

COMUNE DI REGGIO EMILIA

**Nuova Sede della Polizia Municipale in viale IV Novembre a Reggio Emilia
(area ex Enocianina)**

**CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA, QUADRO ECONOMICO E PIANO
ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA**

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA,
QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO
(art.17, comma 1, lettere (g) e (h) del DPR 207/10)

Agosto 2018

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

Nella presente fase di fattibilità, le valutazioni economiche sono necessariamente effettuate su base parametrica, applicando alle superfici lorde di intervento valori di costo corrente per interventi di analoga complessità.

a.1 Lavori a misura, a corpo, in economia

- Demolizione fabbricati esistenti
 - ~ mq 1.500 x H media 6,50 = mc 9.750 x €/mc 15,50 = 151.125,00 €

- Bonifica area e smaltimento amianto
 - a corpo 95.000,00 €

- Opere provvisoriale e fondazioni speciali
 - (35,00 + 55,00) x 8,00 H = mq 720,00 x €/mq 125,00 = 90.000,00 €

- EDIFICIO:
 - Piano interrato
 - mq 1.735 x €/mq 600 = 1.041.000,00 €
 - mq 400 x €/mq 850 = 340.000,00 €
 - 1.381.000,00 €

 - Piano terreno
 - mq 820 x €/mq 1.100 = 902.000,00 €

 - Piano primo
 - mq 820 x €/mq 1.100 = 902.000,00 €

 - Piano secondo
 - mq 820 x €/mq 1.100 = 902.000,00 €

4.087.000,00 €

- Sistemazioni esterne

mq (3.450 – 820) = mq 2.630 x €/mq 48,00 =

126.240,00 €

4.549.365,00 €

a.2 Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta

2,5 % circa

114.000,00 €

b Somme a disposizione della stazione appaltante per:

1. Lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto

1.1 Interventi su edificio residenziale preesistente

10.000,00 €

1.2 Opere di adeguamento autorimessa interrata di p.le Marconi (livello -3)
consistenti in:

- Sbarra automatica per interdizione discesa al piano inferiore
- Cancellate di piano con apertura ante telecomandata
- Adeguamento antintrusione porte uscita emergenza con allarme
- Adeguamento ed estensione impianto videosorveglianza con trasmissione a sala operativa Polizia Municipale
- Incremento livello illuminamento, con sensori di presenza
- Ripetitori telefonia cellulare e rete Wi-Fi
- Modifica ascensore per limitazione accessi al piano tramite bottoniera sotto chiave
- Segnaletica e cartellonistica

47.000,00 €

2. Rilievi, accertamenti, indagini

- Rilievo piano altimetrico area,
essenze arboree, altezze edifici confinanti

15.000,00 €

○ Sondaggi geologici, archeologici, ricerca ordigni bellici, caratterizzazione suoli	25.000,00 €
○ Indagini idrologico-idrauliche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche, sismiche e archeologiche	12.000,00 €
3. Allacciamenti ai pubblici servizi	4.000,00 €
4. Imprevisti 2,5 % circa	120.000,00 €
5. Acquisizione aree e immobili comprensivo di oneri fiscali, ecc. (vedi allegato)	500.000,00 €
6. Accantonamenti di cui all'art 133 (durata lavori < 24 mesi)	0,00 €
7. Spese tecniche	
○ Progetto di fattibilità tecnica ed economica	29.000,00 €
○ Progetto definitivo	
– Architetonico	47.000,00 €
– Strutture	65.000,00 €
– Impianti idro-sanitari	5.000,00 €
– Impianti meccanici	15.000,00 €
– Impianti elettrici e speciali	22.000,00 €

○ Progetto esecutivo	
– Architetonico	42.000,00 €
– Strutture	31.000,00 €
– Impianti idro-sanitari	4.000,00 €
– Impianti meccanici	14.000,00 €
– Impianti elettrici e speciali	21.000,00 €
○ Direzione Lavori, assistenza, contabilità	95.000,00 €
○ Coordinamento sicurezza in esecuzione	51.000,00 €
○ Accatastamenti, frazionamenti	6.000,00 €
○ Incentivo personale dipendente	25.000,00 €
8. Spese per attività tecnico-amministrative:	
○ Supporto al RUP (ricompreso in incentivo 1%)	0,00 €
○ Verifiche e validazione progetti (ricomprese in incentivo 1%)	0,00 €
9. Spese per commissioni giudicatrici	7.500,00 €
10. Spese per pubblicità	1.500,00 €
11. Spese per accertamenti di laboratorio, collaudo statico e collaudo tecnico-amministrativo, certificazione energetica	55.000,00 €

12. IVA e contributi obbligatori:

○ IVA sui lavori (4.720.365,00 x 10%)	472.036,50 €
○ IVA sui servizi (563.000,00 x 22%)	123.860,00 €
○ Contributi previdenziali obbligatori (517.000,00 x 4%)	<u>20.680,00 €</u>
	1.885.576,50 €

RIEPILOGO:

a.1	Lavori a misura, a corpo, in economia	4.549.365,00 €
a.2	Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	114.000,00 €
b	Somme a disposizione della stazione appaltante	<u>1.885.576,50 €</u>
		6.548.941,50 €



Reggio Emilia, 30/08/2018

Oggetto: Previsione di pesa per l'esproprio degli Immobili ex ENOCIANINA FORNACIARI ed altri, ubicati a Reggio Emilia, in Viale 4 Novembre, necessari per la costruzione della nuova sede della Polizia Municipale.

Dalle indicazioni dell'elaborato ricevuto dal Servizio Pianificazione, aggiornato alla data del 30/08/2018, le proprietà interessate risultano essere le seguenti:

Foglio 137 particelle 56 e 57 per intero

Alla visura al Catasto Terreni risulta una superficie catastale di complessivi mq 2.781

Al Catasto Fabbricati risultano censite due unità immobiliari:

- 1) **p.lla 56 sub 4** appartamento categ. Catastale A/2 intestato a FORNACIARI ALDINO ANTONIO nato a Parma il 2/06/55
- 2) **p.lla 56 sub 6 e p.lla 57 (graffate)** fabbricato per attività industriale categ. Catastale D/1, intestata a ENOCIANINA FORNACIARI - DOTT. ING. ALDO FORNACIARI DI ALDINO E RICCARDA FORNACIARI S.N.C.

Foglio 137 particelle 55 e 60 per intero

Alla visura al Catasto Terreni risulta una superficie catastale di complessivi mq 772

Al Catasto Fabbricati risultano censite due unità immobiliari:

- 1) **p.lla 55 sub 2** fabbricato per attività industriale categ. Catastale D/1, intestata a CHEN QIAOYI nato in Cina (CRP) il 13/09/1982
- 2) **p.lla 60 sub 5** fabbricato per attività industriale categ. Catastale D/1, intestata a CHEN QIAOYI nato in Cina (PCR) il 13/09/1982

Foglio 137 P.lla 189 sub 51/parte, per una porzione di mq 320 circa

Al Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare risulta censita in categoria catastale F/1, con una superficie catastale di complessivi mq 495; la porzione interessata ha una superficie di mq 320 circa e rappresenta una parte di strada, attualmente privata, per l'accesso a via Turri; è intestata a SAPIZOO S.P.A. con sede in Castelnuovo Rangone (MO), cod. fiscale: 01985130366.



**Foglio 137 particella 46 per una porzione di mq 40 circa
e particella 52 per una porzione di mq 60 circa**

Le particelle Risultano interessate per una superficie di circa mq 100 (40+60) corrispondenti ad una porzione di area cortiliva esclusiva annessa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- **p.lla 52 sub 4 e 46 sub 4 graffati** (autorimessa collettiva, categ. Catastale C/6 di mq 516) intestata a CHEN QIAOYI nato in Cina (CRP) il 13/09/1982

STIMA SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Nella scelta del criterio estimativo sono stati considerati i seguenti fattori/elementi condizionanti e determinanti:

- stato attuale degli immobili oggetto di esproprio, dal punto di vista costruttivo e manutentivo degli stessi;
- destinazione d'uso legale e di fatto;
- utilizzo (o abbandono) attuale dei fabbricati;
- possibilità di diverso utilizzo dei fabbricati nella loro consistenza attuale;
- scarso interesse sul mercato immobiliare dei fabbricati allo stato attuale (vedi i tanti esperimenti d'asta andati deserti);
- contesto territoriale e sociale d'ubicazione, fortemente degradato.

In considerazione degli elementi citati, si ritiene che il criterio estimativo più adeguato per definire il valore della zona di interesse, corrisponda al valore dell'area edificabile, nella sua destinazione urbanistica attuale, detratti i costi di demolizione dei fabbricati esistenti.

Precisando che si procederà in altra sede ad indicare più dettagliatamente i valori utilizzati ed i costi di demolizione considerati, si indica l'importo complessivo da prevedere per l'acquisizione delle aree e dei fabbricati compresi nel perimetro di intervento in complessivi **€ 500.000,00** (comprensivi di oneri fiscali).



Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e Sport

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Nota.

Occorrerà valutare se prevedere ulteriori somme per eventuali danni che potrebbero essere arrecati ai proprietari degli immobili di cui ai mappai 54 e 188 costruiti in aderenza a quelli che si intende demolire.

Il Funzionario incaricato

Geom. Concetta Tinelli

Il Dirigente del Servizio
Dott. Roberto Montagnani