

Ing. Alessandro Fiorindi Ing. Raffaele Boccaccini	Piano attuativo per la riorganizzazione dell'area compresa tra via Quarantola, via Cesare Battisti, via Pietro Mascagni e la sede ferroviaria a Pisa
--	---



COMPAGNIA PISANA TRASPORTI
Via Bellatalla 1, Ospedaletto, Pisa

COMUNE DI PISA
Via degli Uffizi 1, Pisa

Piano Economico-Finanziario



Premessa

La definizione esatta del piano economico dell'iniziativa sarà esattamente determinabile solo a seguito della esatta definizione della volumetria effettivamente necessaria alla soddisfazione delle esigenze del Comune di Pisa. Si propone pertanto il presente piano economico sulla base di una ipotesi di massima sulla quale è stato elaborato il presente progetto urbanistico.

1. metodo di valutazione economica dell'intervento

Trattandosi della definizione del costo di costruzione degli interventi previsti nel progetto urbanistico di cui al presente piano attuativo, mancando quindi gli elementi per una valutazione analitica di tutte le opere eseguite, si procederà a determinare l'importo economico dell'operazione mediante il ricorso a strumenti di valutazione sintetici. In particolare ci si riferirà ai costi standardizzati definiti per le opere pubbliche dall'Autorità per la Vigilanza sui Lavori Pubblici, come previsto dalla L. 109/94.

Trattasi di costi per unità dimensionale e di fruizione, tuttora in fase di sperimentazione, in parte già pubblicati sul sito internet: www.autoritalavoripubblici.it

Gli elementi concorrenti alla determinazione del costo di realizzazione dell'intervento sono pertanto i seguenti:

tabella dei dati relativi agli interventi di nuova costruzione previsti

intervento	funzioni	Volume (mc)	Sup. coperta (mq)	Superficie utile lorda (mq)
edificio polifunzionale ZCV 1	uffici pubblici, uffici privati, commercio, piano semi interrato per autorimessa	33.800	1.700	10200
Stazione autobus	Sosta autobus, biglietteria e attesa partenze, rifornimento e lavaggio.	ZCV2 - 350 ZCV4 - 135	ZCV2 - 100 ZCV4 - 200	ZCV2 - 100 ZCV4 - 200
Fast park	Cabina biglietteria e ufficio, pensiline di copertura posti per moto, struttura fast park.	ZCV3 - 75	ZCV3 - 25 f.p. - 4250	ZCV3 - 25

Legenda: ZCV1 – edificio polifunzionale; ZCV2 – biglietteria e attesa autobus; ZCV3 – ufficio fast park; ZCV4 – locali impianti e officina a servizio del lavaggio e rifornimento autobus.

Altri dati da considerare sono invece relativi alle demolizioni complessive nell'area e alle sistemazioni a verde conseguenti

demolizioni**costruzioni**

descrizione e proprietà	V (mc)	Sc (mq)	descrizione e proprietà	V (mc)	Sc (mq)
D1 – edificio VV.UU. – Comune di Pisa	4050	660	Edificio polifunzionale ZCV1 Quota parte relativa al lotto pubblico (Vigili Urbani, CPT, uffici Comune di Pisa) - ZCV1p	33800 12500	1700
D2 – Uffici – Comune di Pisa	2800	702	Biglietteria e attesa ZCV2	350	100
D3 – prop. Comune di Pisa	990	110	Uffici fast park ZCV3	75	25
D4 – Uffici ed autorimesse VV.UU. – Comune di Pisa	8250	1860	Lavaggio e rifornimento ZCV4	135	200
D5 – Fast Park e locali tecnici – in concessione su proprietà del Comune di Pisa	300	2324	Fast park		4250
D6 – Capannoni ex Enel – proprietà CPT	10598	1810			
D7 – Magazzino consorzio ferroviario, proprietà Provincia di Pisa	837	187			
D8 – Magazzino ferroviario, proprietà CPT	1632	352			
D9 – Magazzino ferroviario, proprietà CPT	655	63			
D10 – Edificio proprietà CPT	1370	200			
D11- locali tecnici ferroviari prop. Provincia di Pisa	1044	382			

Totale demolizioni**32.526 8.650****Totale costruzioni****34.360 6.275**

Per quanto riguarda le superfici oggetto di ripavimentazione o sistemazione a verde si ha il seguente quadro:

codice - descrizione area tipo di intervento Superficie (mq)

S1 - Nuova collocazione del Fast Park	Pavimentazione per parcheggio autovetture zona nuovo fast park	7250
S2 - Sistemazione area parcheggio bus e stazione, compreso accesso su via Battisti	Ristrutturazione pavimentazione in parte esistente, ripristino area fast park attuale, marciapiedi e muretti di separazione	10633
S3 - Pertinenze edificio ZCV1	Piazzetta pedonale di fronte al nuovo edificio e percorsi pedonali antistanti	1790
S4 - Strada di accesso al nuovo fast park	Ristrutturazione pavimentazione stradale esistente mediante nuova sagomatura, sistema di scolo delle acque, rete di servizi (sede stradale da 9 mt)	1110
S5 - Sistemazione a verde dell'area attorno alle mura	Ripristino permeabilità della pavimentazione esistente, creazione di strato vegetale, viabilità pedonale, messa a dimora di essenze idonee, creazione reti servizi per illuminazione e irrigazione	17950

2. stima sintetica del costo degli interventi previsti

Si procede quindi a determinare una stima preliminare del costo di realizzazione dell'intervento, riferendoci per quanto attiene ai costi agli studi relativi ai costi standardizzati citati e, laddove manchino elementi ufficiali, al confronto con i costi di opere simili realizzate.

intervento	Quantità caratteristica (mc/mq)	Costo unitario € (mc/mq)	Costo stimato (€)
demolizioni	32.526 mc	16,00	520.416
S1	7250 mq	42,00	304.500
S2	10633 mq	22,00	233.926
S3	1790 mq	50,00	89.500
S4	1110 mq	65,00	72.150
S5	17950 mq	25,00	448.750
ZCV1p	12.500 mc	300,00	3.750.000
ZCV2	100 mq	1000,00	100.000
ZCV3	25 mq	1200,00	30.000
ZCV4	200 mq	500,00	100.000
Fast Park ¹	4250 mq	90,00	382.500
totale			6.031.742

Tale importo è da intendersi come costo complessivo delle opere sopra elencate, comprese opere di urbanizzazione relative, esclusi oneri di urbanizzazione o altri costi esterni all'area di intervento.

¹ Si considera un costo ridotto in quanto si prevede di riutilizzare in parte le strutture già esistenti