



**G.B. & PARTNERS S.r.l.**

**PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI**

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel: 0377. 436099 - 34691

Fax: 0377. 436654

e.mail: [amministrazione@gbepartners.it](mailto:amministrazione@gbepartners.it)

[tecnico@gbepartners.it](mailto:tecnico@gbepartners.it)

[immobiliare@gbepartners.it](mailto:immobiliare@gbepartners.it)

web site: [www.gbepartners.it](http://www.gbepartners.it)

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05966150962

PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 i.s.



UNI EN ISO 9001:2015



UNI EN ISO 14001:2015



# **Comune di Brescia**

**Provincia di Brescia**



## **BRESCIA VIA SAN POLO "EX BARIBBI" SCHEDE DEI PROGETTI SPECIALI DEL PIANO DELLE REGOLE "Pre2"**

### **RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO**

#### ***N. Quadro riepilogativo dotazioni ed oneri***

I Proponenti: *Alba Leasing S.p.a*

I Progettisti: *Geom. Bianchi Gianpiero*

*Arch. Schiavi Cristiano*

**Brescia via S. Polo Ex Baribbi - Quadro oneri**

Agg. 10\_07/09/2022

**VALORI TABELLARI ONERI DOVUTI**

**COMPARTO RICETTIVO/COMMERCIALE**

Ricettivo nuova costruzione (somministrazione)

Oneri di urbanizzazione primaria	52,78 €/mq	Art. 44,c.8 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 60%
Oneri di urbanizzazione secondaria	104,00 €/mq	Art. 44,c.8 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 60%
Costo di costruzione	D.M. >>> (434,63 €/mq) x 10%	Art. 48,c.6 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 50%

Commercio: media alimentare > 600mq di vendita

Oneri di urbanizzazione primaria	52,78 €/mq	Art. 44,c.8 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 60%
Oneri di urbanizzazione secondaria	149,50 €/mq	Art. 44,c.8 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 60%
Costo di costruzione	D.M. >>> (434,63 €/mq) x 10%	Art. 48,c.6 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 50%

**COMPARTO RESIDENZIALE**

Residenziale

Oneri di urbanizzazione primaria	10,33 €/mc	Art. 44,c.8 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 60%
Oneri di urbanizzazione secondaria	50,10 €/mc	Art. 44,c.8 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 60%
Costo di costruzione	D.M. >>> (434,63 €/mq) x 10%	Art. 48,c.6 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 50%

**COMPARTO RSA**

RSA

Oneri di urbanizzazione primaria	10,56 €/mq	Art. 44,c.8 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 60%
Oneri di urbanizzazione secondaria	20,80 €/mq	Art. 44,c.8 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 60%
Costo di costruzione	D.M. >>> (434,63 €/mq) x 5%	Art. 48,c.6 - L.R. 12/05 nuova costruzione - ridotto del 50%

**IPOTESI PROGETTUALE**

**ONERI DA CORRISPONDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE per il COMPARTO RICETTIVO/COMMERCIALE**

Somministrazione

Oneri di urbanizzazione primaria	1.483,31 mq x	21,11 €/mq =	<b>31.315,64 €</b>
Oneri di urbanizzazione secondaria	1.483,31 mq x	41,60 €/mq =	<b>61.705,70 €</b>
Costo di Costruzione	644.691,03 mq x	10% -50% =	<b>32.234,55 €</b>

Media struttura di vendita alimentare

Oneri di urbanizzazione primaria	3.798,00 mq x	21,11 €/mq =	<b>80.183,38 €</b>
Oneri di urbanizzazione secondaria	3.798,00 mq x	59,80 €/mq =	<b>227.120,40 €</b>
Costo di Costruzione	1.650.724,74 € x	10% -50% =	<b>82.536,24 €</b>

**TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTI PER LA PARTE COMMERCIALE** **515.095,90 €**

**ONERI DA CORRISPONDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE per il COMPARTO RESIDENZA/RSA**

Residenziale

Oneri di urbanizzazione primaria	6.000,00 mc x	4,13 €/mq =	<b>24.792,00 €</b>
Oneri di urbanizzazione secondaria			

	6.000,00	mc	x	20,04	€/mq	=	120.240,00 €
<b>Costo di Costruzione</b>	869.260,00	€	x	10%	-50%	=	43.463,00 €
<b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTI PER LA PARTE RESIDENZIALE/RSA</b>							<b>188.495,00 €</b>

#### **RSA**

<b>Oneri di urbanizzazione primaria</b>	12.000,00	mq	x	4,22	€/mq	=	50.688,00 €
<b>Oneri di urbanizzazione secondaria</b>	12.000,00	mq	x	8,32	€/mq	=	99.840,00 €
<b>Costo di Costruzione</b>	5.215.560,00	€	x	5%	-50%	=	130.389,00 €
<b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTI PER LA PARTE RESIDENZIALE/RSA</b>							<b>280.917,00 €</b>

**TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE 984.507,90 €**

#### **COSTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Riqualificazione viabilità Via S. Polo compresa segnaletica e cordoli						=	356.548,43 €
Spese tecniche		356.548,43	€	x	5%	=	17.827,42 €
							<b>374.375,85 €</b>
Realizzazione pista ciclopedonale via G.B. Tiepolo+ Riqualificazione pista ciclopedonale e connessione verde via F. Lonati e via S. Polo						=	270.831,69 €
Spese tecniche		270.831,69	€	x	5%	=	13.541,58 €
							<b>284.373,27 €</b>
Realizzazione rotatorie su via S. Polo						=	320.335,82 €
Spese tecniche		320.335,82	€	x	5%	=	16.016,79 €
							<b>336.352,61 €</b>
Realizzazione area a verde da cedere + Riqualificazione area verde esistente tra RSA e abitato						=	451.741,38 €
Spese tecniche		451.741,38	€	x	5%	=	22.587,07 €
							<b>474.328,45 €</b>
Impianto elettrico di illuminazione pubblica, relativo a tutte le OOUU						=	132.512,53 €
Spese tecniche		132.512,53	€	x	5%	=	6.625,63 €
							<b>139.138,16 €</b>
<b>TOTALE COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>						=	<b>1.608.568,34 €</b>

#### **DISCIPLINA DEGLI SCOMPUTI**

Totale oneri di urbanizzazione primaria	186.979,02 €
Totale oneri di urbanizzazione secondaria	508.906,10 €
Totale costo di costruzione	288.622,79 €
Totale Oneri e C.C.	984.507,90 €

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE SCOMPUTABILI IN PROGETTO = 1.608.568,34 €

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° e 2° = 695.885,11 €

**TOTALE ONERI DOVUTI AL NETTO DEGLI SCOMPUTI = 288.622,79 € (costo di costruzione)**

**Brescia via S. Polo Ex Baribbi - Quadro oneri**

Agg. 10\_07/09/2022

**PARCHEGGI PERTINENZIALI**

**COMPARTO COMMERCIALE**

S.L.P. COMMERCIALE IN PROGETTO	3.798,00	mq
art. 28 NTA piano delle regole	100%	S.L.P.

**COMPARTO RICETTIVO (SOMMINISTRAZIONE)**

S.L.P. COMMERCIALE IN PROGETTO	1.483,31	mq
art. 28 NTA piano delle regole	100%	S.L.P.

**COMPARTO RESIDENZIALE/RSA**

S.L.P. RESIDENZA IN PROGETTO	2.000,00	mq
art. 28 NTA piano delle regole	30%	S.L.P.
S.L.P. RSA IN PROGETTO	12.000,00	mq
art. 28 NTA piano delle regole	100%	S.L.P.

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI E SPAZI A PARCHEGGIO**

**COMPARTO COMMERCIALE**

S.L.P. COMMERCIALE MSV > 600mq di vendita	3.798,00	mq	
S.L.P. RICETTIVO edifici somministrazione	1.483,31	mq	
art. 61 NTA piano delle regole	120%	S.L.P.	MSV > 600mq di vendita
art. 61 NTA piano delle regole	100%	S.L.P.	edifici ricettivi/somministrazione

**COMPARTO RESIDENZIALE/RSA**

S.L.P. RESIDENZIALE IN PROGETTO	2.000,00	mq	
art. 61 NTA piano delle regole	40mq / 50mq	S.L.P.	80%
S.L.P. RSA IN PROGETTO	12.000,00	mq	
art. 54 NTA piano delle regole	0%		

**IPOTESI PROGETTUALE**

**CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI COMPARTO COMMERCIALE - con DEROGA QUANTITATIVA (nel rispetto dei minimi di legge 122/89)**

<b>Edifici Commerciali</b>	3.798,00	x	100%	=	<b>3.798,00</b>	<b>mq</b>
<b>Edifici Ricettivi (somministrazione)</b>	1.483,31	x	100%	=	<b>1.483,31</b>	<b>mq</b>
<b>Totale parcheggi pertinenziali da reperire</b>					<b>5281,31</b>	<b>mq</b>

**CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI COMPARTO RESIDENZIALE - con DEROGA QUANTITATIVA (nel rispetto dei minimi di legge 122/89)**

<b>Edifici Residenziali</b>	2.000,00	x	30%	=	<b>600,00</b>	<b>mq</b>
<b>Totale parcheggi pertinenziali da reperire</b>					<b>600,00</b>	<b>mq</b>

**CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI COMPARTO RSA - con DEROGA QUANTITATIVA (nel rispetto dei minimi di legge 122/89)**

<b>Edifici RSA</b>	12.000,00	x 3	:	10	=	<b>3.600,00</b>	<b>mq</b>
<b>Totale parcheggi pertinenziali da reperire</b>						<b>3600,00</b>	<b>mq</b>
<b>Totale spazi per parcheggi pertinenziali</b>						<b>9481,31</b>	<b>mq</b>

**CALCOLO AREE PER SERVIZI PUBBLICI E SPAZI A PARCHEGGIO**

<b>Edifici Commerciali MSV &gt; 600mq di vendita</b>	3.798,00	mq	x	120%	=	<b>4557,6</b>	<b>mq</b>
<b>Edifici Ricettivi somministrazione</b>	1.483,31	mq	x	100%	=	<b>1483,31</b>	<b>mq</b>
<b>Edifici Residenziali</b>	2.000,00	mq	x	80%	=	<b>1600,00</b>	<b>mq</b>
<b>Edifici RSA</b>	12.000,00	mq	x	0%	=	<b>0,00</b>	<b>mq</b>
<b>Totale aree a servizi pubblici</b>						<b>7640,91</b>	<b>mq</b>

**VERIFICHE**

**PARCHEGGI PERTINENZIALI REPERITI**

Comparto commerciale/ricettivo (somministrazione) - Residenza - RSA	15.440,22	mq	>	9.481,31 mq	verificato
---	-----------	----	---	-------------	------------

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI E SPAZI A PARCHEGGIO REPERITI**

Comparto commerciale: porzione di lotto da cedere per realizzazione ciclabile/rotatoria	775,44	mq in progetto	<	7.640,91 mq	2.533,36 €      mq da monetizzare
---	--------	----------------	---	-------------	-----------------------------------

Comparto Residenziale: parco di connessione a verde	4332,11	mq in progetto			
---	---------	----------------	--	--	--

<b>Totale aree a servizi pubblici da monetizzare</b>	<b>2.533,36 €</b>	<b>mq</b>	<b>x</b>	<b>140,00</b>	<b>€/mq</b>
--	-------------------	-----------	----------	---------------	-------------

Totale monetizzazioni				<b>354.670,40 €</b>	
-----------------------	--	--	--	---------------------	--

**RIEPILOGO COSTI DA VERSARE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

<u>Costi residui opere, al netto dell'oscomputo OO.UU 1° e 2°</u>	1.608.568,34 €	-	695.885,11 € =	912.683,23 €	
<u>Monetizzazioni dovute a scomputo</u>	912.683,23 €	-	354.670,40 € =	<b>558.012,83 €</b>	RESIDUI --> nulla è dovuto
<u>Costo di costruzione dovuto</u>			=	<b>288.622,79 €</b>	
<b>TOTALE</b>				<b>288.622,79 €</b>	