se (Superficie edificabile, viabilità)** e **Svp (Verde pubblico e servizi)**.

In sintesi, il progetto prevede la suddivisione in tre lotti (lotti 1,2,3) e cinque nuovi edifici, oltre alla relative opere di urbanizzazione.

I lotti edificabili corrispondono ai soli Lotti "1" e "2" che ospiteranno le funzioni commerciali,

pubbliche, terziarie e di servizio previste, a seguito come detto dell'impegno del Soggetto Attuatore di cedere l'area denominata Lotto "3" per ampliare il verde pubblico, rinunciando così all'edificazione della superficie ERS prevista nella Scheda Norma 2015.

Dal punto di vista compositivo, l'assetto planivolumetrico è impostato su una maglia ortogonale a corte aperta verso la via Emilia: un sistema organizzato prevalentemente in orizzontale con edifici su uno e due livelli fuori terra con l'emergenza in altezza della sola torre "per uffici" sulla porta d'ingresso in corrispondenza della rotatoria sulla via Emilia.

Lo sviluppo a piastra orizzontale è composto dai 5 blocchi-fabbricati, tra loro collegati da ampi porticati e percorsi ciclopeditoni, con un punto di riferimento più alto verso la via Emilia per segnare l'ingresso all'intervento.

L'impianto dei fabbricati definisce una corte aperta verso la via Emilia completata a Ovest dall'esistente Padiglione "Busetti" e ad Est dalla Scuola dell'Infanzia "La Villetta", sovrapponendosi in buona parte all'area di sedime a corte del precedente complesso della Casa di Riposo denominato "Ospizio", demolito negli anni passati e del quale oggi rimangono scantinati aperti, fondazioni e sottoservizi.

Si è previsto di mantenere libere e accorpare le aree a Verde Pubblico verso le parti già accorpate del contesto verde esistente (verso via I° Maggio a Est, verso il Parco degli Ippocastani, i campi sportivi a Sud e verso il parco del Padiglione Busetti a Ovest) e di concentrare l'edificazione in modo da lasciare un ampio spazio aperto verso la via Emilia per risolvere l'accessibilità veicolare e pedonale e aumentare la profondità delle visioni prospettiche verso il nuovo edificio.

Particolare attenzione è stata riservata agli spazi aperti e agli spazi di relazione con il contesto esistente, prevedendo percorsi ciclopeditoni lungo due direzioni prevalenti di riqualificazione che disegnano e coinvolgono i margini dell'intervento: percorsi e piazze "lineari" alberate e attrezzati che si sviluppano in senso nord-sud dalla via Emilia sino al parco degli Ippocastani recuperando anche il fronte pedonale del Padiglione Busetti ed in senso est-ovest dal Padiglione Busetti e dalla Casa per Anziani sino a via I° Maggio e al Parco della Scuola della Villetta.

Sul fronte principale dell'edificio parallelo e prospiciente la via Emilia è previsto un profondo porticato che costituisce l'elemento di raccordo e continuità tra i diversi fabbricati e attività dotate di ingressi autonomi e indipendenti.

I blocchi-fabbricati "1,2,3" localizzati all'interno del **Comparto A** ospiteranno le funzioni commerciali e terziarie al piano terra e le funzioni pubbliche (Biblioteca e Polo Territoriale Comunale) al primo piano del blocco "2", i blocchi "4 e 5" localizzati all'interno del **Comparto B** ospiteranno funzioni di servizio e terziarie distribuite su più livelli.

Le dotazioni territoriali previste ovvero gli spazi pubblici per la nuova Biblioteca di Quartiere e per il Polo dei Servizi Territoriali si svilupperanno al primo livello del fabbricato "2", con profonde vedute verso il parco pubblico e verso la via Emilia.

L'accesso ai servizi al piano primo avverrà da un ampio ballatoio-atrio coperto, come spazio di

distribuzione comune anche al fabbricato “4”, nel quale si prevede la possibilità di insediare la Casa della Salute Est, con uno specifico layout funzionale già verificato con AUSL e Comune.

La concentrazione delle funzioni pubbliche consentirà di realizzare una Casa della Comunità al servizio della collettività, anche con benefici in termini di gestione da parte degli Enti gestori e di fruibilità da parte degli utenti.

L'accesso veicolare principale al comparto avverrà dalla nuova rotatoria sulla via Emilia, dimensionata come da specifico studio della mobilità approvato dal Servizio Politiche per la Mobilità come da Comunicazione Prot.241/14 del 29.07.2014.

La rotatoria prevede raggi di curvatura conformi al Codice della Strada e risolverà meglio il traffico a livello locale anche in funzione del parcheggio già realizzato alla fine di via Doberdò a servizio dell'Università, nell'ambito del PRU San Lazzaro.

Il progetto prevede anche il completamento della strada esistente che conduce al Padiglione Busetti e alla Casa per Anziani, con la realizzazione di parcheggi, percorsi pedonali e aiuole alberate e il collegamento alla viabilità interna del comparto.

Il sistema della viabilità interna in progetto consentirà un accesso in sicurezza ai parcheggi in superficie e all'ampio parcheggio interrato per gli utenti e per i mezzi di soccorso.

Gli autoveicoli per la fornitura delle merci avranno orari sfalsati rispetto all'utenza (solo in prima mattina) e non utilizzeranno la rotatoria avendo un percorso dedicato in ingresso e uscita dalla via Emilia.

L'ingresso-uscita secondario sulla via Emilia come anche la strada del Busetti e di via I° Maggio, potranno essere utilizzati in alternativa alla rotatoria per meglio distribuire la mobilità interna.

E' stata prevista un'ampia dotazione di parcheggi in superficie tra posti auto pubblici (anche a servizio del Busetti e degli alloggi per anziani) e parcheggi pertinenziali delle attività, al fine di suddividere in modo proporzionato le aree di sosta.

Nello spazio principale per parcheggi sono previsti sensi unici obbligati ed ampi raggi di curvatura che garantiscono ordine e sicurezza nella circolazione interna.

Sono previste due rampe carrabili a servizio del piano interrato opportunamente dimensionate - una in ingresso e l'altra in uscita.

Come risulta dall'elaborato TAV 9 “Parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P1 – Tab.2: Dimostrazione della quantità di parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P1” il progetto prevede complessivamente 507 posti auto pertinenziali e 161 posti auto pubblici, per complessivi 668 posti auto, oltre ad eventuali altri posti ricavabili entro i limiti di massimo ingombro dei piani interrati: sono previsti circa 334 p.a. in superficie e 334 posti auto previsti al piano interrato, ripartiti nell'ambito dei due **Comparti A e B** autonomi in cui è suddiviso l'intervento e calcolati sulla base delle funzioni insediabili in ciascun comparto.

Nell'ambito dei posti auto P1 e P2 di ciascun comparto sono stati reperiti i parcheggi per le moto e i posti auto per auto elettriche dotati di colonnine di ricarica secondo quanto previsto dall'art.3.1.4 comma 7 delle NTA del RUE.

Per i posti moto è stata prevista una riduzione di circa 50% rispetto alla dotazione richiesta dalle NTA RUE, considerato il numero elevato che ne sarebbe derivato applicando il rapporto di 1 a 2

all'elevato numero di posti auto in progetto.

I parcheggi per le biciclette richiesti dallo stesso articolo delle NTA RUE sono stati distribuiti in prossimità degli accessi dei diversi fabbricati di nuova realizzazione, degli alloggi per anziani, del Padiglione Busetti ed in prossimità della pista ciclabile verso il Parco degli Ippocastani.

Sul fronte della via Emilia le aree di sosta sono risolte con lunghi filari di alberature che, alternati a siepi e cespugli, possono mitigare la vista delle autovetture, riducendone la percezione visiva.

Il progetto prevede di realizzare il parcheggio con lieve pendenza in salita tra la Via Emilia e il piano di imposta dei fabbricati.

Il progetto prevede una complessiva riqualificazione del sistema delle aree verdi con un progetto specifico per il quale si rimanda agli elaborati 18, 18.1 e 31.

Alcuni alberi sono stati già abbattuti dall'intervento di "alloggi per anziani" e nel corso degli anni sono stati eseguiti diversi interventi di pulizia e manutenzione del verde.

Il nuovo progetto mantiene pressoché completamente i restanti alberi di pregio per lo più localizzati nel parco di via 1° Maggio: i necessari abbattimenti saranno compensati dalle nuove piantumazioni di essenze nell'ambito di un progetto complessivo di riordino del verde che comprenderà anche la piantumazione di 760 alberi aggiuntivi fuori comparto previsti nel Parco degli Ippocastani, per complessivi 1.252 alberi.

In prossimità dei confini sud e ovest del comparto, all'interno della zona a verde pubblico è prevista la realizzazione di una nuova linea Enel AT interrata, già concordata tra l'ente gestore e l'Amministrazione Comunale, in area che verrà asservita al suo passaggio (si veda TAV 17 "Bipartizione e Regime di Proprietà"). La nuova rete si svilupperà fino alla cabina elettrica esistente in prossimità della Residenza per Anziani (Lotto 4).

CLASSIFICAZIONE DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE

La parte commerciale del complesso sarà costituita da una medio – grande struttura alimentare con superficie di vendita fino a 2.499 mq, uso b11.2A (SV<2.500 mq), da una struttura non alimentare con una superficie di vendita di 750 mq, uso b11.NA (SV<1.000mq) e da un negozio di vicinato di 250 mq, uso b1, per complessivi max 3.499 mq di Superficie di Vendita.

Dette strutture sono localizzate nei blocchi 1, 2, e 3 al piano terra del **Comparto A** con una superficie territoriale pari a circa 24.771mq.

Tutte le attività sono collocate in edifici separati e dotate di ingressi autonomi dagli spazi esterni.

Si rimanda allo specifico elaborato di Piano di Valorizzazione Commerciale per gli approfondimenti specialistici in relazione alla normativa sul commercio.

6. STRALCI ATTUATIVI

La realizzazione dell'intervento urbanizzativo e degli interventi edificatori è prevista in un unico stralcio attuativo, al fine di recuperare complessivamente l'area e restituire alla città un intervento finito in tempi contenuti. Potrà essere realizzato in un secondo stralcio attuativo il solo edificio terziario/direzionale a più piani individuato sulle tavole grafiche con il n°5 del lotto 2.

7. RIPARTIZIONE VERDE PUBBLICO – AREE EDIFICABILI - REGIME PROPRIETA'

La superficie dell'ambito del PRU è pari a 51.770 mq. La scheda norma POC prevede uno standard minimo di verde pubblico SVp pari al 40%:

$$51.770 \text{ mq} \times 40\% = \mathbf{20.720 \text{ mq SVp minimo da Scheda Norma POC}}$$

Di questi sono già stati ceduti in anticipazione all'Amministrazione 7.225 mq corrispondenti ai due Lotti 4 (Residenza per anziani) e 5 (Padiglione Busetti). Restano quindi da cedere:

$$20.720 \text{ mq} - 7.225 \text{ mq} = \mathbf{13.495 \text{ mq di SVp}}, \text{ cioè circa il } 30,3\% \text{ della superficie effettiva di intervento che risulta detraendo le aree dei lotti 4 e 5 già ceduti in anticipazione all'Amministrazione, pari a } (51.770 \text{ mq} - 7.225 \text{ mq}) = \mathbf{44.545 \text{ mq St}}$$

Il progetto prevede di individuare nell'ambito di questa superficie due comparti autonomi denominati **Comparto A** e **Comparto B**. Nella TAV 17 sono individuati graficamente i perimetri dei due comparti ed evidenziate per ciascuno la **superficie territoriale St** e le superfici **Se** (**Superficie edificabile, viabilità**) e **SVp** (**Verde pubblico e servizi**).

La superficie zonizzata a **Ve** (**Verde Ecologico**) = 1.310 mq è tutta concentrato in un'area che coincide con la fascia di rispetto dei 10m dalla via Emilia.

COMPARTO A

$$\text{Se A} = 15.751 \text{ mq}$$

$$\text{SVp A} = \underline{9.020 \text{ mq (pari a } 36,4\% \text{ St A)}}$$

$$\text{St A} = \mathbf{24.771 \text{ mq}} < 2,5 \text{ ha}$$

COMPARTO B

$$\text{Se B} = 11.507 \text{ mq}$$

$$\text{SVp B} = \underline{5.187 \text{ mq (pari a } 31,1\% \text{ St A)}}$$

$$\text{St B} = \mathbf{16.694 \text{ mq}} < 2,5 \text{ ha}$$

SVp A + SVp B = 9.020 mq + 5.187 mq = **14.207 mq** > 13.495 SVp minimi richiesti da standard ancora da cedere

Il progetto del PRU prevede quindi una quantità di aree zonizzate a SVp superiore al minimo richiesto di 20.720 mq (vedi TAV 17 Bipartizione), pari complessivamente a 23.202 mq di cui:

14.207 mq (9.020 mq SVp Comparto A; 5.187 mq SVp Comparto B)

+7.225 mq (SVp Lotti 4+5 già ceduti)

21.432 mq > 20.720 mq min SVp da Scheda Norma POC

+1.770 mq **SVp extra standard** (Lotto 3 destinato a SVp su richiesta dell'Amministrazione)

23.202 mq TOTALE Svp

Riassumendo in sintesi i dati:

24.771 mq St A Comparto A

16.694 mq St B Comparto B

1.770 mq SVp extra standard (Lotto 3 destinato a SVp su richiesta dell'Amministrazione)

1.310 mq **Ve (fascia di rispetto della via Emilia)**

44.545 mq Totale St

7.225 mq **SVp Lotti 4+5 già ceduti in anticipazione**

51.770 mq Superficie ambito PRU

Come risulta dallo specifico elaborato TAV 17 "Bipartizione e Regime di Proprietà", la zonizzazione rispetta nel suo complesso le previsioni della scheda norma, ovvero:

- Superficie Edificabile (Se), verde ecologico (Ve), Viabilità mq 28.568 in progetto < mq 31.050 da Scheda POC

- Servizi, verde pubblico (SVp) compreso il lotto 3 (1.770 mq) mq 21.432 + mq 1.770 = mq 23.202 in progetto > 20.720 mq da Scheda POC

Come regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione e rappresentato nello specifico elaborato progettuale numero 17 - "Regime di proprietà delle aree", il progetto ha previsto di individuare le aree come segue:

- Aree private;
- Aree private di uso pubblico;
- Aree pubbliche (Svp, parcheggi P2, viabilità, pedonali, aiuole, cabine enel e piazzole dei rifiuti).

8. ASPETTI AMBIENTALI

Si rimanda agli specifici elaborati specifici di dettaglio, confermando l'attenzione rivolta al rispetto degli aspetti ambientali – in particolare la previsione di ampi spazi a parco pubblico – come richiamati dall'atto di accordo 2015.

9. INDAGINI ARCHEOLOGICHE E BONIFICA BELLICA

Si conferma che le indagini archeologiche saranno redatte ed andranno effettuate preliminarmente alla redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, da concordarsi preventivamente con la Soprintendenza.

Prima della Comunicazione di Inizio dei Lavori e durante la stesura della progettazione esecutiva, saranno redatti approfondimenti e indagini specifiche relativi alla necessità e alle eventuali modalità di esecuzione anche della bonifica bellica ai sensi del DM 81/08 "Sicurezza nei luoghi di lavoro", essendo stato il comprensorio d'area vasta lungo la Via Emilia verso Modena interessato da bombardamenti.

Ad oggi considerando la preesistenza degli stabili precedenti, l'ampia presenza di scantinati esistenti a profondità di – 4ml e considerando che le demolizioni sono già state realizzate, si può ragionevolmente escludere la presenza di residui inesplosi.

10. CALCOLO PREVISIONALE DEGLI ONERI COMUNALI (U1, U2, CdC)

La stima previsionale e numerica del calcolo complessivo degli oneri comunali con riferimento della realizzazione all'intero complesso edificatorio, stima che sarà affinata e consolidata a seguito del rilascio del PDC come da Convenzione che sarà stipulata tra le parti è la seguente:

- U1: 46,75 e-mq x 11.510 mq= 538.092,5 euro
- U2: 66,00 e-mq x 11.510 mq= 759.660,0 euro
- Costo di costruzione: 100 e-mq x 11.510 mq= 1.151.000 euro

Gli oneri saranno corrisposti ai sensi della Delibera regionale DAL N. 186_2018 - Art. 6.1, come recepita dalla DELIBERA 16-09-2019 CC_2019_75 del Consiglio Comunale di Reggio Emilia.

11. PREVISIONE DELLA SPESA OCCORRENTE PER LE DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI NECESSARIE AL SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO DA QUELLE NECESSARIE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO E DEGLI ARREDI

Nelle pagine seguenti come allegati finali sono riportate le stime economiche per la realizzazione degli insediamenti come redatte nel 2015 utilizzando i Prezziari Ufficiali aggiornati al 2023, al fine di determinare la previsione di spesa preliminari sulla base degli elaborati grafici e descrittivi che costituiscono il Piano Urbanistico: le medesime previsioni saranno dettagliate in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, ovvero in sede di Permesso di Costruire.

L'Amministrazione ha richiesto di provvedere ad un adeguamento dei valori economici dal 2015 al 2023, che risultano conformi alle variazioni in aumento dei valori Istat relativi ai costi di costruzione, con un aumento medio stimato dal 2015 al 2023 di circa il + 20%.

Gli allegati delle Stime Economiche sono riferiti alle seguenti opere e sono aggiornati al 2023 come di seguito descritto:

- 1- **Attrezzature di interesse collettivo (Biblioteca e Polo Territoriale):** stima del 2015 pari a 1.650.822,44 euro, **aggiornamento al 2023 = 2.024.628,97 euro;**
- 2- **Opere di Urbanizzazione relative al lotto ERS:** stima del 2015 pari a 78.760,00 euro, **aggiornamento al 2023 = 94.754,95 euro;**
- 3- **Opere di Urbanizzazione a servizio dell'insediamento (U1) e dotazioni ecologiche-ambientali, parcheggi p2, viabilità, pedonali, aiuole, rsu, ce, sottoservizi (escluso svp):** stima del 2015 pari a 2.179.537,07euro, **aggiornamento al 2023 = 2.626.408,94 euro;**
- 4- **Opere di urbanizzazione destinate a verde pubblico (SVP):** stima del 2015 pari a 384.463,69 euro, **aggiornamento al 2023 = 460.844,99 euro;**
- 5- **Opere a verde pubblico fuori comparto - Fornitura e posa di 760 alberi:** stima 2015 pari a 83.600 euro, **aggiornamento al 2023 = 100.236,40 euro;**

12. CAPITOLATO DESCRITTIVO DEI SERVIZI COMUNALI

PRIME INDICAZIONI ESSENZIALI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI COMUNALI

Con riferimento all'atto di accordo ex art.18 L.R.20/2000 stipulato, il presente documento ne costituisce parte integrante, conferma i contenuti e specifica le prime indicazioni per la realizzazione dei servizi comunali della biblioteca e del polo territoriale da approfondire attraverso un confronto con i Dirigenti, i Responsabili, i Direttori e il personale operativo al fine di raccogliere le specifiche esigenze gestionali, le richieste e l'esperienza diretta e favorirne l'utilizzo da parte della collettività e delle Istituzioni.

I locali destinati alla realizzazione dei Servizi Comunali (Biblioteca e Polo dei Servizi Territoriali) da cedere all'Amministrazione Comunale avranno le caratteristiche progettuali, tecniche e costruttive fin d'ora stabilite in via preliminare; al momento della stipula della Convenzione, saranno fornite le relative garanzie finanziarie mediante specifica fidejussione bancaria o assicurativa.

Le due unità immobiliari relative a Biblioteca e Polo dei Servizi Territoriali saranno localizzate nel fabbricato n°2 del lotto 1 dell'intervento urbanistico-edilizio da realizzarsi nel P.R.U.IP_6 - OSPIZIO, sito nel Comune di Reggio Emilia in via Emilia Ospizio. Il fabbricato sarà composto da n. 2 piani fuori terra, oltre a un eventuale piano interrato per posti auto privati o locali tecnici; il piano terra del fabbricato sarà destinato a negozi e uffici privati, mentre Biblioteca di Quartiere e Polo dei Servizi Territoriali si svilupperanno al piano primo, distribuiti da un ampio ballatoio-atrio coperto, comune anche al fabbricato "4" (nel quale si prevede la possibilità di insediare la Casa della Salute Est). L'accesso al primo piano sarà garantito da un vano scala dotato di due ascensori, in condivisione con il fabbricato "4", con ingresso dal porticato di uso pubblico a piano terra. Due scale di sicurezza esterne collegheranno poi il ballatoio alla piazza da un lato e al parco pubblico dall'altro.

Le unità immobiliari da cedere al Comune per la **Biblioteca di Quartiere** e il **Polo dei Servizi Territoriali** e relativi locali di servizio avranno una superficie complessiva **Sc di mq. 1.100** (calcolate ai sensi dell'Atto di Coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna D.A.L. R.E.R. n.279 del 04/02/2010).

Gli spazi saranno consegnati all'Amministrazione Comunale dalla Proprietà come "locali finiti e collaudabili" compreso il valore dell'area, completi di spazi condominiali, urbanizzazioni generali e allacciamenti ai pubblici servizi, in categoria energetica minima A+ ed NZEB secondo la classificazione STANDARD REGIONE EMILIA ROMAGNA, completi di struttura antisismica, copertura, tamponamenti perimetrali, isolamenti a pavimento, parete e a tetto e impermeabilizzazioni, sottofondi e caldane, serramenti e vetriere a parete e in copertura, sistemi di oscuramento, pareti interne, intonaci e tinteggi, serramenti interni, pavimenti e rivestimenti, controsoffitti, sanitari e finiture complessive, insegne e segnaletiche esterne, altresì dotati di reti interne di distribuzione acqua e reti di scarico, impianti termomeccanici ad alta efficienza energetica

per caldo e freddo, recupero di calore, ricambio d'aria, condizionamento e deumidificazione, oltre agli impianti elettrici e di illuminazione, trasmissione dati e impianti speciali, anti-intrusione e compresi di impianti anti-incendio, compresa ogni assistenza muraria e oneri per la sicurezza : sono esclusi i soli arredi interni.

L'opera sarà fornita completa dell'attività di progettazione necessarie per consegnare il fabbricato agibile e funzionante, dalla progettazione architettonica preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione dei lavori generale, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, progettazione e direzione lavori delle strutture e degli impianti, compreso di denuncia delle strutture per l'autorizzazione sismica, computi, capitolati e contabilità, pratiche di accatastamento e di connessione alle reti e al fotovoltaico, pratiche di agibilità, compresi i collaudi statici ed impiantistici, con la sola esclusione della progettazione degli arredi interni.

Il layout funzionale interno e i livelli di finitura saranno a scelta del progettista generale e del direttore dei lavori, da concordare con il Servizio Comunale in relazione alle diverse categorie di utenza nonché alle tipologie di arredo interno, che verrà definito dal competente Servizio Comunale, fermo restando che saranno garantiti quali dotazioni minime:

- accessibilità tramite vano scala dotato di n° 2 elevatori e ballatoio coperto di distribuzione al piano primo (entrambi in condivisione con il fabbricato “4” che potrà ospitare la nuova Casa delle Salute”)

- eventuali scale esterne di sicurezza;

- i servizi igienici per il pubblico, completi di sanitari e attrezzature per persone diversamente abili,

oltre a garantire sin d'ora un livello di finitura con materiali di prima scelta e prima qualità, oltre ad un adeguato livello d'insonorizzazione acustica interna ed esterna.

Tutti i materiali e i componenti saranno completi di certificati di provenienza, qualità e messa in opera, come richiesto dalla vigente normativa.

Il tutto come meglio risulterà dal progetto esecutivo che sarà sviluppato con i competenti Servizi Comunali per definire il dettaglio dell'opera.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'OPERA

Il progetto prevede come detto di localizzare gli spazi comunali al primo livello del fabbricato n. 2 del Lotto n. 1.

La localizzazione nella parte Est del complesso è stata ritenuta la più idonea all'interno dell'assetto planivolumetrico per la vicinanza al Parco e all'area attrezzata, anche per motivi acustici ed ambientali potendo fruire del verde e del silenzio, e per la vicinanza alla Scuola dell'Infanzia “La Villetta”.

La posizione degli accessi si inserisce nel sistema dei porticati condominiali privati di uso pubblico, è facilmente raggiungibile dalla pista ciclabile Est e dalla via Emilia attraverso la piazza del lotto 2 e costituirà un importante fulcro di attrazione dei percorsi e controllo sociale del contesto.

La presenza dei Servizi Comunali sarà evidenziata attraverso un importante insegna di dimensioni significative orientata verso la Via Emilia, coordinata con il sistema delle insegne fisse degli altri edifici regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano; gli accessi saranno sottolineati dalla presenza anche delle scale esterne.

I Servizi Comunali - la **Biblioteca di Quartiere** e il **Polo dei Servizi Territoriali** - si svilupperanno su un unico livello.

La realizzazione delle dotazioni territoriali, ovvero degli spazi pubblici per la nuova Biblioteca di Quartiere e per il Polo dei Servizi Territoriali del Comune è prevista con accessi indipendenti dall'atrio comune coperto e porticato al primo livello, collegato al piano terra da ascensori e scale comuni e di sicurezza, con ampie e profonde vedute verso il parco e la via Emilia.

Le unità immobiliari da cedere al Comune per la Biblioteca di Quartiere e il Polo dei Servizi Territoriali e relativi locali di servizio avranno una superficie complessiva Sc di mq. 1.100.

PRIME INDICAZIONI RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE TECNICHE E COSTRUTTIVE

Come già detto, anche le caratteristiche tecniche, costruttive, strutturali, impiantistiche e di finitura saranno condivise nel dettaglio con i competenti Servizi Comunali sulla base del layout esecutivo, fermo restando il rispetto dell'assetto complessivo, delle superfici, della completezza dell'opera fornita e dei tempi di esecuzione da rispettare. Le caratteristiche generali e costruttive nell'ambito di un intervento coordinato saranno regolamentate dalle specifiche Norme Attuative del Piano e dalla successiva Convenzione Attuativa. Il corrispettivo stabilito per la cessione di dette unità immobiliari al Comune completamente ultimate e agibili corrispondente al rimborso del solo costo di costruzione come determinato nel **Computo Metrico Estimativo Preliminare dei Servizi Comunali**, redatto applicando i prezzi ufficiali unitari dell'ultimo bollettino della CC.IAA. di Reggio Emilia, Prezziari Regionali e DEI 2022 aggregati, allegato alla presente. A titolo puramente esemplificativo sono riportate e descritte di seguito le principali caratteristiche tecniche e costruttive, da approfondire con i tecnici comunali competenti dei diversi servizi e regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione e come meglio risulterà dal progetto esecutivo di dettaglio.

- STRUTTURA ANTISISMICA, ai sensi del N.T.C. 2018 e s.m.i.
- Struttura di fondazione a platea in cls armato dotata di giunti antisismici
- Struttura in elevazione a travi e pilastri puntiformi in cls in opera o prefabbricata, primo solaio in opera o prefabbricato, secondo solaio prefabbricato e controsoffittato con lastre fonoassorbenti ispezionabili o con struttura in legno lamellare a vista;
- COPERTURA: Pacchetto di copertura altamente isolante a bassa manutenzione, stratigrafia drenante o manto in lamiera metallica a bassa pendenza o con guaina impermeabile, comunque copertura piana, accessibile per manutenzioni, dotata di idonea linea vita o parapetto di protezione anticaduta, predisposta per alloggiare eventuali impianti fotovoltaici, solari o impianti di trattamento aria, nascosti alla vista esterna anche da alettature metalliche;
- TAMPONAMENTI PERIMETRALI: in vetrate a doppia camera ad alta resistenza termica con schermature a tende solari / o / in pannelli prefabbricati a taglio termico e contro parete interna in cartongesso per passaggio impianti con finitura superficiale esterna a vista a scelta della Direzione Lavori / o / pannello prefabbricato a fondo cassero isolato esternamente, con rivestimento esterno metallico e facciata ventilata, il tutto uniforme e coordinato anche a livello cromatico con la finitura esterna degli altri edifici;
- ISOLAMENTI A PAVIMENTO, PARETE E A TETTO E IMPERMEABILIZZAZIONI: nel rispetto della prestazione energetica in classe A+ e delle resistenze meccaniche delle impermeabilizzazioni;
- SOTTOFONDI E CALDANE: idonei per il tipo di pavimento scelto e per l'eventuale sistema impiantistico a pavimento, di altezza adeguata per il passaggio degli impianti termici ed elettrici, ad alta densità e asciugamento rapido e certificabili a shock termico;

- **SERRAMENTI ESTERNI E VETRERIE A PARETE E IN COPERTURA:** infissi in alluminio e vetro anche con profili da facciata continua, vetrocamera antisfondamento a taglio termico, con intercapedine in gas argon e idonee prestazioni termo-acustiche, fissi con telai idonei per grandi luci e/o apribili ad una o più ante, a vasistas o a sporgere, completi di sistemi motorizzati elettrici; completi di eventuali lucernai isolati e apribili elettricamente, in vetro a controllo solare o in materiale termoplastico, compresi evacuatori di fumo e calore ad apertura automatica collegato ad idonei rivelatori di fumo. Comunque completi di soglie in materiale ceramico e davanzi in alluminio, imbotti, coprifili, ferramenta, serrature e accessori. Sono comprese porte di sicurezza e tagliafuoco R.E.I. 120 cieche in doppia lamiera di acciaio e/o ante vetrate dotate di idonei maniglioni antipanico; nel rispetto del D.P.C.M.-5-dicembre-1997-requisiti acustici passivi;
- **SISTEMI DI OSCURAMENTO:** a frangisole esterni fissi o mobili motorizzati, in alternative a vetri a triplo strato a controllo magnetotermico della luminosità;
- **PARETI INTERNE:** in cartongesso resistente al fuoco completo di strutture portanti e di certificazioni di resistenza al fuoco e pareti in muratura per i blocchi dei servizi igienici;
- **INTONACI E TINTEGGI:** a presa rapida, con componenti naturali e atossici;
- **SERRAMENTI INTERNI:** vetrati e ciechi, scorrevoli e manuali, ad una o più ante, con anta tamburato rivestite in laminato plastico, completi di imbotte, coprifili, ferramenta, serrature e accessori;
- **PAVIMENTI:** in legno prefinito e/o materiale ceramico di prima qualità con formato e colori a scelta della Direzione Lavori, o in alternativa in pavimento vinilico fonoassorbente multistrato. Nei servizi igienici si prevedono pavimenti ceramici di prima qualità con formato e colori a scelta della Direzione Lavori o in alternativa pavimenti continui in resina o impasto di cemento e graniglia con finitura superficiale protettiva. Le pavimentazioni esterne in materiale ceramico o lapideo avranno le caratteristiche richieste di resistenza e anti-scivolo, anche con pavimento galleggiante sopraelevato;
- **RIVESTIMENTI:** per i servizi igienici, in materiale ceramico di prima qualità con formato e colori a scelta della Direzione Lavori;
- **CONTROSOFFITTI:** fonoassorbenti, ispezionabili, completi di struttura di supporto e incassi per l'illuminazione;
- **SANITARI:** completi per numero, idonei per persone diversamente abili, completi di attrezzature di supporto;
- **INSEGNE E SEGNALETICHE ESTERNE:** di dimensioni idonee, le insegne esterne potranno essere serigrafie su vetri, lettere scatolari cieche e-o retroilluminate, o a led digitali e anche luminose;

- RETI DI DISTRIBUZIONE E ADDUZIONE ACQUA E DI SCARICO, IMPIANTI TERMOMECCANICI AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA PER CALDO E FREDDO, RECUPERO DI CALORE, RICAMBIO D'ARIA, CONDIZIONAMENTO E DEUMIDIFICAZIONE: tutti gli impianti termomeccanici saranno collegati ad apposita sottocentrale condominiale, comunque dotata di contabilizzatori autonomi, allacciata alla linea di teleriscaldamento esistente. La distribuzione dell'acqua avverrà attraverso reti in pe ad con giunti saldati o raccordi in pvc-polietilene, completi di chiavi di arresto e modul, le reti di scarico saranno in materiale plastico tipo polietilene termosaldati "geberit" isolate acusticamente comunque ventilate e con idonee ispezioni, la distribuzione del caldo e del freddo potrà avvenire a pavimento, a soffitto o con sistemi ad aria integrati a parete o soffitto ma comunque ispezionabili, completo di impianto di ricambio d'aria e recupero di calore ad alta efficienza, con generatore a pompa di calore e centrale di trattamento aria in copertura e deumidificatore. Comunque nel rispetto del dm n°37-22-01-2008 (impianti) e della Direttiva Macchine 2006/42/CE del 17 maggio 2006 recepita mediante il Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 17. Le rubinetterie e le cassette di scarico avranno le migliori caratteristiche di risparmio idrico.
- IMPIANTI ELETTRICI E DI ILLUMINAZIONE, TRASMISSIONE DATI E IMPIANTI SPECIALI, IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE: completo di forza motrice e rete di distribuzione elettrica isolata, eventuali porta cavi e blindosbarre, quadri elettrici e contatori, punti luce e corpi illuminanti a basso consumo, anche a led, luci di emergenza, prese universali monofase e trifase complete di alimentazioni, interruttori e placche, messa a terra generale, impianto di trasmissione dati con cavi bus e server centralizzato, sistemi di accendi-spegni automatizzati, impianto tv e telefonico, eventuale impianto fotovoltaico completo di inverter, sistema di video-controllo, sistema anti-intrusione volumetrico e perimetrale completo di rivelatori. Comunque nel rispetto del dm n°37-22-01-2008 (impianti) e della Direttiva Macchine 2006/42/CE del 17 maggio 2006 recepita mediante il Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 17 ;
- IMPIANTI ANTI-INCENDIO: completo di impianto di rivelazione fumo, estintori e impianto di spegnimento incendi ad anidride carbonica e comunque nel rispetto della normativa di prevenzione incendi relativa all' attività n. 43 e 90 dell'Allegato al DM 16/02/1982 e s.m.i.
- ASCENSORE – MONTACARICHI: impianto idoneo per persone diversamente abili, installato in vano proprio, comprese le guide e accessori per dare l'impianto funzionante in base alle vigenti norme, compreso di struttura in c.a. o struttura metallica di sostegno con tamponamenti in cristallo trasparente.
- SCALE: realizzate con struttura in c.a. e gradini ciechi rivestiti con materiale ceramico antidrucciolo su alzata e pedata e toro di collegamento, completi di battiscopa. In alternativa struttura portante in acciaio e pedate in vasche metalliche con materiale lapideo o ceramico.
- PARAPETTI: in acciaio e vetro, completi di struttura portante e corrimano.
- IMPIANTI DI SCARICO ACQUE METEORICHE: saranno compresi griglie, pozzetti e pluviali per lo scarico delle acque meteoriche.

[illegible]

PROG	EP/COD/NP	DESCRIZIONE	UDM	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	ALTEZZA/PESO	Q.TA'	IMPORTO UNITARIO	SUB TOT	SUB TOTALE OPERE COMUNI	SUB TOTALE DI COMPETENZA DEI SERVIZI COMUNALI	TOTALE DI COMPETENZA DEI SERVIZI COMUNALI
18	095043a	murazione in blocchi di laterizio leggero sp.30 cm										
		parete tra biblioteca e polo piano primo	mq	36,00	4,00		144,00	94,04	13541,76			13541,76
		parete tra biblioteca e vuoto piano primo	mq	26,00	4,00		104,00	94,04	9780,16			9780,16
		parete tra biblioteca e negozio piano terra	mq	25,00	4,00		100,00	94,04	9404,00			9404,00
19	195060d +195060e	pareti divisorie in cartongesso, doppialastra e isolamento in lana di vetro.	mq	250,00	4,00	1,00	1000,00	63,82	63820,00			63820,00
		INTONACI E TINTEGGI										
20	185008 + 185020	Intonaco completo al civile										
		voce pareti										
		parete tra biblioteca e polo piano primo	mc	36,00	4,00	2,00	288,00	26,42	7608,96			7608,96
		parete tra biblioteca e vuoto piano primo	mc	26,00	4,00	1,00	104,00	26,42	2747,68			2747,68
		parete tra biblioteca e negozio piano terra	mc	25,00	4,00	1,00	100,00	26,42	2642,00			2642,00
		divisoria e ext vano scala (25+35+35)*4,00	mq	95,00	4,00	1,00	380,00	26,42	10039,60			10039,60
		servizi parti non rivestite (48,00*4,00*2)-(40*3)	mq	264,00	1,00	1	264,00	26,42	6974,88			6974,88
21	185020	Intonaco rustico										
		servizi parti rivestite (40*3)	mq	3,00	40,00	1,00	120,00	14,90	1788,00			1788,00
22	235001a+ 235012d	Tinteggiatura interna con idropittura acrilica										
		parete tra biblioteca e polo piano primo	mq	36,00	4,00	2,00	288,00	10,94	3150,72			3150,72
		parete tra biblioteca e vuoto piano primo	mq	26,00	4,00	1,00	104,00	10,94	1137,76			1137,76
		parete tra biblioteca e negozio piano terra	mq	25,00	4,00	1,00	100,00	10,94	1094,00			1094,00
		ext vano scala 11*4,00	mq	44,00	4,00		176,00	10,94	1925,44			1925,44
		Pareti servizi non rivestite	mq	500,00	1,00	1,00	500,00	10,94	5470,00			5470,00
23	235001a+ 235016c	coloritura a finire di pareti interne a smalto										
		divisoria e ext vano scala (25+35+35)*1,5	mq	95,00	1,50		142,50	16,32	2325,60			2325,60
24	085002a+ 085002b	Formazione di sottofondo per pavimenti	mq		1100,00		1100,00	50,56	55616,00			55616,00
		PAVIMENTI										
25	1155139i	Fornitura e posa di pavimenti galleggianti con finitura grès 60x60 e sottostante isolamento acustico e termico	mq		1100,00		1100,00	193,62	212982,00			212982,00
26	175046b	Fornitura e posa di zoccolino battiscopa										
		Pareti divisorie, ext bagni	ml		145,00		145,00	30,63				4441,35
27	165002a	Fornitura e posa di soglie e davanzali in pietra										
		Davanzali Circa 100 metri lineari	ml		100,00		100,00	168,86	16886,00			16886,00
		RIVESTIMENTI										
28	175020b	Fornitura e posa di rivestimento 20x20 locali servizi										
		servizi parti rivestite (40*3) posa 27,40 €/mq	mq		120,00		120,00	68,16	8179,20			8179,20
		CONTROSOFFITTI										
29	195006a	Controsoffitto per miglioramento acustico										
		Servizi 16,00*2+7	mq		39,00		39,00	186,20	7261,80			7261,80
		piano terra biblioteca	mq		150,00		150,00	186,20	27930,00			27930,00
		piano primo biblioteca	mq		250,00		250,00	186,20	46550,00			46550,00
		piano primo uffici	mq		50,00		50,00	186,20	9310,00			9310,00
		SERRAMENTI ESTERNI E VETRERIE A PARETE E IN COPERTURA										
30	NP	Serramenti esterni alluminio TT mm55										
		facciata continua modulo 90x320 mq (142*4) = 568	mq	142,00	4,00		568,00	700,00	397600,00			170968,00
31	NP	Finestra cupolino										
32	NP	Velux CVP S01 g Vetrata antieffrazione	n		30,00		30,00	700,00	21000,00			21000,00
		Velux CSP S10 g con sistema evacuazione di fumo e calore	n		5,00		5,00	700,00	3500,00			3500,00
		SISTEMI DI OSCURAMENTO										
33	NP	TENDA AVVOLG A MOTORE Ø 70 MM n.p. H 360 sv. MJ 135	mq		486,00		486,00	170,00	82620,00			82620,00
34	NP	Tenda parasole velux INTEGRA est	n		35,00		35,00	170,00	5950,00			5950,00
35	215034b	Serramenti esterni vano scala 2*16	mq		32,00		32,00	751,54	24049,28			24049,28
		SERRAMENTI INTERNI										
36	215034b	ingressi primo piano 3,00*4,00	mq		12,00		12,00	751,54	9018,48			9018,48
37	205012d	porte interne in legno	cad				33,00	679,90	22436,70			22436,70
		PARAPETTI										
38	CCIA.RE D.10.07	parapetti copertura h 1,20 peso 18 kg/mq	kg	1,20	142,00	18,00	3067,20	9,10	27911,52			12001,95

PROG	EP/COD/NP	DESCRIZIONE	UDM	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	ALTEZZA/PESO	Q.TA'	IMPORTO UNITARIO	SUB TOT	SUB TOTALE OPERE COMUNI	SUB TOTALE DI COMPETENZA DEI SERVIZI COMUNALI	TOTALE DI COMPETENZA DEI SERVIZI COMUNALI
	D.10.08	parapetto ballatoio biblioteca h 1,20 peso 18 kg/mq	kg	20,00	1,20	18,00	432,00	16,00	6912,00			6912,00
		IMPIANTI ELETTRICI E DI ILLUMINAZIONE, TRASMISSIONE DATI E IMPIANTI SPECIALI, IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE										
39	NP	impianto fotovoltaico a corpo	n			1,00	1,00		40000,00			40000,00
40	NP	impianto elettrico a corpo	n			1,00	1,00		80000,00			80000,00
		SANITARI RETI DI DISTRIBUZIONE E ADDUZIONE ACQUA E DI SCARICO, IMPIANTI TERMOMECCANICI AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA PER CALDO E FREDDO, RECUPERO DI CALORE, RICAMBIO D'ARIA, CONDIZIONAMENTO, DEUMIDIFICAZIONE E IMPIANTI ANTI-INCENDIO										
42	NP	impianto termomeccanico a corpo	n			1,00	1,00		140000,00			140000,00
		INSEGNE E SEGNALETICHE ESTERNE										
45	NP	insegna su facciata primo piano installata a corpo	n			1,00	1,00		10000,00			10000,00

TOTALE PREVISIONE DI SPESA

2.024.628,97

2 - PREVISIONE DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL LOTTO ERS

Art.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE		QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
9	Corsie strade asfaltate compresi sottofondi	aree pubbliche mq	300 300	€ 54,93	€ 16.479,00
10	Parcheggi tipo garden compresi sottofondi	aree pubbliche mq	225 225	€ 138,50	€ 31.162,50
12	Marciapiedi e piste ciclabili	con finitura in asfalto mq	170	€ 54,10	€ 9.197,00
	SOTTOSERVIZI				
	ENERGIA ELETTRICA				
22	Canalizzazione singolo tubo in PEAD DN 125 mm (bassa tensione)	ml	8,0	€ 35,20	€ 281,60
23-1	Allacciamenti				€ 5.000,00
	PUBBLICA ILLUMINAZIONE				€ 3.500,00
	TELEFONIA				
27	Canalizzazione a due tubi in PEAD DN 125 mm	ml	15,0	€ 36,40	€ 546,00
	GAS-ACQUA				
30	Assistenza agli scavi - Scavo a sezione obbligata fino alla profondità massima di 1.50m	ml	90,0	€ 8,43	€ 758,70
31	Protezione in sabbia e rinterro	ml	90,0	€ 13,18	€ 1.186,20
	ACQUE NERE				
32	Fognatura in tubi di PVC DN 200 mm + scavo + rinfianco in cls o in ghiaietto + rinterro	ml	35,0	€ 46,97	€ 1.643,95
33	Pozzetti prefabbricati in cls 100x100 con torrino e chiusino in ghisa DN 60 cm, scavo e rinterro				€ 6.000,00
	Posa				
	ACQUE BIANCHE				€ 7.000,00
	TELERISCALDAMENTO				
38	Assistenza agli scavi - Scavo a sezione obbligata fino alla profondità massima di 1.50m				€ 5.000,00
	Posa				€ 7.000,00
					€ 94.754,95
	TOTALE				€ 94.754,95

3 - PREVISIONE DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE U1 (ESCLUSO VP)

Art.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	QUANTITA	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
1	Demolizione edifici esistenti	mc 74914,03	€ 7,70	€ 576.838,03
2	Demolizione di sedi stradali e percorso ciclopedonale esistenti	mq 9834	€ 7,52	€ 73.951,68
3	Trasporto a rifiuto dei resti delle opere di demolizione	mc 12000	€ 4,02	€ 48.240,00
4	Demolizione di muretto di recinzione lungo la via Emilia con sottostante fondazione e soprastante parapetto metallico, compreso nel prezzo il trasporto a rifiuto delle medesime opere, per ogni ml.	ml 158	€ 73,20	€ 11.565,60
5	Rimozione rete metallica esistente lato est, lungo via 1°Maggio , compreso nel prezzo il trasporto a rifiuto delle medesime opere, per ogni ml.	ml 116	€ 20,94	€ 2.429,04
5a	Rimozione recinzione esistente lato sud, verso campo sportivo , e rifacimento nuova recinzione + rete parapalloni compreso nel prezzo il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, per ogni ml.	ml 188	€ 212,94	€ 40.032,72
6	Demolizione pali esistenti pubblica illuminazione	crp 1	€ 25.000,00	€ 25.000,00
6-1	Bonifica amianto per tubazioni, demolizioni e pulizie fosse settiche e scarichi	crp 1	€ 55.000,00	€ 55.000,00
7	Demolizione alberature esistenti	n° 146,0	€ 78,20	€ 11.417,20
9	Corsie strade asfaltate compresi sottofondi	mq 2258	€ 54,93	€ 124.031,94
10	Parcheggi tipo garden compresi sottofondi	mq 1687	€ 138,50	€ 233.649,50
11	Cordonati stradali (parcheggi+aiuole)	ml 1495	€ 36,12	€ 53.999,40
12	Marciapiedi e piste ciclabili	con finitura in massetti autobloccanti mq 1233 con finitura in levocell mq 1877	€ 49,84 € 98,50	€ 61.452,72 € 184.884,50
15	Aiuole verdi: sistemazione terreno e seminagione	mq 1214	€ 14,50	€ 17.603,00
17	Nuova rotatoria via Emilia	crp 1	€ 250.000,00	€ 250.000,00
17a	Nuova divisoria fra corsie via Emilia	crp 1	€ 7.500,00	€ 7.500,00
18	Segnaletica stradale orizzontale e verticale	crp 1	€ 15.000,00	€ 15.000,00

Art.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	QUANTITA	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
	SOTTOSERVIZI			
	ENERGIA ELETTRICA			
20	Cabina elettrica	crp1	€ 25.000,00	€ 25.000,00
21	Canalizzazione singolo tubo in PEAD DN 160 mm (media tensione)	ml620,0	€ 43,75	€ 27.125,00
22	Canalizzazione singolo tubo in PEAD DN 125 mm (bassa tensione)	ml350,0	€ 33,75	€ 11.812,50
23	Fornitura e posa di pozzetti prefabbricati in cemento 60x60x60 con coperchio	cad6,0	€ 153,40	€ 920,40
23.1	Allacciamenti	crp1,0	€ 80.000,00	€ 80.000,00
	PUBBLICA ILLUMINAZIONE			
24	Canalizzazione in tubi PVC DN 80 mm	ml1327,0	€ 19,68	€ 26.115,36
25	Armadio di comando con contatore, quadro elettrico e regolatore di flusso	n°1,0	€ 6.000,00	€ 6.000,00
26,1	Pali h = 7.0m con armatura stradale da 70W	n°22,0	€ 1.140,00	€ 25.080,00
26,2	Pali h = 4.5m con armatura stradale da 35W	n°51,0	€ 628,75	€ 32.066,25
	TELEFONIA			
27	Canalizzazione tubo in PEAD DN 125 mm	ml925,0	€ 33,75	€ 31.218,75
27	Canalizzazione tubo in PEAD DN 63 mm	ml190,0	€ 15,00	€ 2.850,00
28	Pozzetti dim. Int. 60x60 cm con chiusino in ghisa	n°8,0	€ 487,50	€ 3.900,00
29	Pozzetti dim. Int. 60x120 cm con chiusino in ghisa	n°3,0	€ 1.125,00	€ 3.375,00
29-1	Allacciamenti	crp1,0	€ 50.000,00	€ 50.000,00
	GAS-ACQUA (con posa a carico del gestore)			
30	Assistenza agli scavi - Scavo a sezione obbligata fino alla profondità massima di 1.50m	ml550,0	€ 7,78	€ 4.279,00
31	Protezione in sabbia e rinterro	ml550,0	€ 11,25	€ 6.187,50
31-1	Posa			€ 100.000,00
	ACQUE NERE			
32	Fognatura in tubi di PVC DN 200 mm + scavo + rinfiacco in cls o in ghiaietto + rinterro	ml225,0	€ 46,97	€ 10.568,25
33	Pozzetti prefabbricati in cls 100x100 con torrino e chiusino in ghisa DN 60 cm, scavo e rinterro	n°10,0	€ 957,06	€ 9.570,60

Art.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	QUANTITA	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
34	ACQUE BIANCHE Fognatura in tubi di cemento DN 500 mm + scavo + rinfiango in cls o in ghiaietto + rinterro ml	755,0	€ 147,75	€ 111.551,25
35	Pozzetti prefabbricati in cls 100x100 con torrino e chiusino in ghisa DN 60 cm, scavo e rinterro n°	25,0	€ 996,93	€ 24.923,25
36	Caditoie stradali prefabbricate in cls 50x50 con sifone a doppia camera, griglia in ghisa, scavo, rinterro e fognolo in PVC DN 160mm protetto con bauletto in cls n°	25,0	€ 244,83	€ 6.120,75
37	Drenaggio per cella a bioritenzione in tubi drenanti in PEAD DN 80 mm + scavo + rinfiango in sabbia + rinterro + pozzettino in PEAD o in resina per scarico in rete e relativo tubo DN 80 mm di allaccio rinfiangato in cls + rinterro ml	1125,0	€ 118,75	€ 133.593,75
38	TELERISCALDAMENTO (con posa a carico del gestore) Assistenza agli scavi - Scavo a sezione obbligata fino alla profondità massima di 1.50m ml	200,0	€ 7,78	€ 1.556,00
	Posa	1,0	€ 80.000,00	€ 80.000,00
38.1	Oneri di sicurezza	1,0	€ 20.000,00	€ 20.000,00
				€ 2.626.408,94
	TOTALE COMPLESSIVO COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE			€ 2.626.408,94

4 - PREVISIONE DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

Art.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
1	Riordino del verde	crp1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
2	Marciapiedi e piste ciclabili con finitura in triplo strato bituminoso	mq2.733	€ 43,93	€ 120.060,69
3	Panchine e sedute - arredo urbano (giochi e acqua)	crp1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
4	Aiuole verdi: sistemazione terreno e seminagione	mq11.774	€ 14,50	€ 170.723,00
5	Impianto di irrigazione	crp1	€ 50.000,00	€ 50.000,00
6	Piantumazione Nuove alberature	n°280	€ 126,50	€ 35.420,00
7	Sistemazione area adibita ad orti comunali compreso casetta in legno prefabbricato	crp1	€ 22.500,00	€ 22.500,00
8	Piantumazione Nuovi arbusti	n°133	€ 16,10	€ 2.141,30
TOTALE COSTI OPERE PER LA REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO				€ 460.844,99

5 - PREVISIONE DI SPESA - FORNITURA E POSA DI 760 ALBERI, SECONDO LE MODALITÀ E LE INDICAZIONI CHE SARANNO FORNITE DAI COMPETENTI UFFICI COMUNALI

A) FORNITURA E POSA OLTRE AD UN TUTORE DI GIOVANI PIANTE AUTOCTONE GIÀ FORMATE

- Fornitura e posa (compreso trasporto , messa a dimora , buca e tutore con palo di sostegno), di essenza tipica locale (quercus in varietà – robur, pubescens, cerris, frassino in varietà - excelsior, ornus -, Acer campestre, Populus in varietà – pioppi - , Carpino betulus, pyrus in varietà, prunus mirabolano a ceppaia), h. 300 - 350 cm, circonferenza 6 / 10 cm, 1 anno semenzaio, 1 / 2 anni fitocella, 3 anni vivaio o in vaso = **35 euro - cadauno**

A1) FORNITURA E POSA DI IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

- Fornitura e posa di impianto di irrigazione goccia-goccia e centralina considerando un orditura prevalente a filare, compreso scavo e raccordi, il tutto collegato a pozzo esistente = (1,5 euro/ml+2,5 euro/ml x 760 alberi x 4ml di impianto nell'ipotesi a filare = 3.040 ml x 4 euro/ml= 12.160 euro / 760 alberi) = **16 euro –cadauno**

TOTALE FORNITURA E POSA DI ALBERI ED IMPIANTO DI IRRIGAZIONE INTERRATO
(A+A1) = 51 euro – cadauno **→ 51 euro × 760 piante = 38'760,00 €**

B) OPERE DI MANUTENZIONE PER 3 ANNI PER GARANTIRE L'ATTECCCHIMENTO E LA CONSERVAZIONE

Compresa la sostituzione in caso di malattia o rottura è già compresa nella fornitura e nelle garanzie assicurative del fornitore; potature per piccoli alberi in parco, tagli rami e trasporti = **31,30 euro-cadauno** (come da prezzario di Venezia pag.63), visite di controllo periodiche, regolazione bi-annuale centralina di irrigazione, eventuali riparazioni ed eventuale sostituzioni dell'ala gocciolante = **27,70 euro-cadauno**

TOTALE MANUTENZIONE = 59 euro - cadauno **→ 59 euro × 760 piante = 44'840,00 €**

TOTALE COMPLESSIVO (A+A1+B) = 51 euro + 59 euro = 110 euro – cadauno
→ 110 euro × 760 piante = 83'600,00 €