

**COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA**

**ACCORDO DI PROGRAMMA
PROGETTO PORTELLO**

**ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO
DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA
"PROGETTO PORTELLO"**

**RELAZIONE ECONOMICA
E
CRONOPROGRAMMA**

Allegato C

luglio 2017

1. INTRODUZIONE

Gli obiettivi principali dell'Accordo Portello, attuazione delle opere infrastrutturali, riqualificazione del tessuto urbanistico delle aree industriali dismesse e creazione di sistemi integrati di rilevante interesse ambientale (verde e spazi pubblici), sono stati raggiunti.

Il Piano è completato per quanto attiene gli insediamenti di funzioni private. Le opere connesse di urbanizzazione primaria e secondaria previste e di competenza dei soggetti privati sono in fase di ultimazione nelle unità U2 e U3, come di seguito illustrato.

Per l'attuazione delle opere infrastrutturali, oltre al collegamento viabilistico Gattamelata/De Gasperi, il Comune di Milano ha realizzato, come previsto, la viabilità a raso consistente nel cosiddetto "raddoppio dell'Accursio" (Unità U1) e il rifacimento dell'alveo del torrente Pudica (tratto compreso tra le unità U1 e U2).

Le opere previste di raccordo all'ingresso dei parcheggi e del padiglione 16 della Fiera Milano, sono invece venute meno a seguito della decisione, nell'ambito della procedura dell'Accordo di Programma Fiera, di non realizzare i previsti parcheggi interrati di competenza di Fondazione Fiera.

2. RICOGNIZIONE GENERALE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE DAL P.I.I.

2.1 Opere pubbliche e infrastrutturali di competenza del Comune di Milano

Le opere in capo all'Amministrazione comunale riguardavano complessivamente il riassetto del sistema viabilistico e nello specifico il cosiddetto "raddoppio dell'Accursio", consistente in un nuovo semianello di distribuzione dei flussi diretti in città e diretti ai nuovi insediamenti e l'interramento della via Gattamelata.

Per dare massima priorità alle opere da realizzare nell'Unità U1 non è stato chiesto al Soggetto attuatore della stessa di realizzare le urbanizzazioni primarie, che di fatto sono state realizzate dal Comune e comprendono, oltre alle strade, impianti di illuminazione, reti tecnologiche e idriche e sottoservizi, tra i quali il rifacimento del torrente Pudiga.

Il dettaglio delle opere eseguite è articolato nell'allegata Tabella 6.

Nel 2004 è stato approvato il progetto definitivo delle opere di competenza del Comune con un importo complessivo di spesa per la realizzazione degli interventi previsto in € 106.5000.000,00 .

La somma aveva copertura finanziaria così suddivisa:

- € 69.588.577,52 a carico del Comune di Milano;
- €12.911.422,48 mediante contributo della Regione Lombardia;
- € 24.000.000,00 assistito da contributo statale.

In fase attuativa i lavori hanno subito forti ritardi a causa principalmente di lavori connessi a interventi in variante per demolizioni di strutture non previste, per modifiche strutturali, per sistemazioni di viabilità e per modifiche alle modalità costruttive. Questo ha comportato anche un aumento dei costi relativi alle attività di rimborso alle aziende dei servizi pubblici e per espropri e occupazione di terreni e ha comportato un contenzioso con gli appaltatori. Il costo vivo dell'opera è quindi aumentato fino a raggiungere la cifra di complessivi € **117.796.868,00**

2.2 Opere pubbliche e infrastrutturali di competenza del Soggetto attuatore dell'Unità U1

La Convenzione Quadro per l'attuazione dell'Unità d'intervento U1, stipulata in data 24 maggio 2001 fra il Comune di Milano ed Esselunga SpA, prevedeva i seguenti principali impegni a carico del Soggetto Attuatore:

- oneri di urbanizzazione primaria £ 2.469.106.000 (€ 1.275.186,83);
 - oneri di urbanizzazione secondaria £ 2.238.625.000 (€ 1.156.153,33);
 - cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.I.I.;
 - cessione di aree per urbanizzazione secondaria per circa 21.000 mq, con facoltà di monetizzazione;
 - realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, di verde attrezzato e parcheggi per un importo di circa £ 1.436.000.000 (€ 741.632,11);
- oltre al dovuto come contributo per il costo di costruzione.

La Convenzione per l'attuazione dell'Unità d'intervento U1, stipulata in data 10 ottobre 2003 fra il Comune di Milano ed Esselunga SpA, ha confermato gli obblighi stabiliti dalla Convenzione Quadro ed ha precisato che il Soggetto Attuatore avrebbe realizzato, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, opere per un valore non inferiore a 741.632,00 €.

Sono state realizzate tutte le opere di natura privata e tutte le urbanizzazioni primarie necessarie all'agibilità e al funzionamento delle funzioni insediate.

Il Soggetto Attuatore, a causa del protrarsi dei tempi per la realizzazione delle opere infrastrutturali a carico del Comune, non ha potuto realizzare compiutamente un parte marginale del verde attrezzato previsto ma ha comunque assolto come segue agli obblighi convenzionali:

- gli oneri di urbanizzazione primaria determinati in base alle destinazioni d'uso degli immobili sono stati interamente versati per un importo di €1.268.361,82;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stati versati per un importo pari a € 288.035,43 € e sono state realizzate opere (verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici) per un importo di € 976.873,65.

2.3 Opere pubbliche e infrastrutturali di competenza Soggetto attuatore delle Unità U2 e U3

La Convenzione Quadro in data 2 aprile 2001 fra il Comune di Milano e Nuova Portello S.r.l. e Auredia S.r.l. per l'attuazione delle Unità d'intervento U1 e U3 prevedeva i seguenti principali impegni:

- oneri di urbanizzazione primaria £ 14.765.255.000 (€ 7.625.617,81);
 - oneri di urbanizzazione secondaria £ 15.272.186.000 (€ 7.887.425,82);
 - cessione aree per urbanizzazione secondaria per circa 164.432 mq, con facoltà di monetizzazione di quote riferite alla destinazione residenziale;
- oltre al dovuto come contributo per il costo di costruzione.

Nello specifico la Convenzione Quadro prevedeva:

opere di Urbanizzazione primaria:

- realizzazione della viabilità di servizio interna agli insediamenti e rete d'illuminazione per un importo di circa £ 5.424.000.000 (€ 2.801.262,22);
- formazione delle reti tecnologiche (fognaria, idrica, gas, cunicoli, sottoservizi,...) per un importo di circa £ 6.520.000.000 (€ 3.367.298,98);
- opere minori di completamento per un importo di circa £ 2.910.000.000 (€ 1.502.889,58).

opere di urbanizzazione secondaria:

- realizzazione di parco pubblico e aree a verde attrezzato nell'Unità U2 per circa 90.000 mq e per un importo di circa £ 9.000.000.000 (€ 4.648.112,09);
- formazione di aree a verde attrezzato nell'Unità U3 per circa 19.700 mq e per un importo di circa £ 788.000.000 (€ 406.968,04);
- sistemazione dell'area Silva Scarampo per un importo di circa £. 808.000.000 (€ 417.297,17);
- nuova Piazza del Portello per un importo di circa £ 3.000.000.000 (€1.549.370,70);
- passerelle ciclopedonali per un importo di circa £ 4.000.000.000 (€ 2.065.827,60);
- parcheggi in sottosuolo per circa 30.500 mq (circa 1.200 posti auto) per un importo di circa £ 30.500.000.000 (€ 15.751.935,42);
- parcheggi in soprassuolo per circa 10.000 mq (circa 400 posti auto) per un importo di circa £ 1.200.000.000 (€ 619.748,28);
- progettazione e realizzazione al rustico dell' "edificio della montagna" per un importo di circa £ 4.500.000.000 (€ 2.324.056,046).

Gli interventi nell'Unità di Coordinamento U2 sono stati da tempo completati e le attività dell'aggregato commerciale che gravitano intorno agli spazi pubblici sono funzionanti.

Il Parco Portello è in gran parte completato, ad eccezione dell'area destinata ad accogliere i diritti edificatori di competenza del Comune di Milano oggetto della Variante, posta in corrispondenza dei viali Serra e Scarampo, che verrà completata a parco pubblico in base alle previsioni della variante all'Accordo.

Le due passerelle ciclopedonali e i parcheggi pubblici ed asserviti ad uso pubblico sono stati realizzati e sono in esercizio.

All'interno del Parco è stato realizzato un Asilo Nido per 60 bambini in adempimento dell'impegno del soggetto attuatore a realizzare, a proprie spese, opere aggiuntive.

Gli interventi nell'Unità di Coordinamento U3 sono completati.

L'Attuazione urbanistica del Piano per le Unità di coordinamento progettuale U2 e U3 ha generato i seguenti oneri di urbanizzazione, nonché le opere di urbanizzazione (a scomputo oneri) descritte nelle tabelle allegate:

Unità di Coordinamento Progettuale U2 (Tabella 1)

Oneri di urbanizzazione per gli edifici privati determinati in base ai Permessi di Costruire, e loro successive varianti, rilasciati dal Comune di Milano:

A.1 = Oneri di Urbanizzazione primaria	€	3.290497,40
A.2 = Oneri di Urbanizzazione secondaria	€	<u>3.226.224,85</u>
Totale	€	6.516.722,25

Comparto U3A (Tabella 2)

Oneri generati dalle s.l.p. e dalle funzioni previste per gli edifici privati determinati in base ai Permessi di Costruire e loro successive varianti rilasciati dal Comune di Milano:

C.1 = Oneri di Urbanizzazione primaria	€	2.939979,01
C.2 = Oneri di Urbanizzazione secondaria	€	<u>1.995.050,31</u>
Totale	€	4.935.029,32

Comparto U3B (Tabella 3)

Oneri generati dalle s.l.p. e dalle funzioni previste per gli edifici privati determinati in base ai Permessi di Costruire e loro successive varianti rilasciati dal Comune di Milano:

E.1 = Oneri di Urbanizzazione primaria	€	3.067442,58
E.2 = Oneri di Urbanizzazione secondaria	€	<u>4.86.422,06</u>
Totale	€	7.932.864,64

Gli oneri complessivi di urbanizzazione primaria e secondaria generati dall'attuazione delle due Unità ammontano quindi complessivamente a: € **19.384.616,21**

Valore delle opere di urbanizzazione realizzate (Tabella 4)

Il valore delle opere di urbanizzazione, determinato in base ai Permessi di Costruire e loro successive varianti rilasciati dal Comune di Milano, ammonta invece ad un importo complessivo di: € **21.492.169,85**

È da precisare che alcune opere di interesse pubblico non sono ancora completate e che all'importo di 21.492.169,85 € dovranno essere aggiunti gli ulteriori costi per le opere in corso di realizzazione o di approvazione alla data di redazione della presente relazione, e precisamente:

- parco U2, Variante al Permesso di Costruire 25/2005 del 14/02/2005 (Urbanizzazione secondaria) Lotto 3, data fine lavori atti P.G. 306693/2016 del 09/06/2016 in attesa di collaudo e asseverazione Parco – opere di mitigazione cabina di ventilazione (Settore tecnico infrastrutture e arredo urbano);
- sistemazione superficiale della Strada di Servizio - cerniera tra i Comparti U3A e U3B (urbanizzazione Secondaria).

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle Convenzioni Attuative U2 e U3 e nei loro successivi Atti Integrativi, che disciplinano il regime degli scomputi, costituiscono parte della complessiva urbanizzazione dell'area e, per le sue caratteristiche progettuali, formano un sistema unitario di infrastrutture fra loro connesse. Di conseguenza, tra gli oneri complessivamente dovuti per i Permessi di Costruire relativi ai Comparti U2 e U3 e il costo di tutte le opere eseguite a scomputo su entrambe le unità, il confronto viene operato in un'unica soluzione e senza distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Altre opere di urbanizzazione (ex art. 13 Convenzione quadro U2/U3)

In fase attuativa l'impegno di realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione previsto dall'art. 13 della Convenzione Quadro e dall'art. 5 dell'Atto Integrativo U2 per complessivi € 2.324.056,04 (4.500 milioni di lire), è stato assolto mediante la realizzazione di un Asilo Nido nell'Unità U2 per un importo complessivo di € 2.747.192,43, asseverato dagli uffici tecnici del Comune di Milano nell'ambito del permesso di costruire n. 156 del 20.8.2008.

Parcheeggi asserviti all'uso pubblico

Il Soggetto attuatore ha inoltre realizzato, oltre ai parcheggi pertinenziali, un sistema di parcheggi interrati asserviti all'uso pubblico così collocati:

- Unità U2: parcheggio interrato di 7.012 mq;
- Unità U3: parcheggio interrato di 30.500 mq.

Il costo di realizzazione dei parcheggi interrati, a carico del Soggetto attuatore, è stato di 19.185.460,59 € (vedi tabella 5).

3. RISORSE GENERATE DALLA VARIANTE E NUOVE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Variante riguarda le unità di coordinamento progettuale U2 e U3 e prevede:

- che la s.l.p. a destinazione Terziario/Amministrativo, di competenza del Comune di Milano e pari a mq 2.963, venga destinata a Commerciale/Terziario privato;
- che tale s.l.p. di 2.963 mq sia ricollocata all'interno del comparto U3A;
- che vengano modificati il limite massimo previsto per la s.l.p. Commerciale nel comparto U2A da 15.500 mq a 17.000 mq e quello previsto per la s.l.p. Terziario/Ricettivo, sempre nel comparto U2A, da 13.500 mq a 12.000 mq;
- la possibilità di realizzare nel comparto U3A medie strutture di vendita.

Il cambio di destinazione d'uso determina nuovi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che entreranno nel bilancio economico del Piano.

La Variante prende inoltre atto della realizzazione di nuove opere pubbliche infrastrutturali, in corso di realizzazione o già ultimate, che si sono rese necessarie in fase attuativa del Piano e non previste dall'Accordo originario (vedi capitolo 4 "Opere richieste dalla p.a. non previste nelle convenzioni").

3.1 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno generati dall'edificazione delle funzioni modificate dalla Variante, saranno stabiliti in relazione ai valori vigenti alla data di stipula dell'Atto Integrativo alla Convenzione attuativa unità U2 e U3, secondo le previsioni dell'art. 38, comma 7 bis della L.R. 12/2005, dedotti gli importi eventualmente già versati con riferimento a quelle superfici:

- la presentazione dei progetti per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici a carattere privato (per complessivi mq. 2.963 di s.l.p.), genera oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per € 1.026.383,20 in base alle tariffe vigenti presso il Comune, che prevedono oneri per € 346,40 al mq;
- gli oneri generati dal cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, per complessivi mq. 1.500, calcolati ai sensi dell'art. 44.12 della L.R. n. 12/2005 s.m.i., ammontano ad € 432.120.

Complessivamente gli oneri generati dalla Variante ammontano quindi ad **€ 1.458.503,20**

3.2 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste dalla Variante a carico del Soggetto Attuatore sono quelle descritte di seguito.

Opere di Urbanizzazione Primaria Unità U3A

- spostamento rete di impianto di illuminazione pubblica esistente	€	22.292,39
- spostamento impianto raccolta acque meteo e relativo collettore	€	<u>48.889,63</u>
Totale Opere Urbanizzazione Primaria	€	71.182,02

Opere di Urbanizzazione Secondaria Unità U2

- completamento Parco "Industria Alfa Romeo – Portello" (mappali n. 39 e n. 130), compreso impianto di illuminazione pubblica, parcheggio a rasa di servizio al Parco, raccolta acque meteoriche, irrigazione e adeguamenti di impianti già presenti nell'area:		
Totale Opere Urbanizzazione Secondaria	€	1.003654,00

L'importo complessivo di € **1.074.836,02** sarà quindi utilizzato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, mentre la differenza, pari a € 383667,18, sarà versata dal Soggetto Attuatore all'Amministrazione.

Si fa tuttavia presente che i computi metrici relativi alle opere di urbanizzazione, sono stati condotti sui progetti preliminari e che pertanto gli stessi dovranno essere aggiornati sulla base dei progetti definitivi.

4 OPERE RICHIESTE DALLA P.A. NON PREVISTE NELLE CONVENZIONI (TABELLA 5)

In fase attuativa si sono rese necessarie opere non previste dalla Convenzione, di seguito elencate, i cui costi sono stati sopportati del Soggetto Attuatore dietro richiesta del Comune:

- attività di varo della passerella ciclo-pedonale sopra il Viale Serra, richiesta con urgenza prima del collaudo del tunnel Gattamelata; i costi aggiuntivi sono stati asseverati dal Comune per € 485.475,12 (lettera Settore Tecnico e Infrastrutture del 16 Dicembre 2013 – PG 821576);
- percorso ciclabile in Via Palazzolo per € 111.959,49 (certificato di regolare esecuzione del 14.07.2016 P.G. 376286) lettera Sportello Unico per l'Edilizia 10 Dicembre 2015 – PG 672027);
- opere di messa in sicurezza dei percorsi pedonali inerbiti sulla collinetta del Parco Pubblico denominata Helix, richiesti dal Comune dopo il collaudo favorevole per € 69.347,75 (lettera Settore Verde e Agricoltura 28 Agosto 2014 – PG 524845 e Computo metrico asseverato nell'ambito della variante relativa al Lotto 3 – parco U2 - lettera atti PG 170931/2016 del 31/03/2016).

Tali costi troveranno una compensazione economica con il valore del canone di concessione di suolo pubblico per la nuova area di sosta dei mezzi di servizio esterna all'esercizio di grande distribuzione esistente nel comparto U2.

La presente relazione integra e modifica la Relazione economica del programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Progetto Portello

Allegati:

Cronoprogramma

Tabella 1 Unità di intervento U2 - Raffronto oneri / opere di comparto

Tabella 2 Unità di intervento U3A - Raffronto oneri / opere di comparto

Tabella 3 Unità di intervento U3B - Raffronto oneri / opere di comparto

Tabella 4 Riepilogo generale scomputo

Tabella 5 Opere a Standard e Extra costi

Tabella 6 Opere di competenza del Comune di Milano

P.I.I. PORTELLO UNITA' DI INTERVENTO- U3 -U3A - TABELLA RAFFRONTO ONERI / OPERE DI COMPARTO

Titoli edilizi opere pubbliche					Importi Opere Pubbliche			Titoli Edilizi edifici privati			Oneri Edifici privati				
OPERE DI URBANIZZAZIONE					U3-A TERZIARIO			EDIFICI			U3-A TERZIARIO				
PDC N°	Data	PRIMARIA	SECONDARIA	Non a scampo				PDC N°	Data	ATTI	PRIMARIA	SECONDARIA	Totale 1° + 2°	C.C	Totale Titolo Edilizio
Viabilita' U3A PdC n. 116/07	13/06/2007		€ 605.014,22					EDIFICI A-C e Parcheggio Terziario/commerciale	28/09/2006	PDC n° 171	€ 1.824.268,32	€ 1.237.233,62	€ 3.061.501,94	€ 2.024.742,21	€ 5.086.244,15
Variante al PdC n. 116/2007:								1° Variante -DIA Sostanziale art.70 R.E.	25/06/2007	P.G.576550/2007	-€ 270.042,42	-€ 183.144,97	-€ 453.187,39	€ 90.295,99	-€ 362.891,40
- PdC n. 51	10/04/2014		€ 571.533,65					2° Variante -DIA art.69 R.E.	22/12/2009	P.G. 972795/2009	€ -	€ -	€ -	€ 132.512,38	€ 132.512,38
- Provv. di Rettifica n. 122	26/08/2014							3° Variante -DIA -art.69 R.E.	22/02/2012	P.G. 130806/2012	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verde viab. (DIA P.G. 179152/2011)	09/03/2011		€ 108.988,89					annullata	27/02/2013	P.G. 285421/2013	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Fognatura PdC n. 124/2006	28/06/2006	€ 128.063,70						4° Variante DIA -Milan- art.69	29/05/2013	P.G. 364341/2013	€ 10.522,87	€ 8.269,32	€ 18.792,19	€ 27.303,49	€ 46.095,68
Rete Gas PdC n. 169/2006	27/09/2006	€ 40.923,64						5° Variante DIA -Milan-art.68	25/09/2013	P.G.611060/2013	€ -	€ -	€ -	€ 11.882,72	€ 11.882,72
DIA 434383/2010 in variante	27/05/2010							6° Variante DIA -Milan-art.68	02/04/2014	P.G.223627/2014	€ -	€ -	€ -	€ 5.591,84	€ 5.591,84
DIA P.G. 645066/2011	07/09/2011	€ 9.225,30						7° Variante DIA -Milan-art.68	02/04/2014	P.G.224515/2014	€ -	€ -	€ -	€ 2.159,15	€ 2.159,15
Acquedotto PdC n. 160/06	31/08/2006	€ 30.652,43						8° Variante DIA -mezz.-art.68	31/07/2014	P.G.494492/2014	€ -	€ -	€ -	€ 3.036,93	€ 3.036,93
Polifora U3a PdC n. 170/06	27/09/2006	€ 244.837,69						TOTALE A+C			€ 1.564.748,77	€ 1.062.357,97	€ 2.627.106,74	€ 2.297.524,71	€ 4.924.631,45
Piazza Pubblica PdC n. 176/07 Variante P.G. 826958/2010	05/09/2007 26/10/2010		€ 3.982.968,69					Edificio "B" Terziario/commercio	28/09/2006	PDC n° 172	€ 1.089.314,04	€ 738.781,64	€ 1.828.095,68	€ 1.159.557,99	€ 2.987.653,67
PdC n. 105 /2012 (da rivedere)	16/07/2012				€ 15.494.741,30			-1° Variante -DIA (Park) Sostanziale art.70 R.E.	22/08/2007	P.G. 751093/2007	€ 285.916,20	€ 193.910,70	€ 479.826,90	€ 393.554,07	€ 873.380,97
Parcheggio pubblico PdC n. 73 /2007	07/05/2007							-2° Variante-DIA Ordinaria art. 69 R.E.	22/12/2009	P.G. 972777/2009	€ -	€ -	€ -	€ 41.304,97	€ 41.304,97
Nuovo tratto fognatura Via A. Rossi D.I.A. P.G. 554900/2011	22/07/2011	€ 71.801,81						-3° Variante -DIA Ordinaria art. 69 R.E.	04/08/2010	P.G. 629243/2010	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bretelle collegamento rotonde D.I.A. P.G. 549146/2012	03/09/2012		€ 77.571,90					TOTALE B			€ 1.375.230,24	€ 932.692,34	€ 2.307.922,58	€ 1.594.417,03	€ 3.902.339,61
Parco ingresso Via Gattamelata D.I.A. P.G. 381069/2013	05/06/2013		€ 199.109,11												
S.C.I.A. P.G. 153889/2015	13/03/2015		€ 18.471,58					TOTALE A+B+C			€ 2.939.979,01	€ 1.995.050,31	€ 4.935.029,32	€ 3.891.941,74	€ 8.826.971,06
OPERE DI URBANIZZAZIONE		€ 525.504,57	€ 5.563.658,04	€ 15.494.741,30											
Totale OO.UU. Primaria + Secondaria U3A=					€	6.089.162,61		Totale Oneri Primaria + Secondaria =			€	4.935.029,32			

P.I.I. PORTELLO UNITA' DI INTERVENTO - U3 - U3B - TABELLA RAFFRONTO ONERI / OPERE DI COMPARTO

Titoli edilizi opere pubbliche						Titoli Edilizi edifici privati							
OPERE DI URBANIZZAZIONE						EDIFICI							
U3-3B -RESIDENZE						U3-3B RESIDENZE							
PDC N°	Data	PRIMARIA	SECONDARIA	Non a scomputo	NOTE	PDC N°	Data	Atti	PRIMARIA	SECONDARIA	Totale 1°+ 2°	C.C	NOTE
Viab. I. Gardella PdC 96/07	28/05/2007			€ 202.189,24	C.R.E.	Edifici A-B -Testata H residenza	17/12/2007	PdC n°244	€ 234.957,24	€ 543.942,10	€ 778.899,34	€ 549.566,67	c.c. Tabella Min. cl.6° OO.UU. 2007
Variante al PdC: - PdC n. 148/2014	01/10/2014			€ 32.685,71		1° Variante DIA Art. 69 R.E. Ordinaria Art. 69 R.E.	05/10/2009	P.G. 739050/09	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Fognatura PdC 35/2007	23/02/2007	€ 276.875,08			C.R.E.	2° Variante-DIA -WF 7657 Sostanziale Art. 70 R.E.	29/09/2010	P.G. 748097/10	€ 522.324,81	€ 657.220,34	€ 1.179.545,15	-€ 540.052,81	c.c. Tabella Min. cl.3° agg.OOUU 2007/2010
Rete Gas PdC 84/2007	15/05/2007	€ 15.279,42			C.R.E.	Totale A-B Testata H			€ 757.282,05	€ 1.201.162,44	€ 1.958.444,49	€ 9.513,86	OO.UU al 2010
Acquedotto PdC 77/2007	07/05/2007	€ 54.331,08			C.R.E.	Edifici C-D residenza	12/12/2007	PdC n. 239	€ 274.535,90	€ 635.569,42	€ 910.105,32	€ 591.725,30	c.c. Tabella Min. cl.6° OO.UU. 2007
Variante Dia P.G. 537642/08	03/07/2008	€ 45.631,28			C.R.E.	1° Variante DIA Art. 69 R.E. Ordinaria Art. 69 R.E.	05/10/2009	P.G. 738737/2009	€ -	€ -	€ -	€ -	Modifica quota di progetto + 127.80
Polifora U3b PdC 99/2007	31/05/2007	€ 460.940,17			C.R.E.	2° Variante-DIA Sostanziale Art. 70 R.E.	26/07/2010	P.G. 590453/2010	€ 554.157,10	€ 678.861,44	€ 1.233.018,54	-€ 216.865,39	c.c. Tabella Min. cl.3° agg.OOUU 2007/2010
Variante Sistem. Marciapiede	25/01/2012			€ 147.785,63	C.R.E.	Totale C-D			€ 828.693,00	€ 1.314.430,86	€ 2.143.123,86	€ 374.859,91	OO.UU al 2010
Viabilità Papini PdC 97/07	28/05/2007			€ 25.694,30	C.R.E.	Edifici E-F-Testata G residenza	21/12/2007	PdC n. 103	€ 294.718,91	€ 682.480,35	€ 977.199,26	€ 1.443.742,43	c.c. Tabella Min. cl.6° OO.UU. 2007
Variante DIA P.G. 281554/12	24/04/2012			€ 25.694,30	C.R.E.	1° Variante DIA Art. 69 R.E. Ordinaria Art. 69 R.E.	05/10/2009	P.G. 739216/2009	€ -	€ -	€ -	€ -	Modifica quota di progetto + 127.80
Collegamento rete fognaria U3A- U3B / DIA P.G.554859/2011	22/07/2011	€ 12.861,21			C.R.E.	2° Variante-DIA Sostanziale Art. 70 R.E.	18/06/2010	P.G. 495349/10	€ 561.522,09	€ 675.645,76	€ 1.237.167,85	-€ 805.701,40	c.c. Tabella Min. cl.5° agg.OOUU 2007/2010
Collegamento polifora U3A-U3B / DIA P.G.645335/2011	07/09/2011	€ 18.218,20			C.R.E.	3° Variante DIA Art.... R.E.	21/11/2013	P.G.753288/2013				€ 58.100,58	agibilità parziale Ed.f.tg 27/11/2013 agibilità parziale Ed.E del 07/03/2014
Parco pubblico PdC n°33/08	18/02/2008			€ 3.034.949,05	C.R.E.	Totale E-F Testata G			€ 856.241,00	€ 1.358.126,11	€ 2.214.367,11	€ 696.141,61	OO.UU al 2010
Variante PdC n°33						Edifici G-H + Autorim. residenza	28/05/2007	PdC n. 93	€ 223.406,57	€ 517.201,50	€ 740.608,07	€ 1.511.671,33	c.c. Tabella Min. cl. 11° OO.UU. 2007
5) - Paratia comune Gattamelata (MM) / U3B				€ 922.000,00		1° Variante DIA Art. 69 R.E. Ordinaria Art. 69 R.E.	05/10/2009	P.G. 739349/2009	€ -	€ -	€ -	€ -	Modifica quota di progetto + 127.80
Albani Silva impegno convenzionale					consegnata MM/ott.010	2° Variante-DIA WF4137 Sostanziale Art. 70 R.E.	27/05/2010	P.G. 434495/ 2010	€ 401.819,96	€ 474.501,15	€ 876.321,11	-€ 33.396,02	c.c. Tabella Min. cl. 9° agg.OOUU 2007/2010
Strada di servizio	€ 209.000,00				in iter	3° Variante DIA Art.... R.E. Variante finale							agibilità parziale Ed. "G" 30/03/2013 agibilità parziale Ed. "H" 11/12/2013
OPERE DI URBANIZZAZIONE U3B		€ 884.136,44	€ -	€ 4.365.303,93		Totale G -H+Autorimessa			€ 625.226,53	€ 991.702,65	€ 1.616.929,18	€ 1.478.275,31	OO.UU al 2010
Totale OO.UU. Primaria + Secondaria U3B		€ 884.136,44				Totale edifici ACACIA			€ 3.067.442,58	€ 4.865.422,06	€ 7.932.864,64	€ 2.558.790,69	
						TOTALE ONERI PRIMARIA + SECONDARIA GENERATI U3B			€ 7.932.864,64				

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO "PORTELLO" - TABELLA RIEPILOGATIVA GENERALE SCOMPUTO									
OPERE DI URBANIZZAZIONE - VALORI DI SCOMPUTO					EDIFICI - ONERI GENERATI				
UNITA'	PRIMARIA	SECONDARIA	TOTALE		UNITA'	PRIMARIA	SECONDARIA	TOTALE	
- UNITA' U2	€ 3.202.191,18	€ 11.316.606,41	€ 14.518.797,59		- UNITA' U2	€ 3.290.497,40	€ 3.226.224,85	€ 6.516.722,25	
- UNITA' U3 A	€ 525.504,57	€ 5.563.658,04	€ 6.089.162,61		- UNITA' U3 A	€ 2.939.979,01	€ 1.995.050,31	€ 4.935.029,32	
- UNITA' U3 B	€ 884.136,44	€ -	€ 884.136,44		- UNITA' U3 B	€ 3.067.442,58	€ 4.865.422,06	€ 7.932.864,64	
- TOTALE UNITA' U3	€ 1.409.641,01	€ 5.563.658,04	€ 6.973.299,05			€ 6.007.421,59	€ 6.860.472,37	€ 12.867.893,96	
TOTALE IMPORTO OPERE	€ 4.611.832,19	€ 16.880.264,45	€ 21.492.096,64		TOTALE ONERI DOVUTI	€ 9.297.918,99	€ 10.086.697,22	€ 19.384.616,21	

DELTA OO.UU. - ONERI DOVUTI A SETTEMBRE 2016 = € 2.107.480,43

ATTENZIONE

Agli importi delle opere di urbanizzazione sopra riportati devono essere ancora aggiunti gli importi relativi ai seguenti progetti in iter:
 1) Parco U2 - Lotto 3; (in attesa asseverazione Palco /opere di mitigazione cabina di ventilazione)
 2) Sistemazione superficiale della Strada di Servizio (cerniera tra i Comparti U3A e U3B).
 A settembre 2016 l'importo stimato delle suddette opere è di circa €. 260.000,00

P.I.I. PORTELLO - UNITA' U2 - U3
 VARIANTE
 OO.UU. Primaria e Secondaria

CRONOPROGRAMMA
 Novembre 2015

Elenco attività	Data	Anno 1												Anno 2												Anno 3												Anno 4												Anno 5											
		mesi												mesi												mesi												mesi												mesi											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1) Sottoscrizione Convenzione Atto Integrativo P.I.I.																																																													
UNITA' U2 - OO.UU. Secondaria - Parco Fase 4																																																													
2) Ampliamento Parco(FASE 4) su mapp. 39 e 130																																																													
2.1) sviluppo progettazione definitiva																																																													
2.2) iter di asseverazione tecnico - economica																																																													
2.3) rilascio Permesso di Costruire																																																													
2.4) aggiudicazione appalti di evidenza pubblica e inizio lavori																																																													
2.5) opere edili propedeutiche modellazione terreno																																																													
2.6) impianto Illuminazione Pubblica																																																													
2.7) opere a verde con impianto di irrigazione																																																													
2.8) operazioni di verifiche / collaudi e consegna alla P.A.																																																													
3) Parcheggio a raso a servizio del Parco su mapp.113 e 115 (ex Parcheggio Mezzi Operativi)																																																													
3.1) sviluppo progettazione definitiva																																																													
3.2) iter di asseverazione tecnico - economica																																																													
3.3) rilascio Permesso di Costruire																																																													
3.4) aggiudicazione appalti di evidenza pubblica e inizio lavori																																																													
3.5) opere edili di carattere stradale + segnaletica																																																													
3.6) verifiche ed eventuali adeguamenti impianto Illumin. Pubblica																																																													
3.7) operazioni di verifiche / collaudi e consegna alla P.A.																																																													
PADIGLIONE 1 (alla base della Piazza)																																																													
PADIGLIONE 2 (al centro della Piazza)																																																													
PADIGLIONE 3 (alla sommità della Piazza)																																																													
UNITA' U3 - OO.UU. Primaria																																																													
4) Rete raccolta acque meteoriche-adeguamento																																																													
5.1) sviluppo progettazione definitiva																																																													
5.2) iter di asseverazione tecnico - economica																																																													
5.3) rilascio Permesso di Costruire																																																													
5.4) aggiudicazione appalti di evidenza pubblica e inizio lavori																																																													
5.5) scavi e demolizioni																																																													
5.6) realizzazione opere																																																													
5.7) operazioni di verifiche/allacciamenti / collaudi e consegna alla P.A.																																																													
5) Progetto adeguamento impianto di illuminazione pubblica																																																													
6.1) sviluppo progettazione definitiva																																																													
6.2) iter di asseverazione tecnico - economica																																																													
6.3) aggiudicazione appalti di evidenza pubblica e inizio lavori																																																													
6.4) scavi e demolizioni																																																													
6.5) realizzazione opere																																																													
6.6) operazioni di verifiche/allacciamenti / collaudi e consegna alla P.A.																																																													

NOTA: il simbolo > indica le tempistiche legate alle fasi di realizzazione degli edifici