



Progetto per il recupero delle aree e degli edifici esistenti dell'ex Foro Boario di Padova in Corso Australia

Realizzazione in "project financing" nell'area dell'ex Foro Boario in C.so Australia di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un'ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione (art. 183 D.Lgs. 50/2016).

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "P.U.A. EX FORO BOARIO CORSO AUSTRALIA"

data: 15 febbraio 2018

R.02

CALCOLO DEGLI ONERI COSTO DI COSTRUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

committenza: **"Nuovo FORO BOARIO - Padova S.P.A."**



progetto: **SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl**

SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl

note:

STIMA ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Oggetto della richiesta

Domanda di adozione e approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, denominato “Ex Foro Boario di Corso Australia”, ai sensi dell’art.20 della L.R. n.11 del 23 aprile 2004, redatta secondo il Modello B (piano attuativo senza previsioni dettagliate), per la proposta di recupero delle aree e degli edifici esistenti dell'ex Foro Boario di Padova in Corso Australia.

Stima di calcolo degli oneri

Le tabelle di seguito allegate riportano la stima di calcolo degli oneri dell'intervento:

- 1 Stima di calcolo oneri dell'intervento complessivo
- 2 Stima di calcolo oneri dell'intervento solo opere di progetto a
- 3 Stima di calcolo oneri dell'intervento solo opere di progetto b
- 4 Definizioni e calcolo degli oneri opere di progetto a
- 5 Definizioni e calcolo degli oneri opere di progetto b

Costo di costruzione delle opere di urbanizzazione

Per il costo di costruzione delle opere di urbanizzazione si rimanda alla lettura del Piano Economico Finanziario di cui all'elaborato R.06, pagine 5 e 6.

Padova, 15 febbraio 2019

SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl

(timbro e firma)

P.U.A PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RECUPERO DI ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE P.T.s. " EX FORO BOARIO" 15/02/2019						
STIMA DI CALCOLO ONERI DELL'INTERVENTO COMPLESSIVO						
PARAMETRI DI RIFERIMENTO						NOTE
ZONA OMOGENEA D1 - riferita alla superficie di ristrutturazione						
PRIMARIA	€ 41,10	x	mq			
SECONDARIA	€ 27,90	x	mq			
TOTALE		x	0,2			
COSTO DI COSTRUZIONE	€ 249,48	x	mq			
TOTALE		x	0,1			
CALCOLO ONERI DELL'INTERVENTO						sono conteggiati tutti gli edifici esistenti da ristrutturare, il Pala-Geox, i nuovi edifici ad esclusione delle pensiline esterne e dell'albergo.
calcolo oneri per edifici in ristrutturazione						
PRIMARIA	€ 41,10	x	mq	33961,93	=	€ 1.395.835,32
SECONDARIA	€ 27,90	x	mq	33961,93	=	€ 947.537,85
totale parziale	€ 1.395.835,32	+		€ 947.537,85	=	€ 2.343.373,17
TOTALE	€ 2.343.373,17	x	0,2		=	€ 468.674,63
COSTO DI COSTRUZIONE	€ 249,48	x	mq	33961,93	=	€ 8.472.822,30
TOTALE	€ 8.472.822,30	x	0,1		=	€ 847.282,23
TOTALE ONERI					=	€ 1.315.956,86
calcolo oneri per edifici in costruzione						
PRIMARIA	€ 41,10	x	mq	1542,86	=	€ 63.411,55
SECONDARIA	€ 27,90	x	mq	1542,86	=	€ 43.045,79
totale parziale	€ 63.411,55	+		€ 43.045,79	=	€ 106.457,34
TOTALE	€ 106.457,34	x	0,2		=	€ 21.291,47
COSTO DI COSTRUZIONE	€ 1.200,00	x	mq	1542,86	=	€ 1.851.432,00
TOTALE	€ 1.851.432,00	x	0,1		=	€ 185.143,20
TOTALE ONERI	€ 21.291,47	+		€ 185.143,20	=	€ 206.434,67
NOTA: il Gran Teatro Geox esiste ma è prevista la ristrutturazione paga gli oneri come ristrutturazione Gli altri edifici di competenza opere di progetto B sono stati tutti considerati come oggetto di ristrutturazione L'albergo paga gli oneri senza riduzione perchè nuova costruzione						

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA DEGLI EDIFICI CONSIDERATI ED ONERI RELATIVI (non si considerano le proiezioni dei portici/pensiline)						
G1 – Gran Teatro Geox	4531,28	mq			oneri relativi	€ 175.578,04
G2a – serra risto/bar	826,97	mq			oneri relativi	€ 32.043,43
G2b – serra risto/bar	411,60	mq			oneri relativi	€ 15.948,68
G3 – uffici e magazzini/commerciale/ludico ricreativo	2143,73	mq			oneri relativi	€ 83.065,25
G4 – albergo in progetto	1044,00	mq			oneri relativi	€ 139.687,20
G5 – planetario in progetto	498,86	mq			oneri relativi	€ 66.747,47
G6 – Gran Teatro Geox: ingressi	376,08	mq			oneri relativi	€ 14.572,35
G7 – Pubblico esercizio/Fast Food	394,78	mq			oneri relativi	€ 15.296,94
G8 – bagni/ripostiglio	31,54	mq			oneri relativi	€ 1.222,11
G9 – magazzino/commerciale/ludico ricreativo	320,03	mq			oneri relativi	€ 12.400,52
TOTALE OPERE DI PROGETTO B	10578,87	mq				€ 556.561,98
L1 – punto vendita, uffici, laboratori	15992,04	mq				
L2 – uffici/punti vendita	1290,94	mq				
L3 – punto vendita edilizia coperta	3540,21	mq				
L3 – punto vendita edilizia coperta chiusa cavedio	280,46	mq				
Z1 – punto vendita	3705,82	mq				
Z2 – accessorio punto vendita	116,45	mq				
TOTALE OPERE DI PROGETTO A	24925,92	mq				€ 965.829,55
TOTALE COMPLESSIVO	35504,79	mq				€ 1.522.391,53

P.U.A PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RECUPERO DI ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE P.T.s. " EX FORO BOARIO" 15/02/2019						
STIMA DI CALCOLO ONERI DELL'INTERVENTO SOLO OPERE DI PROGETTO A						
PARAMETRI DI RIFERIMENTO						NOTE
ZONA OMOGENEA D1 - riferita alla superficie di ristrutturazione						
PRIMARIA	€ 41,10	x	mq			
SECONDARIA	€ 27,90	x	mq			
TOTALE		x	0,2			
COSTO DI COSTRUZIONE	€ 249,48	x	mq			
TOTALE		x	0,1			
CALCOLO ONERI DELL'INTERVENTO						sono conteggiati tutti gli edifici esistenti da ristrutturare ad esclusione delle pensiline esterne.
PRIMARIA	€ 41,10	x	mq	24925,92	=	€ 1.024.455,31
SECONDARIA	€ 27,90	x	mq	24925,92	=	€ 695.433,17
totale parziale	€ 1.024.455,31	+		€ 695.433,17	=	€ 1.719.888,48
TOTALE	€ 1.719.888,48	x	0,2		=	€ 343.977,70
COSTO DI COSTRUZIONE	€ 249,48	x	mq	24925,92	=	€ 6.218.518,52
TOTALE	€ 6.218.518,52	x	0,1		=	€ 621.851,85
TOTALE ONERI	€ 343.977,70	+		€ 621.851,85	=	€ 965.829,55

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA DEGLI EDIFICI CONSIDERATI ED ONERI RELATIVI (non si considerano le proiezioni dei portici/pensiline)						
L1 - punto vendita, uffici, laboratori	15992,04	mq			oneri relativi	€ 619.659,57
L2 - uffici/punti vendita	1290,94	mq			oneri relativi	€ 50.021,34
L3 - punto vendita edilizia coperta	3540,21	mq			oneri relativi	€ 137.176,06
L3 - punto vendita edilizia coperta chiusa cavedio	280,46	mq				€ 10.867,26
Z1 - punto vendita	3705,82	mq			oneri relativi	€ 143.593,11
Z2 - accessorio punto vendita	116,45	mq			oneri relativi	€ 4.512,20
TOTALE OPERE DI PROGETTO A	24925,92	mq				€ 965.829,55

P.U.A PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RECUPERO DI ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE P.T.s. " EX FORO BOARIO" 15/02/2019						
STIMA DI CALCOLO ONERI DELL'INTERVENTO SOLO OPERE DI PROGETTO B						
PARAMETRI DI RIFERIMENTO						NOTE
ZONA OMOGENEA D1 – riferita alla superficie di ristrutturazione						
PRIMARIA	€ 41,10	x	mq			
SECONDARIA	€ 27,90	x	mq			
TOTALE		x	0,2			
COSTO DI COSTRUZIONE	€ 249,48	x	mq			
TOTALE		x	0,1			
CALCOLO ONERI DELL'INTERVENTO						sono conteggiati tutti gli edifici esistenti da ristrutturare, il Pala-Geox, i nuovi edifici ad esclusione delle pensiline esterne e dell'albergo.
calcolo oneri per edifici in ristrutturazione						
PRIMARIA	€ 41,10	x	mq	9534,87	=	€ 391.883,16
SECONDARIA	€ 27,90	x	mq	9534,87	=	€ 266.022,87
totale parziale	€ 391.883,16	+		€ 266.022,87	=	€ 657.906,03
TOTALE	€ 657.906,03	x	0,2		=	€ 131.581,21
COSTO DI COSTRUZIONE	€ 249,48	x	mq	9534,87	=	€ 2.378.759,37
TOTALE	€ 2.378.759,37	x	0,1		=	€ 237.875,94
TOTALE ONERI	€ 131.581,21	+		€ 237.875,94	=	€ 369.457,14
calcolo oneri per edifici in costruzione – albergo e planetario:						
PRIMARIA	€ 41,10	x	mq	1542,86	=	€ 63.411,55
SECONDARIA	€ 27,90	x	mq	1542,86	=	€ 43.045,79
totale parziale	€ 63.411,55	+		€ 43.045,79	=	€ 106.457,34
TOTALE	€ 106.457,34	x	0,2		=	€ 21.291,47
COSTO DI COSTRUZIONE	€ 1.200,00	x	mq	1542,86	=	€ 1.851.432,00
TOTALE	€ 1.851.432,00	x	0,1		=	€ 185.143,20
TOTALE ONERI	€ 21.291,47	+		€ 185.143,20	=	€ 206.434,67
(valore di € 1.200,00 x mq riferito al prezzario della Camera di Commercio)						
NOTA: il Pala-Geox esiste ma è prevista la ristrutturazione paga gli oneri come ristrutturazione Gli atri edifici di competenza Zed sono stati tutti considerati come oggetto di ristrutturazione L'albergo paga gli oneri senza riduzione perchè nuova costruzione						

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA DEGLI EDIFICI CONSIDERATI ED ONERI RELATIVI (non si considerano le proiezioni dei portici/pensiline)						
G1 – Gran Teatro Geox	4531,28	mq			oneri relativi	€ 175.578,04
G2a – serra risto/bar	826,97	mq			oneri relativi	€ 32.043,43
G2b – serra risto/bar	411,60	mq			oneri relativi	€ 15.948,68
G3 – uffici e magazzini/commerciale/lu dico ricreativo	2143,73	mq			oneri relativi	€ 83.065,25
G4 – albergo in progetto	1044,00	mq			oneri relativi	€ 139.687,20
G5 – planetario in progetto	498,86	mq			oneri relativi	€ 66.747,47
G6 – Gran Teatro Geox: ingressi	376,08	mq			oneri relativi	€ 14.572,35
G7 – Pubblico esercizio/Fast Food	394,78	mq			oneri relativi	€ 15.296,94
G8 – bagni/ripostiglio	31,54	mq			oneri relativi	€ 1.222,11
G9 – magazzino/commerciale/lu dico ricreativo	320,03	mq			oneri relativi	€ 12.400,52
TOTALE OPERE DI PROGETTO B	10578,87	mq				€ 556.561,98

**DEFINIZIONI E CALCOLO DEGLI ONERI
15/02/2019**

Per il progetto di recupero dell'area dell'ex Foro Boario di Padova, in corso Australia
con lo strumento di piano urbanistico attuativo (PUA)

A

1. QUADRO NORMATIVO

**LEGGE REGIONALE 11/2004
Norme per il governo del territorio**

Art 4. Modalità assolvimento oneri di urbanizzazione:
comma 1:
... mediante esecuzione opere con la cessione in proprietà
oppure
... mediante esecuzione opere con costituzione di vincolo di uso pubblico

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE 87/2011
Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione**

Art. 16 - Opere di urbanizzazione
Sono opere di urbanizzazione primaria: strade a servizio dell'abitato, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, ... e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie...

**DPR 380/2001
Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

Art 17. Riduzione o esonero del contributo di costruzione

comma 3

lettera c):

Il contributo non è dovuto per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici

lettera e)

per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

Comma 4

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE 87/2011
Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione**

Art 10. Esenzione del contributo di costruzione

comma 1 lettera b):

Il contributo di esenzione non è dovuto nei casi stabiliti dall'art 17 comma 3 del DPR 380/2001

ONERI

CONTRIBUTO COSTRUZIONE

2. STIMA CALCOLO ONERI

EDIFICI IN RISTRUTTURAZIONE VINCOLATI:

tipo	importo unitario	parametro/u.m.	valore	totale	note
oneri primari	€ 41,10	mq	24925,92	€ 1.024.455,31	assolti mediante esecuzione opere ai sensi art.4 LR 11/2004
oneri secondari	€ 27,90	mq	24925,92	€ 695.433,17	
totale oneri (A)	€ 1.719.888,48	0,20		€ 343.977,70	
contributo di costruzione	€ 249,48	mq	24925,92	€ 6.218.518,52	non dovuto ai sensi art.17 comma 3 lettera c) DPR 380/2001
totale contributo (B)	€ 6.218.518,52	0,10		€ 621.851,85	
TOTALE GENERALE (A+B)				€ 965.829,55	(COMMERCIALE – OPERE DI PROGETTO A)
TOTALE A SCOMPUTO				€ 965.829,55	(COMMERCIALE – OPERE DI PROGETTO A)
TOTALE RESIDUO DARE				€ 0,00	(COMMERCIALE – OPERE DI PROGETTO A)

**DEFINIZIONI E CALCOLO DEGLI ONERI
15/02/2019**

Per il progetto di recupero dell'area dell'ex Foro Boario di Padova, in corso Australia con lo strumento di piano urbanistico attuativo (PUA)

OPERE DI PROGETTO B

1. QUADRO NORMATIVO

LEGGE REGIONALE 11/2004 Norme per il governo del territorio	ONERI
<p>Art 4. Modalità assolvimento oneri di urbanizzazione: comma 1: ... mediante esecuzione opere con la cessione in proprietà oppure ... mediante esecuzione opere con costituzione di vincolo di uso pubblico</p>	
DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE 87/2011 Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione	CONTRIBUTO COSTRUZIONE
<p>Art. 16 - Opere di urbanizzazione Sono opere di urbanizzazione primaria: strade a servizio dell'abitato, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, ... e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio. Sono opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie...</p>	
DPR 380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia	
<p>Art 17. Riduzione o esonero del contributo di costruzione comma 3 lettera c): Il contributo non è dovuto per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici lettera e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale. Comma 4 Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.</p>	
DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE 87/2011 Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione	
<p>Art 10. Esenzione del contributo di costruzione comma 1 lettera b): Il contributo di esenzione non è dovuto nei casi stabiliti dall'art 17 comma 3 del DPR 380/2001</p>	

2. STIMA CALCOLO ONERI

EDIFICI IN RISTRUTTURAZIONE VINCOLATI:					
tipo	importo unitario	parametro/u.m.	valore	totale	note
oneri primari	€ 41,10	mq	3266,16	€ 134.239,18	assolti mediante esecuzione opere ai sensi art.4 LR 11/2004
oneri secondari	€ 27,90	mq	3266,16	€ 91.125,86	
totale oneri (A)	€ 225.365,04	0,20		€ 45.073,01	
contributo di costruzione	€ 249,48	mq	3266,16	€ 814.841,60	non dovuto ai sensi art.17 comma 3 lettera c) DPR 380/2001
totale contributo (B)	€ 814.841,60	0,10		€ 81.484,16	
TOTALE GENERALE (A+B)				€ 126.557,17	OPERE DI PROGETTO B
EDIFICI IN RISTRUTTURAZIONE NON VINCOLATI – GRAN TEATRO GEOX E SERRE:					
tipo	importo unitario	parametro/u.m.	valore	totale	note
oneri primari	€ 41,10	mq	5769,85	€ 237.140,84	assolti mediante esecuzione opere ai sensi art.4 LR 11/2004
oneri secondari	€ 27,90	mq	5769,85	€ 160.978,82	
totale oneri (A)	€ 398.119,65	0,20		€ 79.623,93	
contributo di costruzione	€ 249,48	mq	5769,85	€ 1.439.462,18	dovuto
totale contributo (B)	€ 1.439.462,18	0,10		€ 143.946,22	
TOTALE GENERALE (A+B)				€ 223.570,15	OPERE DI PROGETTO B
EDIFICI IN COSTRUZIONE – PLANETARIO E HOTEL:					
tipo	importo unitario	parametro/u.m.	valore	totale	note
oneri primari	€ 41,10	mq	1542,86	€ 63.411,55	assolti mediante esecuzione opere ai sensi art.4 LR 11/2004
oneri secondari	€ 27,90	mq	1542,86	€ 43.045,79	
totale oneri (A)	€ 106.457,34	0,20		€ 21.291,47	
contributo di costruzione (valore di € 1.200,00 x mq riferito al prezzario della Camera di Commercio)	€ 1.200,00	mq	1542,86	€ 1.851.432,00	dovuto
totale contributo (B)	€ 1.851.432,00	0,10		€ 185.143,20	
TOTALE GENERALE (A+B)				€ 206.434,67	OPERE DI PROGETTO B
TOTALE COMPLESSIVO				€ 556.561,98	OPERE DI PROGETTO B
TOTALE A SCOMPUTO				€ 227.472,57	OPERE DI PROGETTO B
TOTALE RESIDUO DARE				€ 329.089,42	OPERE DI PROGETTO B