



Autorità di Sistema Portuale  
del Mar Adriatico Centro Settentrionale

**APPROFONDIMENTO CANALI CANDIANO E BAIONA,  
ADEGUAMENTO BANCHINE OPERATIVE ESISTENTI, NUOVO  
TERMINAL IN PENISOLA TRATTAROLI E RIUTILIZZO DEL  
MATERIALE ESTRATTO IN ATTUAZIONE AL P.R.P. VIGENTE 2007  
I FASE**

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO

**AREA BASSETTE COS3 PROGETTO URBANISTICO  
STIMA PARAMETRICA DEI COSTI  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

FILE

1114.URB.S3.B

CODICE

URB.S3.B

SCALA

Rev.	Data	Causale
0	Set. 2014	Emissione
1	Set. 2015	Revisione
2		
3		

AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL  
MARE ADRIATICO CENTRO SETTENTRIONALE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRETTORE TECNICO  
(Ing. Paolo Masetti)



MINISTERO INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI  
PROVVEDITORATO INTERREGIONALE PER  
LE OPERE PUBBLICHE PER LA LOMBARDIA  
E L'EMILIA ROMAGNA

IL RESPONSABILE DELLA REVISIONE  
DELLA PROGETTAZIONE

(Ing. Francesco Cattani)

PROGETTAZIONE URBANISTICA

PROGETTO CON ARCH. SIMONE MAZZOTTI ARCH. ELENA MINGOZZI ARCH. ENZO DE LEO  
architettura urbanistica conservazione viale della lirica 49 48124 ravenna tel fax 0544 278118  
analisi vegetazionale e studio paesaggistico Studio Verde s.r.l. dimensionamento reti fogna bianca e nera acqua gas laminazione Ing. G. Minori



**L U O G H I D E L L A C I T T À**



**PORTO DI  
RAVENNA**  
2000 anni di storia

**Stima sommaria parametrica dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**  
**Quadro economico di massima**

**COMPARTO SUD (2) - SCHEMA UNITARIO grandi piattaforme logistiche**

Parametri urbanistici essenziali

Superficie territoriale logistica		ST mq	253 107
Indice utilizzazione territoriale logistica		Ut	0.28
Superficie fondiaria complessiva		Sf mq	136 311
Superficie fondiaria logistica	Uf 0,6	Sf mq	116 519
Superficie fondiaria verde privato di mitigazione		Sf mq	19 792
Standards logistica (10% di ST)		mq	63 104
verde di standards logistica (minimo 10% di ST)		mq	50 404
parcheggio pubblico logistica (minimo 5% di ST)		mq	12 700
Superficie per verde di mitigazione e filtro - By Pass		mq	50 760
Superficie per fasce di ripetto stradali		mq	2 791
Superficie per strade		mq	12 792
Superficie Complessiva		Sc mq	69 911

**COSTI**

**1) ACQUISTO TERRENO**

1 Superficie territoriale St	mq.	€ 253 107	x €/mq.	€ 20.00	= €	€ 5 062 140	
						Sommano €	€ 5 062 140 €
							<b>5 062 140</b>

**2) COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

esclusi rilevati							
1 Strade	mq.	€ 12 792	x €/mq.	€ 100.00	= €	€ 1 279 200	
2 Verde pubblico	mq.	€ 50 404	x €/mq.	€ 12.00	= €	€ 604 848	
3 Parcheggi pubblici	mq.	€ 12 700	x €/mq.	€ 80.00	= €	€ 1 016 000	
4 Verde mitigazione by pass	mq.	€ 50 760	x €/mq.	€ 3.00	= €	€ 152 280	
						Sommano €	€ 2 900 048 €
							<b>2 900 048</b>

**3) COSTI OPERE ESTERNE ALLACCI RETI**

**3a) Costi opere stradali esterne**

1 rotatoria Via Baiona	mq.	8 000	x €/mq.	€ 120.00	= €	€ 960 000	
						Sommano €	€ 960 000 €
							<b>960 000</b>

**3b) Costi allacciamenti reti esterni (da verificare con gli Enti gestori)**

1 Allacciamenti ENEL					= €	€ 180 000	
2 Allacciamenti TELECOM					= €	€ 30 000	
3 Allacciamenti ACQUA civile e industriale						€ 86 000	
4 Allacciamenti GAS					= €	€ 79 000	
5 Allacciamenti FOGNA BIANCA						-	
6 Allacciamenti FOGNA NERA					= €	€ 94 000	
7 Eventuali spostamenti di reti esistenti (da verificare con rilievi ed Ente gestore)					= €	-	
						Sommano €	€ 469 000 €
							<b>469 000</b>

**4) COSTI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1	Oneri U2 attività logistica	mq. 65%	69 911	x €/mq.	€4.00	= €	€ 181 769 *	
3	Fidejussioni 0,0065 % annuo su importo 2a 2b 2c (ipotesi 3 anni?)						€ 84 416	
4	Residuo oneri U1							
5	Onere esame pratica PUA e collaudo 3,5 % U1						€ 135 102	
* 3,47 +DS stimato							Sommano €	<u>€ 266 185</u> € 266 185

**5) COSTI DI PROGETTAZIONE E TECNICI (PUE e opere di urbanizzazione )**

1	PUA e costi tecnici connessi			x			€ 120 000	
2	Progetto e DL opere di urbanizzazione	€ 4 329 048		x	7.00%		€ 303 033	
							Sommano = €	<u>€ 346 324</u> € 346 324

**SOMMANO Costi** € 10 003 697

**2d) IMPREVISTI, SPESE GENERALI, ONERI FINANZIARI**

1	Imprevisti	€ 4 675 372		x	3%	= €	€ 140 261	
2	Spese Generali	€ 4 675 372		x	3 %	= €	€ 140 261	
3	Oneri finanziari			x	%	= €		
							Sommano	<u>€ 280 522</u> € 280 522

**TOTALE Costi** € 10 284 219

**RICAVI**

1	Superficie fondiara logistica	mq.	116 519.00	x €/mq.	€83.00	= €	€ 9 671 077	
2	Superficie fondiaria verde privato di mitigazione	mq.	19 792.00	x €/mq.	€60.00	= €	€ 1 187 520	
5	Superficie verde di mitigazione by pass	mq.	50 760.00	x €/mq.	€30.00	= €	€ 1 522 800	
							Sommano	<u>€ 12 381 397</u> € 12 381 397

**UTILE LORDO**

differenza costi ricavi al lordo delle imposte € 2 097 178

**LOTTIZZAZIONE :**

**BASSETTE SUD**

**Totali**

**14) ACQUISTO TERRENO rivalutato al 31.12.01** **£. 13 996 433 325**

1	Superficie territoriale St	mq.	358 653.00	x £/mq.	39 025	=£.	13 996 433 325
						Sommano	£. 13 996 433 325

**2) COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**2a) Costo terreno funzionale all'intervento**

**£. 1 504 598 650**

1	Superficie perimetrata -St	mq.	37 786.00	x £/mq.	39 025	=£.	1 474 598 650
2	Relitti di terreno fascia Fagiolo	mq.	6 000.00	x £/mq.	5 000	=£.	30 000 000

**2b) Costo opere di urbanizzazione primaria da appaltare**

**£. 13 240 380 000**

1	Strade (escluso strada di progetto comunale)	mq.	45 800.00	x £/mq.	190 000	=£.	8 702 000 000
2	Ponti n.2 tipo A al 50%	n.	2.00	x £/cad	232 000 000	=£.	232 000 000
3	Ponti n.3 tipo B al 50%	n.	3.00	x £/cad	212 000 000	=£.	318 000 000
4	Parcheggi	mq.	18 147.00	x £/mq.	153 000	=£.	2 776 491 000
5	Verde Pubblico in quota	mq.	32 173.00	x £/mq.	32 000	=£.	1 029 536 000
6	Verde Pubblico in quota agricola	mq.	10 000.00	x £/mq.	7 000	=£.	70 000 000
7	Prato in fascia di rispetto	mq.	27 451.00	x £/mq.	3 000	=£.	82 353 000
8	Area esterna adiacente fosso Fagiolo	mq.	6 000.00	x £/mq.	5 000	=£.	30 000 000

2a+2b Sommano £. 14 744 978 650

**2c) Costi fissi allacciamenti**

**£. 176 000 000**

1	Allacciamenti ENEL					£.	46 000 000
2	Allacciamenti TELECOM					£.	80 000 000
3	Allacciamenti ACQUA E GAS					£.	50 000 000
						£.	

Sommano £. 176 000 000

**3) COSTI DI PROGETTAZIONE**

**£. 886 391 103**

1	Opere di urbanizzazione 1aria		13 240 380 000				
2	Opere di urb. 2aria (50%di2ponti A)		232 000 000				
3	Opere di urb. 2aria (50%di3ponti B)		318 000 000				
4	Opere di urb.2aria (strada comunale)		3 937 442 059				
	Valore opere		17 727 822 059	x	5.00%	=£.	886 391 103

**SOMMANO COSTI**

**£. 29 803 803 078**

**2d) Imprevisti spese generali ed utile**

**£. 2 145 415 665**

(escluso costo terreno punti 1 e 2a perché regolamentato dall'atto L. 29.839.656.703-L15.536.885.600= L.14.302.771.103)

1	Imprevisti		14 302 771 103	x	5.00%	=£.	715 138 555
2	Spese Generali		14 302 771 103	x	7.00%	=£.	1 001 193 977
3	Utile		14 302 771 103	x	3.00%	=£.	429 083 133

Sommano **15.00%** £. 2 145 415 665

**TOTALE GENERALE**

**£. 31 949 218 743**

**Superficie Fondiaria (Vendibile) mq. 243 542**

**PREZZO DI VENDITA TERRENO**

**£/mq. 131 186**

sono esclusi dal prezzo di vendita predefinito e da pagare a parte .

€67.75

- 5) Costo oneri finanziari per le spese di cui ai punti 2 e3
- 6) Oneri di urbanizzazione secondaria relativi ad ogni singolo stralcio
- 7) Spese tecniche aggiuntive Dlgs 494/96, adeguamenti tariffari per i lavori pubblici
- 8) Incrementi ISTAT del prezzo delle opere stradali e verde per gli stralci successivi al primo
- 9) Rivalutazione costi di acquisto del terreno secondo variazioni ISTAT da ricalcolare annualmente nel mese di giugno

**Autorità Portuale di Ravenna  
PARCO LOGISTICO Bassette sud**

**Stima sommaria parametrica dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria  
Quadro economico di massima**

**COMPARTO NORD (1B) - SCHEMA UNITARIO grandi piattaforme logistiche**

Parametri urbanistici essenziali

Superficie territoriale		ST mq	419 663
Superficie territoriale logistica			405 041
Superficie territoriale terziaria			14 622
Indice utilizzazione territoriale logistica		Ut	0.36
Indice utilizzazione territoriale terziaria		Ut	0.38
Superficie fondiaria complessiva (+mq 11.225 = mq 272.844 se vasca meridionale privata)		Sf mq	261 619
Superficie fondiaria logistica	Uf 0,6	Sf mq	243 401
Superficie fondiaria terziaria	Uf 0,6	Sf mq	9 139
Superficie fondiaria verde privato di mitigazione (+mq 11.225 = mq 20304se vasca meridionale privata)		Sf mq	9 079
Standards logistica (10% di ST)		mq	71 762
Standards terziario (100% di Sc)		mq	5 484
verde di standards logistica (minimo 10% di ST) (-mq = mq se vasca meridionale privata)		mq	51 360
verde di standards terziario (60% di Sc)		mq	3 290
parcheggio pubblico logistica (minimo 5% di ST)		mq	20 402
parcheggio pubblico terziario (40% di Sc)		mq	2 194
Superficie per verde di mitigazione e filtro By Pass		mq	26 397
Superficie per fasce di ripetto stradali		mq	21 782
Superficie per strade		mq	25 960
Superficie scolo consorziale		mq	6 596
Superficie Complessiva		Sc mq	151.524
Superficie Complessiva logistica		Sc mq	146 041
Superficie Complessiva terziaria		Sc mq	5 483

**COSTI**

**1) ACQUISTO TERRENO**

1 Superficie territoriale St	mq.	€ 419 663	x €/mq.	€ 20.00	= €	€ 8 393 260
						Sommano €
						<u>€ 8 393 260</u>
						€ <b>8 393 260</b>

**2) COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

esclusi rilevati						
1 Strade	mq.	€ 25 960	x €/mq.	€ 100.00	= €	€ 2 596 000
2 Verde pubblico	mq.	€ 76 432	x €/mq.	€ 12.00	= €	€ 917 184
3 Parcheggi pubblici	mq.	€ 22 596	x €/mq.	€ 80.00	= €	€ 1 807 680
4 Verde mitigazione by pass	mq.	€ 21 782	x €/mq.	€ 3.00	= €	€ 65 346
						Sommano €
						<u>€ 5 320 864</u>
						€ <b>5 320 864</b>

**3) COSTI OPERE ESTERNE - ALLACCI RETI**

**3a) Costi opere stradali esterne**

1 tre roatorie Via L. Lama con adeguamenti	mq.	10 000	x €/mq.	€ 120.00	= €	€ 1 200 000
2 completamento Via L. Lama	mq.	3 200	x €/mq.	€ 120.00	= €	€ 384 000
3 adeguamento roatoria dei doganieri	mq.	1 800	x €/mq.	€ 120.00	= €	€ 216 000
						Sommano €
						<u>€ 1 800 000</u>
						€ <b>1 800 000</b>

**3b) Costi allacciamenti reti esterni (da verificare con gli Enti gestori)**

1 Allacciamenti ENEL					= €	€ 220 000
2 Allacciamenti TELECOM					= €	€ 30 000
3 Allacciamenti ACQUA civile-industriale						€ 132 000

4	Allacciamenti GAS	= €	€ 108 000	
5	Allacciamenti FOGNA BIANCA			-
6	Allacciamenti FOGNA NERA	= €	€ 180 000	
7	Eventuali spostamenti di reti esistenti (da verificare con rilievi ed Ente gestore)	= €		-
		Sommano	€ <u>€ 670 000</u>	€ <u>670 000</u>

**4) COSTI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1	Oneri U2 attività logistica	mq.	146 041.00	,65 x €/mq	€ 4.00	= €	€ 379 707 *	
2	Oneri U2 attività direzionale, artigianato di servizio	mq.	5 483.00	,65 x €/mq	€ 56.73	= €	€ 202 183	
3	Fidejussioni 0,0065 % annuo su importo 2a 2b 2c (ipotesi 3 anni?)						€ 151 922	
4	Residuo oneri U1							
5	Onere esame pratica PUA e collaudo 3,5 % U1						€ 249 230	
* 3,47 +DS stimato							Sommano €	<u>€ 733 811</u>

**5) COSTI DI PROGETTAZIONE E TECNICI (PUE e opere di urbanizzazione )**

1	PUA e costi tecnici connessi			x			€ 150 000	
2	Progetto e DL opere di urbanizzazione	€ 7 790 864		x	7.00%		€ 545 360	
Sommano = €							<u>€ 623 269</u>	€ <u>623 269</u>

**SOMMANO Costi** € 17 541 204**2d) IMPREVISTI, SPESE GENERALI, ONERI FINANZIARI**

1	Imprevisti	8 414 133.12		x	3%	= €	€ 252 424	
2	Spese Generali	8 414 133.12		x	3 %	= €	€ 252 424	
3	Oneri finanziari			x	%	= €		
Sommano							<u>€ 504 848</u>	€ <u>504 848</u>

**TOTALE Costi** € 18 046 052**RICAVI**

1	Superficie fondiaria logistica	mq.	243 401.00	x €/mq.	€ 76.00	= €	€ 18 498 476	
2	Superficie fondiaria servizi	mq.	9 139.00	x €/mq.	€ 140.00	= €	€ 1 279 460	
3	Superficie fondiaria verde privato di mitigazione	mq.	9 079.00	x €/mq.	€ 55.00	= €	€ 499 345	
3	Eventuale Superficie fondiaria area vasca di laminazione	mq.	11 225.54	x €/mq.	€ 55.00	= €	€ 617 405	
5	Superficie verde di mitigazione by pass	mq.	26 397.00	x €/mq.	€ 30.00	= €	€ 791 910	
Sommano							<u>€ 21 686 596</u>	€ <u>21 686 596</u>

**UTILE LORDO**

differenza costi ricavi al lordo delle imposte e degli oneri finanziari € 3 640 543  
in percentuale sui ricavi 17%

incidenza costo terreno su mq Sf (media logistica e terziario) € 32.08  
Incidenza costi di urbanizzazione su mq di Sf (media logistica e terziario) € 36.90

**LOTTIZZAZIONE :**

**BASSETTE SUD**

**Totali**

**1) ACQUISTO TERRENO rivalutato al 31.12.01**

**£. 13 996 433 325**

1	Superficie territoriale St	mq.	358 653.00	x £/mq.	39 025	=£.	13 996 433 325
						Sommano	£. 13 996 433 325

**2) COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**2a) Costo terreno funzionale all'intervento**

**£. 1 504 598 650**

1	Superficie perimetrata -St	mq.	37 786.00	x £/mq.	39 025	=£.	1 474 598 650
2	Relitti di terreno fascia Fagiolo	mq.	6 000.00	x £/mq.	5 000	=£.	30 000 000

**2b) Costo opere di urbanizzazione primaria da appaltare**

**£. 13 240 380 000**

1	Strade (escluso strada di progetto comunale)	mq.	45 800.00	x £/mq.	190 000	=£.	8 702 000 000
2	Ponti n.2 tipo A al 50%	n.	2.00	x £/cad	232 000 000	=£.	232 000 000
3	Ponti n.3 tipo B al 50%	n.	3.00	x £/cad	212 000 000	=£.	318 000 000
4	Parcheggi	mq.	18 147.00	x £/mq.	153 000	=£.	2 776 491 000
5	Verde Pubblico in quota	mq.	32 173.00	x £/mq.	32 000	=£.	1 029 536 000
6	Verde Pubblico in quota agricola	mq.	10 000.00	x £/mq.	7 000	=£.	70 000 000
7	Prato in fascia di rispetto	mq.	27 451.00	x £/mq.	3 000	=£.	82 353 000
8	Area esterna adiacente fosso Fagiolo	mq.	6 000.00	x £/mq.	5 000	=£.	30 000 000

2a+2b Sommano £. 14 744 978 650

**2c) Costi fissi allacciamenti**

**£. 176 000 000**

1	Allacciamenti ENEL					£.	46 000 000
2	Allacciamenti TELECOM					£.	80 000 000
3	Allacciamenti ACQUA E GAS					£.	50 000 000
						£.	

Sommano £. 176 000 000

**3) COSTI DI PROGETTAZIONE**

**£. 886 391 103**

1	Opere di urbanizzazione 1aria		13 240 380 000				
2	Opere di urb. 2aria (50%di2ponti A)		232 000 000				
3	Opere di urb. 2aria (50%di3ponti B)		318 000 000				
4	Opere di urb.2aria (strada comunale)		3 937 442 059				
	Valore opere		17 727 822 059	x	5.00%	=£.	886 391 103

**SOMMANO COSTI**

**£. 29 803 803 078**

**2d) Imprevisti spese generali ed utile**

**£. 2 145 415 665**

(escluso costo terreno punti 1 e 2a perché regolamentato dall'atto L. 29.839.656.703-L15.536.885.600= L.14.302.771.103)

1	Imprevisti		14 302 771 103	x	5.00%	=£.	715 138 555
2	Spese Generali		14 302 771 103	x	7.00%	=£.	1 001 193 977
3	Utile		14 302 771 103	x	3.00%	=£.	429 083 133

Sommano **15.00%** £. 2 145 415 665

**TOTALE GENERALE**

**£. 31 949 218 743**

**Superficie Fondiaria (Vendibile) mq. 243 542**

**PREZZO DI VENDITA TERRENO**

**£/mq. 131 186**

sono esclusi dal prezzo di vendita predefinito e da pagare a parte .

€67.75

- 5) Costo oneri finanziari per le spese di cui ai punti 2 e3
- 6) Oneri di urbanizzazione secondaria relativi ad ogni singolo stralcio
- 7) Spese tecniche aggiuntive Dlgs 494/96, adeguamenti tariffari per i lavori pubblici
- 8) Incrementi ISTAT del prezzo delle opere stradali e verde per gli stralci successivi al primo
- 9) Rivalutazione costi di acquisto del terreno secondo variazioni ISTAT da ricalcolare annualmente nel mese di giugno