

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLE AREE DA CEDERE AL PATRIMONIO COMUNALE PIANO NORMA N. 10 - FORNASE

La presente relazione è finalizzata a descrivere le variazioni di carattere patrimoniale a favore del Comune, derivanti dall'attuazione del P.U.A. P.N. 10, e l'incidenza dei costi di manutenzione delle opere pubbliche che saranno realizzate.

Quantificazione delle aree

La progettazione del presente Piano Urbanistico Attuativo prevede la cessione gratuita al Comune delle aree urbanizzate così suddivise:

a) viabilità e marciapiedi, che comprendono due tronchi stradali: il primo con inizio da Via Prati si protende verso est; il secondo con penetrazione verso nord.

La superficie da cedere è di mq. 2.983,03.

b) verde pubblico, area posizionata all'ingresso del piano urbanistico e comprendente una piazzola giochi e due vialetti pedonali.

La superficie da cedere è di mq. 1.060,73.

c) parcheggi, area posizionata all'ingresso del P.U.A. con due piccole appendici lungo il viale nord.

La superficie è di mq. 499,25.

d) area tecnologica, posizionata sul tronco stradale nord.

La superficie è di mq. 25,57.

Stima delle aree da cedere

Non esiste nel libero mercato la trattativa che determini un prezzo per aree urbanizzate da cedere al patrimonio pubblico; pertanto per identificarne il valore si procede con il metodo del costo di produzione dei beni, al quale va aggiunto il valore di mercato del terreno nudo secondo lo schema riassuntivo sotto riportato.

Il costo di produzione dei beni viene ricavato dal computo metrico estimativo allegato al progetto del presente piano urbanistico, mentre il valore del terreno si ottiene per comparazione con i prezzi di mercato riferiti a compravendite in loco.

Considerando l'ubicazione delle aree, oggetto di cessione, in periferia del centro abitato e prive di potenziale edificatorio, il valore unitario di mercato risulta di Euro 10,00 (dieci/00) al metro quadrato.

Pg. 1/3

Schema riassuntivo dei valori delle aree da cedere al patrimonio comunale					
identificazione area	superficie mq.	valore unitario di mercato Euro	valore di mercato dell'area senza opere Euro	valore di produzione dei beni Euro	valore dell'area urbanizzata Euro
viabilità e marciapiedi	2.983,03			lavori di costruzione € 428.650,40	
parcheggi	499,25			impianto di illuminazione € 27.805,55	
				impianto distribuzione acqua € 21.070,74	
				impianto distribuzione gas € 35.199,76	
				oneri ENEL € 19.352,81	
	3.482,28	10,00	34.822,80	----- € 532.079,26	566.902,06
verde pubblico	1.060,73	10,00	10.607,30	lavori di costruzione € 30.648,80	
				impianto di illuminazione € 10.694,45	
				----- € 41.343,25	51.950,55
area tecnologica	25,57	10,00	255,70	lavori di costruzione € 37.810,45	
				----- € 37.810,45	38.066,15
Totali	4.568,58	/	45.685,80	611.232,96	656.918,76

Costi di manutenzione delle aree

Per i costi della manutenzione si individuano le opere che necessitano di interventi per il mantenimento dello stato di fruibilità.

Nella previsione della frequenza degli interventi si considera che la viabilità è a fondo cieco.

Nello schema seguente sono evidenziate le varie opere con le frequenze di intervento della manutenzione ed i relativi costi.

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

Schema riassuntivo dei costi di manutenzione				
intervento di manutenzione	frequenza dell' intervento	costo per singolo intervento Euro	costo totale Euro	incidenza annuale dei costi Euro
pulizia dei pozzetti/ caditoie stradali	ogni 10 anni	500,00	500,00	50,00
segnaletica stradale orizzontale	ogni 5 anni	250,00	250,00	50,00
illuminazione pubblica quadro B.T.	ogni 6 mesi	verifica completa dello stato di conservazione € 150,00	300,00	300,00
illuminazione pubblica sostituzione lampade a led	ogni 14 anni	sostituzione lampade ogni 50.000 ore di funzionamento mod. 40 LED n. 13 x 458,00 = € 5.954,00 mod. 20 LED n. 5 x 370,00 = € 1.850,00 ----- Totale € 7.804,00	7.804,00	557,43
manto d'usura stradale: sostituzione con scarrifica del precedente	ogni 40 anni	scarrifica mq. 1.853 x €/mq. 2,50 = € 4.632,50 spruzzatura di emulsione bituminosa mq. 1.853 x €/mq. 1,00 = € 1.853,00 manto d'usura mq. 1.853 x €/mq. 7,05 = € 13.063,65 ----- Totale € 19.549,15	19.549,15	488,73
verde pubblico: taglio erba	a carico lottizzanti		0,00	0,00
verde pubblico: manutenzione piante	a carico lottizzanti		0,00	0,00
tappeto antitrauma: intervento a zone ove necessario	ogni 3 anni	applicazione a spruzzo di vernice protettiva ad acqua mq. 100 x €/mq. 8,00 = € 800,00	800,00	266,67
			Totale	1.712,83

N.B.: i costi sono al netto di I.V.A.

Spinea, 1° novembre 2016