

		MA office		F.M.
n	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	APPR.
STATO P.A.C.		FILE	SCALA	

LOCALIZZAZIONE

Trieste (TS)

COMMITTENTE

**MID group.**

MID Immobiliare s.r.l.  
via della Mostra 2  
BOLZANO  
c.f. e Partita IVA 02957360213

**CIA**

Società Cooperativa



PROGETTAZIONE

Arch. Francesco Morena

**ma**  
**morena architects**

v. Pietà 1, 34074 MONFALCONE (GO)  
Tel. 0481791433 Fax. 0481414783  
e-mail: info@maoffice.it  
www.maoffice.it

TITOLO DELL'ELABORATO

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE  
AREA "EX-FIERA"**

TITOLO DELL'ELABORATO

CRONOPROGRAMMA CONCERNENTE LE  
FASI ED I TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI PREVISTI E RELAZIONE  
ECONOMICA

ELABORATO N.

**R\_09**



## 1. RELAZIONE ECONOMICA E CRONOPROGRAMMA

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato EX FIERA per la realizzazione del Progetto costruzione di un edificio commerciale/direzionale previa demolizione dei fabbricati esistenti.

Il nuovo complesso edificato si estenderà all'interno del comparto di 22.251 mq, Tale superficie corrisponde all'applicazione dell'art.10 c) delle NTA del PRGC che esclude le aree pubbliche e alla detrazione delle superfici di proprietà escluse dalla zona H2 individuato dalle tavole grafiche del P.A.C. allegate.

Le opere di urbanizzazione sono progettate e computate a parte e ammontano a euro 9.258.075,00 (novemilioniduecentocinquantottomilazeroseptantacinque //00), comprensive degli oneri per la sicurezza. Esse riguardano la viabilità e le reti tecnologiche, con particolare riferimento alla Via Rossetti, prevedendone un adeguato allargamento finalizzato alla realizzazione di un doppio senso di marcia nel tratto compreso tra piazzale De Gasperi e Via Revoltella e tutte le trasformazioni necessarie per rendere più fluido il traffico nell'area di influenza (dagli assi Rossetti/Piccardi a piazzale De Gasperi, da via Revoltella a piazza Foraggi) includendo la riqualificazione di Piazzale De Gasperi (anche con la previsione di un nuovo spazio pubblico con la riorganizzazione complessiva del piazzale) i percorsi pedonali, gli spazi sosta, le aree verdi e di arredo urbano con aree giochi per bambini (con la realizzazione di un adeguato giardino pubblico pensile nelle aree interne al comprensorio).

Vista la complessità degli interventi che afferiscono al PAC anche derivanti dalla particolare connessione tra manufatto edilizio privato e opere di urbanizzazione, è necessario definire con precisione la netta separazione tra le parti riguardanti sia i manufatti che i sottoservizi di competenza del privato e quelle invece di competenza pubblica, al fine di definire con certezza quali siano le opere di urbanizzazione. Vanno identificate e distinte le parti di costruzione pubblica e privata rispetto all'intero complesso, al fine di evitare conflittualità sia in fase progettuale che in fase realizzativa.

Tale approfondimento va sviluppato in sede di PFTE e PE, riferendosi ai contenuti dell'allegato 1 - "Norme prestazionali prescrittive relative alle opere di urbanizzazione", per una precisa definizione delle opere di competenza pubblica.

Le opere private da realizzarsi antecedentemente alle opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- Per la realizzazione della doppia corsia in via Rossetti e per la connessione pedonale tra via Settefontane e l'intersezione tra via Rossetti e via Revoltella, lungo la via Pordenone, è fatto obbligo al soggetto attuatore di realizzare le opere di sostegno murario, propedeutiche alla costruzione delle opere di urbanizzazione sopradescritte prima della realizzazione delle stesse, tenendo conto delle caratteristiche di queste ultime. La prescritta scansione temporale degli interventi consente di garantire la scindibilità delle opere pubbliche da quelle private e di definire precisamente le opere pubbliche. Le opere murarie anzidette devono essere realizzate dal proponente a proprio carico, e fornite di regolare collaudo statico; il soggetto attuatore si impegna a lasciare il terreno retrostante le opere di sostegno in condizioni di buona costipazione per consentire all'impresa appaltatrice delle OO.UU. di procedere senza indugi alla realizzazione dei marciapiedi, della viabilità e di tutte le opere previste dal progetto delle opere di urbanizzazione.

- Tutti i muri di sostegno alla pubblica via, sia esistente che di nuova realizzazione, (allargamento di via Rossetti e rotatoria Rossetti-Revoltella) devono essere calcolati con un carico accidentale stradale di 3000 daN/mq anche durante le fasi di realizzazione; la connessione pedonale deve essere calcolata con un carico di 2000 daN/mq.

Sarà necessario prevedere un adeguato sistema di emungimento o di drenaggio dell'acqua, al fine di permettere di realizzare opere nel sottosuolo, anche in presenza di acqua, per consentire il prosciugamento temporaneo. Il sistema wellpoint, costituito da pompa autoadescante e punte aspiranti, già impiegato nei settori edile e industriale, è la tecnica di prosciugamento che potrà essere studiata in sede di progetto esecutivo.

Dovrà poi essere costituita una parete di palancole provvisorie costituite da componenti costruttivi in acciaio, i quali, grazie a un sistema di incastro verticale, creano una parete continua infissa nel terreno in maniera da contenere le spinte del terreno e dell'acqua.

Successivamente verrà realizzato uno scavo a cielo aperto a livelli successivi seguendo quanto appena descritto fino ad arrivare al fondo dello stesso.

Una volta realizzate le fondazioni, verranno erette le murature perimetrali con adeguata impermeabilizzazione. Le modalità, i dimensionamenti e le tempistiche verranno dettagliati in sede di progetto esecutivo.

Questa organizzazione del cantiere dovrà essere compresa nel procedimento temporale delle lavorazioni. Pertanto dovrà essere coordinato il processo realizzativo esecutivo tra l'Impresa Affidataria per la realizzazione delle opere di

Urbanizzazione e l'Impresa Costruttrice per conto del Privato nelle modalità stabilite in ordine al progetto esecutivo e all'Ufficio di Cantiere della Direzione dei Lavori.

Nel crono programma sono individuate le fasi di lavorazione che sono propedeutiche all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

## 2. VALUTAZIONE ECONOMICA E FATTORI DI COSTO

Si individuano i seguenti elementi:

### COSTI GENERALI

I Costi Generali attribuibili all'intervento sono: l'acquisto dell'area, le imposte, il notaio, le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, bolli, diritti di costruzione, di allacciamento alle pubbliche utenze, accatastamento, oneri finanziari.

In sede di relazione, si elencano i principali fattori di costo relativi alle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione, individuando le voci di costo desunte dalle percentuali di incidenza derivati da un computo metrico di massima. E' inoltre stato redatto in cronoprogramma che individua in 3 anni dall'inizio lavori il completamento dell'operazione immobiliare e delle opere di Urbanizzazione connesse.

TRIESTE EX-FIERA

QUADRO ECONOMICO DI SPESA ESCLUSO  
OPERE DI URBANIZZAZIONE

(computate a  
parte)

Scavi	€ 5.500.000
Demolizioni	€ 1.500.000
Totale	€ 7.000.000
Fabbricato:	
Parcheggi Interrati	€ 15.000.000
Fabbricato commerciale/direzionale	€ 36.000.000
Totale	€ 51.000.000
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 58.000.000</b>

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA DEL FABBRICATO PER OPERE EDILI, STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

1 Piazzamento cantiere, ponteggi	0,50%	€ 255.000
2 Opere in c.a.	28,00%	€ 14 .280.000
3 Copertura, lattonerie	6,00%	€ 3.060.000
4 Rivestimenti speciali esterni	10,00%	€ 5.100.000
5 Divisori interni/controsoffitti	4 ,00%	€ 2.040.000
6 Areazioni	1,00%	€ 510.000
7 Serramenti interni/vetrine	5,00%	€ 2.550.000
8 Serramenti esterni	4,00%	€ 2.040.000
9 Impianti meccanici	10,00%	€ 5.100.000
10 Impianto idrico-sanitario, fognatura	6,00%	€ 3.060.000
11 Impianto elettrico	9,00%	€ 4 .590.000
12 Pavimenti e rivestimenti	6,00%	€ 3.060.000
13 Opere in ferro	4,00%	€ 2.040.000
14 Impianti ascensori	5,00%	€ 2.550.000
15 Pavimentazioni esterne	1,50%	€ 765.000
-----		
	100,00%	€ 51.000.000

Trieste 11/2024