



COMUNE DI BRESCIA

Brescia, 12/02/2020

## **Relazione istruttoria e di verifica tecnico-economica**

### **PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DELLE OPERE AFFERENTI LE MONETIZZAZIONI RELATIVE AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE PRo6 "M.E.L.L.A S.a.s" VIA MILANO,84 e VIA NICOLINI, 5**

- A- Op. Urb. primarie (SC-1: via Milano, SC-2: via Nicolini, P5: parcheggio)
- B- Op. Urb. secondarie (P1: piazza, P2: ciclopedonale)
- C- Opere afferenti monetizzazioni (P4: parcheggio area ex-Dallera)

Al fine dell'approvazione dei Progetti Esecutivi in oggetto tramite Delibera della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 7. DPR 380/2001, si comunicano le seguenti informazioni di sintesi dei contenuti dei progetti in oggetto, verificati dai nostri uffici:

#### **Progettisti:**

- arch. Nicola Cabras, via G. Di Vittorio, 1 – 25030 – Roncadelle (Bs)
- arch. Alessandro Ferriani, via C.Cattaneo, 25 – 25121- Brescia
- ing. Diego Belpietro, via Creta, 6 – 25124 – Brescia

#### **Committente:**

- **M.E.L.L.A s.a.s**  
con sede in Brescia, via Triumplina, 86 (P.IVA e C.F. 00295720171)

#### **Riferimenti dei P.G. degli elaborati dei Progetti Esecutivi**

- A - Op. Urb. primaria (SC-1: via Milano, SC-2: via Nicolini, P5: parcheggio)
  - P.G. 225440 del 28/11/2018 – Consegna progetto esecutivo
  - P.G. 242553 del 11/11/2019 – Integrazione
  - P.G. 268902 del 13/12/2019 – Integrazione (elaborati grafici)
  - P.G. 032043 del 11/02/2020 – Integrazione (computi e Q.E.)
  
- B - Op. Urb. secondaria (P1: piazza, P2: ciclopedonale)
  - P.G. 175008 del 09/08/2019 – Consegna progetto esecutivo
  - P.G. 242553 del 11/11/2019 – Integrazione
  - P.G. 268902 del 13/12/2019 – Integrazione (elaborati grafici)
  - P.G. 032043 del 11/02/2020 – Integrazione (elaborati grafici, computi e Q.E.)



COMUNE DI BRESCIA

- C - Opere afferenti monetizzazioni (P4: parcheggio area ex-Dallera)  
P.G. 242553 del 11/11/2019 – Consegna progetto esecutivo  
P.G. 268902 del 13/12/2019 – Integrazione (elaborati grafici)  
P.G. 032043 del 11/02/2020 – Integrazione (elaborati grafici, computi e Q.E.)

**Responsabile del Procedimento del Progetto per il Comune di Brescia**

Ing. Claudio Bresciani  
Responsabile Servizio Convenzioni urbanistiche

**Responsabile del Procedimento per la stazione Appaltante M.E.L.L.A s.a.s**

Per gli interventi B (Op. Urb. Secondarie) e C (opere afferenti monetizzazioni)  
Sig. Simone Cini

**VERBALI DI VERIFICA E VALIDAZIONE DEL PROGETTO**

Ai sensi dell'art. 26 D.Lgs. 50/2016 (ex art. 112 comma 2 D.Lgs. 163/2006 Codice appalti pubblici e art. 52 del DPR 207/2010), sono stati redatti:

- A - Op. Urb. primarie (SC-1: via Milano, SC-2: via Nicolini, P5: parcheggio)
- **Verbale di verifica** firmato in data 12/11/2018 dall'ing. Renzo Savoldi, consegnato al Settore Urbanistica in data 28/11/2019 P.G. n.225440
- B - Op. Urb. secondarie (P1: piazza, P2: ciclopedonale)
- **Verbale di verifica** firmato in data 05/02/2020 dall'ing. Renzo Savoldi, consegnato al Settore Urbanistica in data 11/02/2020 P.G. 32043
  - **Verbale di Validazione** firmato da Sig. Simone Cini (RUP stazione appaltante) in data 05/02/2020, consegnato al Settore Urbanistica in data 11/02/2020 (P.G. n.32043)
- C - Opere afferenti alle monetizzazioni (P4: parcheggio area ex-Dallera)
- **Verbale di verifica** firmato in data 05/02/2020 dall'ing. Renzo Savoldi, consegnato al Settore Urbanistica in data 11/02/2020 P.G. 32043
  - **Verbale di Validazione** firmato da Sig. Simone Cini (RUP stazione appaltante) in data 05/02/2020, consegnato al Settore Urbanistica in data 11/02/2020 (P.G. n.32043)



COMUNE DI BRESCIA

## **CONTENUTI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA RIFERITI ALLE OPERE E RELATIVE SCADENZE D'ESECUZIONE**

La Società M.E.L.L.A s.a.s. ha presentato in data 14.08.2017 un'istanza P.G. n. 137181 volta ad ottenere l'approvazione della Proposta di Piano Attuativo in variante al PGT. Il Consiglio Comunale con deliberazione n.24 del 26/03/2018 ha adottato la Proposta di Piano Attuativo presentata, approvandola in variante al PGT con successiva deliberazione n. 76 del 18/09/2018.

In data 6 marzo 2019 con Atto dr. Paolo Cherubini, notaio in Brescia, n. 32748 di Repertorio, n. 11.512 di Raccolta (registrato a Brescia 2 il 12/03/2019 al n. 10525 serie 1T) è stata stipulata la *Convenzione urbanistica relativa a Piano Attuativo in variante al vigente PGT relativo ad aree situate in comune di Brescia in via Nicolini, via Milano e in via Torricella di sotto* tra il Comune di Brescia e la Società M.E.L.L.A S.a.s.

Tale atto disciplina gli obblighi a carico della Società M.E.L.L.A S.a.s relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e alle opere afferenti alla monetizzazione.

Più in particolare trattasi delle opere e degli ambiti come sommariamente di seguito descritti e stimati nella suddetta Convenzione Urbanistica salvo più esatta determinazione della successiva progettazione esecutiva:

### **A. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (art. 2)**

**SC-1** Sistemazione e raccordo con l'interno dei lotti del marciapiede di via Milano (sup. intervento 70mq);

**SC-2** Sistemazione e raccordo con l'interno dei lotti del marciapiede di via Nicolini e realizzazione nuovo attraversamento pedonale e nuovo filare alberato (sup. intervento 415mq);

**P5** Realizzazione di parcheggi pubblici a raso e l'accesso a servizio del lotto 1 su porzione area ex-Ferremi (sup. intervento 246mq);

**P2-p** Spostamento dei sottoservizi esistenti (acquedotto e metanodotto) interrati nell'area P2 oggetto di cessione a standard

**Per un importo scomputabile di € 150.030,33** al netto dello sconto del 15% e dell'IVA.

### **B. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (art. 3)**

**P1** Realizzazione di piazza pedonale alberata su porzione area ex-Ferremi in fregio a via Milano (sup. intervento 480mq);

**P2** Realizzazione di pista ciclopedonale di collegamento tra le vie Milano e Nicolini, comprensiva di spazi verdi alberati e piazza intermedia attrezzata (sup. intervento 1.435mq);

**Per un importo scomputabile di € 374.301,01** al netto dello sconto del 15% e dell'IVA salvo esatta determinazione con il successivo progetto esecutivo.



COMUNE DI BRESCIA

### C. OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI ALLE MONETIZZAZIONI (art. 5)

**P4** Realizzazione di parcheggio pubblico a raso alberato su porzione di area ex-Dallera (sup. intervento 1.130mq). L'opera sarà realizzata dalla M.E.L.L.A s.a.s, in luogo del versamento della somma dovuta a titolo di monetizzazione pari a € 130.620, su area di proprietà di terzi di cui si prevede l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale;

**Per un importo stimato di € 180.525,35** al netto dello sconto del 15% e dell'IVA salvo esatta determinazione con il successivo progetto esecutivo.

A garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione della convenzione, la Proprietà si è impegnata a prestare, come previsto all'art. 12, le seguenti garanzie mediante fidejussione:

- € 162.576,23 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria;
- € 449.161,21 a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria;
- € 216.630,42 a garanzia dell'esecuzione delle opere afferenti alle monetizzazioni;

### SCADENZE

La convenzione sopra richiamata prevede, agli art. 2, 3 e 5 che le opere di cui sopra dovranno essere realizzate con la seguente tempistica:

1. **urbanizzazioni primarie:** contemporaneamente agli interventi edilizi e **dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque entro due anni dalla data di stipula della convenzione, quindi entro il 5 marzo 2021**
2. **urbanizzazioni secondarie:** contemporaneamente agli interventi edilizi e **dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque entro due anni dalla data di stipula della convenzione, quindi entro il 5 marzo 2021;**
3. **opere afferenti alle monetizzazioni:** contemporaneamente agli interventi edilizi e **dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque entro due anni dalla messa a disposizione dell'area.**

### CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

La società prevede di realizzare tutte le opere nel corso dell'anno 2020; la durata prevista dei cantieri è indicata nel cronoprogramma allegato ai rispettivi Piani di Sicurezza e Cordinamento come da prospetto riportato nel seguito:

- A - opere di urbanizzazione primaria:

Sc-1 e P5 (via Milano)	durata prevista del cantiere:	47gg
Sc-2 (via Nicolini)	durata prevista del cantiere:	61gg
		<b>108gg</b>
  
- B - opere di urbanizzazione secondaria:

P1 (piazzetta via Milano)	durata prevista del cantiere:	81gg
P2 (ciclopedonale)	durata prevista del cantiere:	92gg



COMUNE DI BRESCIA

**173gg**

- C - opere afferenti alle monetizzazioni:  
P4 (parcheggio ex-Dallera) durata prevista del cantiere: **87gg**

Nell'ipotesi più sfavorevole di dover realizzare in successione le opere ed i relativi cantieri, la durata complessiva degli interventi sarebbe di 368gg pari a 12 mesi.

La società prevede di realizzare gli interventi edilizi nel suo complesso fra aprile 2020 e aprile 2021.

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE**

### **Contesto ambientale**

L'area del progetto si inserisce nel Programma Complesso di Rigenerazione Urbana di Via Milano che include una più ampia strategia di ridisegno dell'asse stradale di via Milano e che è parallelamente interessato anche dal progetto di rinnovamento urbano denominato "oltre la strada".

L'area compresa entro il perimetro del Piano Attuativo è interessata da un sito produttivo dismesso e da un lotto su cui insistono funzioni residenziali, commerciali e terziarie. Confina a sud con via Milano e con le aree ed i fabbricati del complesso produttivo ex-Caffaro che saranno interessati da una riqualificazione con la creazione di spazi pubblici aperti posti lungo il margine della via.

L'area di comparto è inserita nel Sito di Interesse Nazionale S.I.N "Brescia-Caffaro", esclusivamente e relativamente alla matrice acque sotterranee.

L'area extracomparto (ex Dallera) è inserita nel Sito di Interesse Nazionale S.I.N "Brescia-Caffaro".

### **Obiettivi e finalità generali della trasformazione**

Il progetto ha la finalità principale di:

- Riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area.
- Creazione di connessioni di fruizione tra gli spazi pubblici esistenti e di progetto.

### **Prescrizioni e prestazioni pubbliche attese**

- Realizzazione di piazza pedonale alberata, di parcheggio pubblico e di accesso carrabile al sedime edificabile del lotto a destinazione commerciale.
- Realizzazione di corridoio verde e pista ciclopedonale di collegamento tra le vie Milano e Nicolini, con imbocco davanti all'ingresso principale della Caffaro, con area pavimentata intermedia attrezzata in corrispondenza dell'accesso al sedime edificabile dei lotti contigui.
- Realizzazione su area ex-Dallera (extracomparto) di parcheggio pubblico a raso.
- Riqualificazione di una porzione di via Nicolini per aumentarne i livelli di sicurezza, in particolare per pedoni e biciclette, aumentare la dotazione di verde alberato e di aree permeabili (aiuole) e riordinare gli spazi di sosta.
- Riqualificazione di una modesta porzione dei marciapiedi su via Milano.



COMUNE DI BRESCIA

## **Descrizione del progetto**

### **A - Opere di Urbanizzazione primaria**

SC-1 - Adeguamento marciapiede lungo Via Milano: è previsto il rifacimento del manto superficiale del marciapiede esistente, un livellamento dello stesso e la realizzazione degli allacci alla rete di illuminazione pubblica esistente.

SC-2 - Riqualificazione lungo Via Nicolini. Il progetto riguarda in larga misura interventi riconducibili all'attività della straordinaria manutenzione di opere stradali esistenti.

E' previsto l'allargamento del marciapiede su Via Nicolini, con risagomatura dello stesso e creazione di rampe di raccordo, modifica delle aiuole con messa a dimora di nuove alberature, formazione di nuove aiuole e di un nuovo impianto di irrigazione.

Si prevede inoltre la realizzazione di un attraversamento ciclopedonale, rialzato e portato alla quota del marciapiede esistente, lungo l'asse di collegamento con la pista ciclopedonale P2, pavimentazione tattile per permettere anche ai non vedenti di riconoscere la presenza dell'attraversamento che verrà realizzato con pavimentazione in asfalto stampato. Nuovo impianto di illuminazione.

Sistemazione delle aiuole e del passaggio pedonale all'intersezione tra le vie Bevilacqua e Nicolini. Completano il progetto il rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale, il riposizionamento in quota dei chiusini, dove necessario e meglio identificato nelle tavole di progetto, di nuove caditoie stradali e nuova pavimentazione stradale.

P5 - realizzazione di passaggio carrabile e parcheggi lungo Via Milano: E' prevista la realizzazione di una strada di collegamento alla zona del supermercato di futura edificazione e la realizzazione di alcuni spazi di sosta.

L'area sarà adeguatamente illuminata con nuovi pali d'illuminazione e sarà realizzato un nuovo sistema di convogliamento delle acque con caditoie che scaricheranno nei nuovi pozzi perdenti.

P2-p - opere di competenza di Unareti (A2A) per lo spostamento di Sottoservizi esistenti (metanodotto e acquedotto) per consentire la realizzazione delle nuove urbanizzazioni secondarie.

### **B - Opere di Urbanizzazione secondaria**

P1 - Piazza pedonale alberata ed attrezzata su area comunale: è prevista la realizzazione di una piazza pedonale, in sostituzione del piccolo parcheggio esistente, con la formazione di una pavimentazione con tre diverse finiture (calcestre, cubetti di granito e lastre di granito) per dividere l'area in più zone funzionali. La piazza sarà completata con verde di arredo ed attrezzata con sedute e con un pergolato in acciaio; sarà adeguatamente illuminata con corpi illuminanti su pali e ad incasso nella pavimentazione. Dei deviatori di traffico separeranno la piazza dal vicino passaggio carrabile (O.U. primaria P5).



COMUNE DI BRESCIA

P2 - Nuovo percorso ciclopedonale e area verde di collegamento tra Via Milano e Via Nicolini: verrà realizzato un nuovo percorso ciclopedonale di 3,5m di larghezza che fungerà da collegamento tra Via Milano e la ciclabile presente su Via Nicolini; a metà percorso troverà collocazione una piccola piazzetta attrezzata con panchine e rastrelliere per le biciclette. La pavimentazione prevista è in calcestruzzo drenante. Il percorso sarà affiancato da fasce di verde in cui verranno messe a dimora nuove alberature. La piazzetta sarà collegata alla zona di accesso dell'edificio commerciale, posta a quota minore, tramite una scala rivestita in granito. La scala ed i tratti di percorso in prossimità di dislivelli verranno protetti con apposite ringhiere in ferro. Corpi illuminanti su pali, della tipologia adottata anche per l'intervento P1, illumineranno adeguatamente tutto il percorso.

Le forniture degli elementi di arredo urbano (sedute, rastrelliere, cestini, dissuasori, ecc..) dei pali e corpi illuminanti che verranno utilizzate nelle due zone sono in continuità e coordinamento con gli arredi che verranno utilizzati nella riqualificazione in via Milano.

### **C - Opere di urbanizzazione afferenti le monetizzazioni,**

E' prevista la realizzazione di un parcheggio a raso che completerà l'intervento di riqualificazione degli spazi pubblici aperti posti lungo via Milano in corrispondenza del fronte del complesso produttivo ex-Caffaro; si tratta di un'area extracomparto, oggi in proprietà della soc. SI.MA Immobiliare Srl, di cui è prevista la cessione al patrimonio pubblico del Comune di Brescia.

L'intervento si colloca nella più ampia strategia di ridisegno dell'asse stradale di via Milano, parallelamente interessato anche dal progetto di rinnovamento urbano denominato "oltre la strada".

Il progetto suddivide l'area in aiuole drenanti con pavimentazione tipo "calcestre" e in spazi destinati alla sosta ed al transito di autoveicoli.

Lungo via Milano viene altresì definita un'area pedonale a ridosso del muro di confine storico dell'area, composto da muratura in mattoni pieni e pietrame.

Tale manufatto, ultima traccia dei fabbricati di recente demolizione che sorgevano lungo via Milano, diverrà una sorta di "portale" che caratterizzerà l'accesso al parcheggio ed all'area commerciale/artigianale posta più a Sud.

L'area è definita da ulteriori muri di confine in lato est ed ovest, che non saranno oggetto di intervento. Il muro in confine est verrà nel futuro interessato da demolizione completa, nell'ambito della riqualificazione degli spazi fronte ex-Caffaro ove verrà a generarsi in tal modo una più estesa area pubblica destinata parcheggio alberato e a piazza pubblica.

Al fine di garantire l'incolumità degli utenti del parcheggio e delle aree pedonali di progetto, il paramento murario che costituisce il "portale" in lato nord, dovrà necessariamente essere sottoposto sia ad interventi di risanamento dell'aspetto esteriore, sia ad interventi strutturali di consolidamento e miglioramento sismico. Gli interventi di consolidamento strutturali verranno inoltre progettati, verificati e collaudati nel rispetto della vigente normativa antisismica.

### **Elementi quantitativi e dimensionali**

A - Opere di urbanizzazione primaria:

SC-1	sup. intervento	70mq		
SC-2	sup. intervento	415mq	nuove alberature	n.8
P5	sup. intervento	246mq	nuovi posti auto	n.2 + 1 disabili



COMUNE DI BRESCIA

**B - Opere di urbanizzazione secondaria:**

P1	sup. intervento	480mq	nuove alberature	n.4
P2	sup.intervento	1.435mq	nuove alberature	n.18
			nuova ciclabile	120ml

**C - Opere afferenti alle monetizzazioni:**

P4	sup. intervento	1.130mq	nuove alberature	n.11
			nuovi posti auto	n.16 + 2disabili

### VINCOLI PRESENTI SULL'AREA E DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sulle aree oggetto di progetto non sono presenti vincoli di tutela, salvaguardia e di difesa del suolo o monumentali.

L'area di comparto è inserita nel Sito di Interesse Nazionale S.I.N "Brescia-Caffaro", esclusivamente e relativamente alla matrice acque sotterranee.

L'area extracomparto (ex-Dallera) è inserita nel Sito di Interesse Nazionale S.I.N "Brescia-Caffaro".

### COERENZA ALLA DESTINAZIONE DELLE AREE NEL PGT E CODICE DELLA STRADA

Il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C.n.17 del 09/02/2016 include le aree in oggetto nel **PSo6** – Progetto Speciale del Piano delle Regole come normato all'art.82 delle NTA, individuato nella tavola V-PR02 Q-3 Azioni di piano del PdR e disciplinato con prescrizioni particolari specificate nell'allegato v-NTAall04 "Schede dei progetti speciali".

Il piano attuativo in variante al PGT è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.78 del 18/09/2018. La deliberazione prevedeva una serie di modifiche e varianti alle previsioni del PGT allora vigente, tra cui la realizzazione di un percorso ciclopedonale tra le vie Milano e Nicolini in sostituzione di una strada di collegamento che attraversava il comparto.

La classificazione funzionale di via Milano e di via Nicolini ai sensi del Codice della strada, nel tratto di progetto, è la seguente:

- Via Milano: *strade di quartiere* (tipo E)
- Via Nicolini: *strada interzonale* (tipo F),

L'area interessata dalla realizzazione del parcheggio pubblico a raso **P4**, area "ex-Dallera" (ora di proprietà SI.MA Immobiliare Srl), identificata catastalmente al mappale 6 sub.55 del foglio 111 sezione NCT, è invece inclusa entro il perimetro **AT-c.2.2** - Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano per la quale valgono le indicazioni contenute nell'allegato 1 NTAall1 "Ambiti di trasformazione e schede-progetto", nonché quanto previsto all'**art.1 dell'Atto D'Obbligo Unilaterale** del dr. Aldo Garioni, notaio in Brescia, in data 3 luglio 2018, n. 72674 di Repertorio, n. 38442 di Raccolta (registrato a Brescia 2 il 04/07/2018 al n. 28969 serie 1T). Con tale atto la soc. SI.MA Immobiliare Srl si impegna a





COMUNE DI BRESCIA

cedere gratuitamente al Comune di Brescia l'area interessata dalla realizzazione del parcheggio pubblico nell'ambito del progetto di riqualificazione di via Milano "Oltre la Strada".

Le opere di progetto sono coerenti alle previsioni del Piano Attuativo approvato e funzionali alla destinazione di zona.

### **CESSIONI E DISPONIBILITA' DELLE AREE**

Non sono previsti espropri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nei presenti progetti esecutivi, poiché le aree o sono già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale oppure sono già gravate da impegni convenzionali per la cessione.

Limitatamente all'area extracomparto (parcheggio P4) interessata dalle opere afferenti alle monetizzazioni per la realizzazione di un nuovo parcheggio a raso su via Milano, prima dell'inizio lavori è necessario che la società MELLA S.a.s acquisisca la disponibilità dell'area dal Comune di Brescia che è in attesa di ricevere in cessione gratuita l'area dalla soc. SI.MA Immobiliare Srl in ottemperanza a quanto previsto dall'art.1 dell'Atto D'Obbligo Unilaterale precedentemente citato.

### **IDONEITA' AMBIENTALE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO**

Il settore Ambiente e Protezione Civile della Provincia di Brescia ha trasmesso al Comune di Brescia (P.G. n.29526/2019 del 8/2/2019), l'Atto Dirigenziale n.416 del 8 febbraio 2019, con il quale si certifica il completamento e la conformità al progetto approvato degli **interventi di bonifica** ambientale eseguiti sulle aree oggetto di Piano Attuativo incluse le **aree di cessione a verde pubblico** che rispettano i limiti delle CSC Tab. 1/A dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Il settore Tutela Ambientale e Protezione Protezione Civile del Comune di Brescia con comunicazione P.G. n.22903 del 31/01/2020, ha rilevato il completamento degli interventi richiesti ed il rispetto delle CSC di riferimento di cui alla tab. 1/B dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs. 152/06 e s.m.i., ritenendo pertanto concluso positivamente il procedimento di **rimozione rifiuti sull'area extracomparto** (parcheggio P4 - identificato al catasto di Brescia, foglio 111 mappale 6 sub.55) che la soc. SI.MA Immobiliare Srl cederà al patrimonio del Comune di Brescia.

### **QUADRI ECONOMICI DEI PROGETTI**

L'importo dei lavori delle opere, **a scomputo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere afferenti alle monetizzazioni**, che i nostri uffici hanno verificato e che la società Mella S.a.s realizzerà, è stato contabilizzato come di seguito illustrato.

Agli importi lordi del Computo metrico estimativo del progetto si è già applicato, secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, uno sconto del 15% per poterli adeguare ai prezzi medi utilizzati per i nostri appalti. I costi netti risultano pertanto i seguenti.



COMUNE DI BRESCIA

Ai fini della determinazione degli importi a base d'asta sono stati assunti in questo caso i prezzi unitari desunti dal Prezziario Regione Lombardia delle Opere Pubbliche dell'anno 2019 scontato del 15%.

Ove mancanti si è proceduto alla formazione di nuovi prezzi mediante procedura di analisi dei prezzi che vengono allegate al progetto. In alcuni casi, in presenza di lavorazioni specializzate, si è fatto ricorso all'assunzione del duplice preventivo di fornitura o di fornitura e posa.

Le cifre escluse dai lavori in appalto, come indicate nei quadri economici a seguire, si riferiscono a prestazioni che saranno oggetto di fornitura diretta (arredo urbano, manufatti, ecc..) o di prestazioni eseguite da soggetti gestori di servizi (A2A o altri). I progetti di tali opere sono stati oggetto di concordamento con A2A per le rispettive competenze

**QUADRI ECONOMICI DEI PROGETTI ESECUTIVI**

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	<b>Importo lordo (costo opere)</b>	<b>Importo al netto dello sconto 15%</b>	<b>Importo ammesso allo scomputo</b>
SC-1: Adeguamento marciapiede lungo Via Milano	Euro 7.415,72	6.303,36	
SC-2: Riqualificazione marciapiede lungo Via Nicolini	Euro 56.387,61	47.929,47	
P5: Realizzazione di passo carraio e parcheggi lungo Via Milano	Euro 36.240,94	30.804,80	
Totale opere e lavori (SC-1 + SC-2 + P5)	Euro 100.044,27	85.037,63	
Oneri della sicurezza (non soggetti a sconto)	Euro 2.877,31	2.877,31	
<b>Importo Opere di Urb. primaria in appalto (escluse forniture)</b>	<b>Euro 102.921,58</b>	<b>87.914,94</b>	
<i>Forniture dirette escluse dall'appalto dei lavori</i>			
P5-Illuminazione Pubblica	Euro 3.360,00	2.856,00	
SC2-Illuminazione Pubblica	Euro 4.320,00	3.672,00	
Totale forniture dirette (P5 + SC2)	Euro 7.680,00	6.528,00	
Oneri della sicurezza (non soggetti a sconto)	Euro 130,56	130,56	
<b>Importo totale delle forniture dirette compresi oneri sicurezza</b>	<b>Euro 7.810,56</b>	<b>6.658,56</b>	
<b>Importo totale Opere di Urbanizzazione primaria</b>	<b>Euro 110.732,14</b>	<b>94.573,50</b>	<b>94.573,50</b>
<i>Somme a disposizione - Opere di competenza di Unareti (A2A)</i>			
Spostamento Sottoservizi esistenti metanodotto	Euro 8.949,30		
Spostamento Sottoservizi esistenti acquedotto	Euro 23.845,00		
<b>Totale somme a disposizione (opere e lavori Unareti)</b>	<b>Euro 32.794,30</b>	<b>32.794,30</b>	
<b>Totale Opere di Urbanizzazione primaria, comprese opere Unareti</b>	<b>Euro 143.526,44</b>	<b>127.367,80</b>	<b>127.367,80</b>



COMUNE DI BRESCIA

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>		<b>Importo lordo (costo opere)</b>	<b>Importo al netto dello sconto 15%</b>	<b>Importo ammesso allo scomputo</b>
P1: Realizzazione di piazza pedonale alberata ed attrezzata	Euro	101.899,64	86.614,69	
P2: Nuovo percorso ciclo-pedonale e aree a verde	Euro	184.220,47	156.587,40	
Totale opere e lavori (P1 + P2)	Euro	286.120,11	243.202,09	
Oneri della sicurezza (non soggetti a sconto)	Euro	4.864,04	4.864,04	
<b>Importo Opere di Urb. secondaria in appalto (escluse forniture)</b>	<b>Euro</b>	<b>290.984,15</b>	<b>248.066,14</b>	<b>248.066,14</b>
<i>Forniture dirette escluse dall'appalto (non soggette a sconto)</i>				
P1-Illuminazione Pubblica	Euro	4.777,80		
P1-Arredo Urbano	Euro	7.974,70		
P1-Pergolato in acciaio zincato	Euro	22.500,00		
P1-Collegamenti e allacci alla rete elettrica	Euro	680,00		
P2-Illuminazione Pubblica	Euro	19.329,00		
P2-Arredo Urbano	Euro	11.187,10		
P2- Parapetti e rivestimenti in ferro	Euro	35.635,10		
P2-Collegamenti e allacci alla rete elettrica	Euro	2.780,00		
Totale forniture dirette	Euro	104.863,70		
Oneri della sicurezza (non soggetti a sconto)	Euro	2.097,27		
<b>Importo totale delle forniture dirette compresi oneri sicurezza</b>	<b>Euro</b>	<b>106.960,97</b>	<b>106.960,97</b>	<b>106.960,97</b>
<b>Importo Totale Opere di Urbanizzazione secondaria</b>	<b>Euro</b>	<b>397.945,13</b>	<b>355.027,11</b>	<b>355.027,11</b>



COMUNE DI BRESCIA

### **OPERE AFFERENTI LE MONETIZZAZIONI**

*(assimilabili ad urb. secondarie)*

art.5 convenzione

		<b>Importo lordo (costo opere)</b>	<b>Importo al netto dello sconto 15%</b>	<b>Importo ammesso allo scomputo</b>
P4: Area fuori comparto - Formazione di parcheggio a raso	Euro	201.631,75	171.386,99	
Oneri della sicurezza (non soggetti a sconto)	Euro	3.427,74	3.427,74	
<b>Totale Opere afferenti le monetizzazioni in appalto (escluse forniture)</b>	<b>Euro</b>	<b>205.059,49</b>	<b>174.814,73</b>	

*Forniture dirette escluse dall'appalto (non soggette a sconto)*

P4-Illuminazione Pubblica	Euro	9.738,00		
P4-Arredo urbano	Euro	1.260,00		
P4-Collegamenti e allacci alla rete elettrica	Euro	1.570,00		
<b>Totale parziale forniture dirette</b>	<b>Euro</b>	<b>12.568,00</b>		
Oneri della sicurezza	Euro	251,36		
<b>Importo totale delle forniture dirette compresi oneri sicurezza</b>	<b>Euro</b>	<b>12.819,36</b>	<b>12.819,36</b>	

**Importo totale Opere di Urbanizzazione afferenti le monetizzazioni Euro 217.878,85 187.634,09**

di cui a titolo di monetizzazione (primo capoverso Art.5 conv. urb.) Euro 130.620,00

di cui a **scomputo** degli oneri di urbanizzazione secondarie  
(ultimo capoverso della voce "Modalità finanziarie" Art.5 conv. urb.) Euro **57.014,09**

### **RIEPILOGO GENERALE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

		<b>Importo lordo (costo opere)</b>	<b>Importo al netto dello sconto</b>	<b>Importo ammesso allo scomputo</b>
Primaria	Euro	143.526,44	127.367,80	127.367,80
Secondaria	Euro	397.945,13	355.027,11	355.027,11
Secondaria afferenti le monetizzazioni (*)	Euro	217.878,85	187.634,09	57.014,09
<b>Importo totale delle opere</b>	<b>Euro</b>	<b>759.350,41</b>	<b>670.029,00</b>	<b>539.409,00</b>

(\*) di cui a titolo di monetizzazione

(art.5 conv. urbanistica) Euro 130.620,00



COMUNE DI BRESCIA

### **PRESCRIZIONI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI:**

- a) L'impianto di raccolta delle acque bianche dei parcheggi pubblici, dei percorsi ciclopedonali e delle aree impermeabili in genere, dovrà essere realizzato previo **nulla osta del servizio Fognature ed Acque della società A2A Ciclo Idrico** (ente gestore) e andrà eseguito secondo le specifiche delle Linee tecniche di A2A Ciclo Idrico.
- b) La **segnaletica stradale** (orizzontale e verticale) e le **opere a verde** andranno concordate prima della fornitura e posa con gli uffici comunali di competenza (Servizio Traffico e Servizio Manutenzione verde pubblico);
- c) Prescrizioni per le **opere a verde**:
- le aree a verde pubblico in cessione non devono essere attraversate da alcuna tubazione attinente ai futuri fabbricati (rete elettrica, fognaria, teleriscaldamento, gas, Telecom ecc.). Sono ammessi nelle aree di verde pubblico solo gli impianti strettamente correlati all'uso e manutenzione degli stessi (impianto d'irrigazione).
  - Le essenze arboree e modalità di posa dovranno rispettare le indicazioni del servizio comunale competente. La scelta degli esemplari idonei dovrà essere fatta prima della posa in accordo con lo stesso Servizio Verde pubblico presso il vivaio selezionato dalla ditta esecutrice.
- d) **Prima dell'inizio dei Lavori** la società dovrà:
- inviare ai nostri uffici copia di eventuali aggiornamenti dei **preventivi di A2A Spa, A2A Illuminazione Pubblica Spa, e di Unareti spa**, se scaduti, per l'allaccio all'impianto d'illuminazione pubblica, estensioni di rete o per spostamenti dei sottoservizi di energia elettrica, metanodotto e acquedotto;
  - ad affidamento concluso e comunque prima dell'inizio dei lavori, dovrà esserci comunicati i soggetti vincitori delle procedure di appalto, espletate secondo le norme in vigore.
  - inviare copia aggiornata del Cronoprogramma dei lavori per le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - dare comunicazione scritta allo scrivente Settore, per ogni intervento:
    1. della **Comunicazione Inizio Lavori**,
    2. del nominativo e riferimenti del **Direttore dei Lavori**,
    3. nominativo, DURC e dati **dell'Impresa Esecutrice** e del direttore tecnico di cantiere
    4. nominativo e riferimenti del **Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione** dei Lavori ai sensi del D.Lg.s 81/2008 e successive modifiche;
  - richiedere la **Nomina del Collaudatore in Corso d'Opera**;
- e) Il Direttore Lavori designato dovrà tenere aggiornato il nostro ufficio (Resp. Servizio Ing. Claudio Bresciani tel 030-2978421) circa lo stato di avanzamento dei lavori delle diverse opere di urbanizzazione da eseguire ed il loro sviluppo in coerenza al progetto approvato.



COMUNE DI BRESCIA

- f) Ogni modifica al Progetto Esecutivo approvato, resasi necessaria durante la realizzazione delle opere per circostanze impreviste o opportune per variazioni migliorative proposte dalla D.L, andrà concordata con i nostri uffici e sottoposta ad autorizzazione del Comune di Brescia prima dell'esecuzione;
- g) **Alla Fine dei Lavori** il Direttore dei Lavori dovrà redigere e consegnare ai nostri uffici:
- la **Relazione Finale**, al fine di poter procedere al **collaudo** di quanto realizzato (anche per Stralci Funzionali);
  - la **Contabilità Finale** con allegati i grafici delle opere di Urbanizzazione realizzate, su materiale cartaceo;
  - il **rilievo delle aree** e delle opere, come effettivamente realizzate, su supporto informatico DWG, secondo le specifiche tecniche da richiedere all'Ufficio scrivente;
  - il **rilievo delle reti fognarie realizzate** (sviluppo planimetrico debitamente quotato e profilo longitudinale);
  - ogni altro documento necessario al fine di poter procedere al collaudo delle opere oltre a quant'altro serve all'Amministrazione per prendere in consegna le relative opere ed aree di cessione (certificazioni impianti realizzati, schemi dell'impianto d'irrigazione, prove materiali, risultati test e prove impianti, ecc).



COMUNE DI BRESCIA

## ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI I PROGETTI ESECUTIVI

### A- Opere urbanizzazione primaria

#### **Elaborati grafici - tavole**

Tav.OU.ES.01	- planimetria generale e inquadramento
Tav.OU.ES.02/a sc1-P5	- planimetria di rilievo con profilo longitudinale e sezioni trasversali
Tav.OU.ES.02/b sc2	- planimetria di rilievo con profilo longitudinale e sezioni trasversali
Tav.OU.ES.03/a sc1-P5	- planimetria di progetto con profilo longitudinale e sezioni trasversali
Tav.OU.ES.03/b sc2	- planimetria di progetto con profilo longitudinale e sezioni trasversali
Tav.OU.ES.4 sc1-P5 sc2	- particolari costruttivi via Nicolini e via Milano
Tav.OU.ES.5 sc1-P5 sc2	- rete illuminazione pubblica, rete fognatura, rete di irrigazione

#### **Relazioni e documenti amministrativi**

R.gen - relazione tecnica illustrativa e quadro economico  
CSA - capitolato speciale d'appalto  
PSC - Piano di sicurezza e coordinamento – Cronoprogramma  
Relazione illuminotecnica  
Relazione rete di smaltimento acque meteoriche

#### **Elaborati economici**

Quadro economico (allegato alla relazione generale)  
Computo Metrico Estimativo - SC1 adeguamento marciapiede lungo via Milano  
- SC2 riqualificazione marciapiede lungo via Nicolini  
- P5 realizzazione passaggio carrabile e parcheggi lungo via Milano  
- Forniture illuminazione pubblica  
Stima delle opere - sc1 adeguamento marciapiede lungo via Milano  
- sc2 riqualificazione marciapiede lungo via Nicolini  
- P5 realizzazione passaggio carrabile e parcheggi lungo via Milano  
- Forniture illuminazione pubblica  
Elenco prezzi unitari - sc1 adeguamento marciapiede lungo via Milano  
- sc2 riqualificazione marciapiede lungo via Nicolini  
- P5 realizzazione passaggio carrabile e parcheggi lungo via Milano  
- Forniture illuminazione pubblica  
Preventivi Unareti Spa per spostamento reti acquedotto e metadonotto

#### **Ulteriori documenti amministrativi**

- Nulla osta alla realizzazione delle opere di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche (A2A Ciclo Idrico Spa – prot. 2019-ACI-005318-P del 16/12/2019)  
- Relazione di verifica del progetto esecutivo delle oo.uu primaria (ing. Renzo Savoldi)

### B- Opere urbanizzazione secondaria

#### **Elaborati grafici - tavole**

Tav.OU.ES.06 p1	- planimetria di rilievo con sezioni trasversali p1 piazza via Milano
	- planimetria di progetto con sezioni trasversali p1 piazza via Milano
Tav.OU.ES.07 p1	- particolari costruttivi p1 piazza via Milano
Tav.OU.ES.08 p1	- rete illuminazione pubblica, rete fognatura, rete irrigazione di progetto p1



COMUNE DI BRESCIA

- Tav.OU.ES.09 p2 - planimetria di rilievo p2 percorso ciclopedonale con profilo  
- planimetria di progetto p2 percorso ciclopedonale con profilo  
Tav.OU.ES.10 p2 - rete illuminazione pubblica rete fognatura rete irrigazione di progetto p2  
Tav.OU.ES.11 p2 - particolari costruttivi p2 percorso ciclopedonale tra vie Milano e Nicolini  
Tav.OU.ES.12 p2 - abaco lastre di pavimentazione e rivestimento scala  
Tav.st. - progetto esecutivo strutture - dettagli costruttivi scala e muri c.a.

### **Relazioni e documenti amministrativi**

- R.gen - relazione tecnica illustrativa e quadro economico  
CSA - capitolato speciale d'appalto  
PSC - Piano di sicurezza e coordinamento – Cronoprogramma  
Relazione illuminotecnica  
Relazione di calcolo delle strutture (muri di sostegno)  
Relazione rete di smaltimento acque meteoriche

### **Elaborati economici**

- Quadro economico (allegato alla relazione generale)  
Computo Metrico Estimativo - o.u.2.P1 realizzazione di piazza pedonale alberata ed attrezzata  
- o.u.2.P2 nuovo percorso ciclopedonale e aree a verde  
- forniture: ill.pubb., arredo urbano, pergolato, parapetti e rivestim. in ferro  
Stima delle opere - o.u.2.P1 - realizzazione di piazza pedonale alberata ed attrezzata  
- o.u.2.P2 - nuovo percorso ciclopedonale e aree a verde  
- forniture: ill. pubb., arredo urbano, pergolato, parapetti e rivestim. in ferro  
Elenco prezzi unitari - o.u.2.P1 - realizzazione di piazza pedonale alberata ed attrezzata  
- o.u.2.P2 - nuovo percorso ciclo-pedonale e aree a verde  
- forniture: ill. pubb., arredo urbano, pergolato, parapetti e rivestim. in ferro

### **Ulteriori documenti amministrativi**

- Nulla osta alla realizzazione delle opere di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche (A2A Ciclo Idrico Spa – prot. 2019-ACI-005318-P del 16/12/2019)
- Relazione di verifica del progetto esecutivo delle oo.uu secondaria (ing. Renzo Savoldi)
- Validazione del progetto esecutivo oo.uu secondaria (Simone Cini - RUP stazione appaltante)
- Certificazione di completamento degli interventi di bonifica ambientale per l'area P2 (percorso ciclopedonale) con Atto Dirigenziale n.416/2019 del Settore Ambiente e Protezione Civile della Provincia di Brescia (P.G. n.29526 del 08/02/2019)

## **C- Opere di urbanizzazione afferenti le monetizzazioni**

### **Area P4 fuori comparto - formazione di parcheggio a raso**

#### **Elaborati grafici - tavole**

- Tav.es.A - planimetria di rilievo con sezioni trasversali P4 fuori comparto - planimetria di progetto con sezioni trasversali P4 fuori comparto  
Tav.es.B - dettagli costruttivi area P4 fuori comparto  
Tav.es.C - rete illuminazione pubblica - rete fognatura di progetto - rete irrigazione di progetto  
Tav.st. - progetto esecutivo strutture - dettagli costruttivi consolidamento muro

### **Relazioni e documenti amministrativi**





COMUNE DI BRESCIA

R.gen - relazione tecnica illustrativa e quadro economico  
CSA - capitolato speciale d'appalto  
PSC - Piano di sicurezza e coordinamento – Cronoprogramma  
Relazione illuminotecnica  
Relazione di calcolo delle strutture (muri di sostegno)  
Relazione rete di smaltimento acque meteoriche

**Elaborati economici**

Quadro economico (allegato alla relazione generale)  
Computo Metrico Estimativo - P4 area fuori comparto  
- P4 forniture: illuminazione pubblica ed arredo urbano  
Stima delle opere - P4 area fuori comparto  
- P4 forniture: illuminazione pubblica ed arredo urbano  
Elenco prezzi unitari - P4 area fuori comparto  
- P4 forniture: illuminazione pubblica ed arredo urbano

**Ulteriori documenti amministrativi**

- Nulla osta alla realizzazione delle opere di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche (A2A Ciclo Idrico Spa – prot. 2019-ACI-005318-P del 16/12/2019)  
- Relazione di verifica del progetto esecutivo delle opere afferenti le monetizzazioni (ing. Renzo Savoldi)  
- Validazione del progetto esecutivo delle opere afferenti le monetizzazioni (Simone Cini - RUP stazione appaltante)  
- Comunicazione del Settore Tutela Ambientale e Protezione Civile del Comune di Brescia di conclusione del procedimento relativo al piano di rimozione rifiuti sull'area a parcheggio P4 (P.G. n.22903 del 31/01/2020)

Il tecnico istruttore, Ing. Francesco Cerqui

Brescia, lì 12 febbraio 2020

**Il Responsabile del Servizio  
Convenzioni urbanistiche e Parco delle Cave**  
Ing. Claudio Bresciani

.....  
**Responsabile del Procedimento**