

Ditta:

COMETTI MARISA e altri

Via Roma 108/B – 30038 Spinea (VE)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)
AREA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP-01 "COMETTI"

in Spinea (VE), Via Mons. L. Giussani
C.T.: Foglio 9 – Mappali 2093, 1888, 130

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Rev_01 - Luglio 2020

arch. STEFANO RANDO – ing. OSVALDO STELLA

Via C.Colombo 2 I/A 30035 MIRANO (VE) Tel. e fax: 041 432855 – e-mail: ing.stella@tin.it

1. PREMESSA

La presente relazione, per il Piano Urbanistico Attuativo – P.U.A. – relativo all’accordo di Pianificazione AP-01 “Cometti”, nel Comune di Spinea (VE) in via Mons. L. Giussani, riguarda quanto previsto dall’art. 4 lett. m) del Regolamento Edilizio Comunale (approvato con DCC n.25 del 13/07/2018), ovvero la *“relazione economico finanziaria che descriva le variazioni di carattere patrimoniale a favore del comune derivanti dall’approvazione e attuazione del piano (quantificazione delle aree oggetto di cessione/servitù, cessione di aree, costituzioni di servitù d’uso, ecc. ecc.) e i costi di manutenzione delle opere oggetto di cessione/servitù in relazione al progetto che viene proposto (costo per la manutenzione delle aree pubbliche, ecc.)”*.

2. AREE PREVISTE IN CESSIONE AL PATRIMONIO COMUNALE

La progettazione del Piano Urbanistico Attuativo è conforme all’accordo procedimentale di pianificazione ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004, sottoscritto in data 19 settembre 2018 innanzi al Segretario Generale del Comune di Spinea, come da rep. 2771 registrato e trascritto all’Agenzia delle Entrate di Venezia il 28/09/2018 al n°32222 del Registro Generale e n°21944 del Registro Particolare.

Nella tabella 1 che segue, sono riportate le aree previste in cessione al patrimonio comunale, la loro superficie e la relativa destinazione d’uso.

TABELLA 1 – AREE IN CESSIONE		
TIPOLOGIA AREA	SUPERFICIE	NOTE
- Verde pubblico	2.482,50 mq	Compreso il bacino di laminazione
- Parcheggio pubblico	828,06 mq	
- Lotto edificabile A	1.654,37 mq	SC massima prevista: 1.240,50 mq

3. STIMA DELLE AREE

Il valore delle aree previste in cessione è determinato in base alla tabella riportante i “Valori minimi delle aree edificabili ai fini di cui all’art. 5, c. 5, D.Lgs 504/92” presi come riferimento dall’Amministrazione Comunale.

Le aree a parcheggio e verde pubblico, rientrano tra quelle previste come Sa, Sb, Sc, P e, pertanto, si è assunto un valore di 36 €/mq.

Il lotto edificabile A (ex C2-89) previsto in cessione all’A.C., avrà la capacità edificatoria di 1.240,50 mq di SC con la possibilità di realizzare un fabbricato della tipologia 4 dell’abaco dei tipi edilizi (condominio). Si stima che, una volta eseguite le opere di urbanizzazione, tale lotto potrà avere un valore di circa 300

€/mq di SC, paragonabile a quello di un lotto di tipo R4 contenuto nella suddetta tabella con i valori minimi. Nel caso di specie, il valore di 300 euro per mq di SC corrisponde a 225 €/mq di superficie fondiaria.

Nella tabella 2 sono riportati i valori di stima per le suddette aree.

TABELLA 2 - VALORE STIMATO DELLE AREE PREVISTE IN CESSIONE			
TIPOLOGIA AREA	SUPERFICIE (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore stimato area (€)
- Verde pubblico	2.482,50	36,00	89.370,00
- Parcheggio pubblico	828,06	36,00	29.810,16
- Lotto edificabile A	1.654,37	225,00	372.233,25
Valore totale aree			491.413,91

4. STIMA DELLE OPERE PREVISTE IN CESSIONE

Il PUA prevede opere sulle aree da cedere, ma anche sulle adiacenti aree di proprietà comunale e su un'area (appartenente al lotto B "privato") che in futuro sarà assoggettata al regime di uso pubblico (pista ciclo-pedonale).

Il dettaglio di tali opere è desumibile dai fascicoli allegati al PUA contenenti il "Computo metrico" ed il "Computo metrico Estimativo"; nella tabella 3 che segue è rappresentato il quadro riepilogativo degli importi per ciascuna delle categorie di lavori previsti.

TABELLA 3 - QUADRO RIEPILOGATIVO IMPORTI DELLE OPERE	
CAPITOLO	IMPORTO
A. DEMOLIZIONI	5.676,23 €
B. PARCHEGGI E MARCIAPIEDI	108.960,94 €
C. FOGNATURA BIANCA	36.466,88 €
D. ILLUMINAZIONE PUBBLICA	32.049,00 €
E. RECINZIONI	20.561,51 €
F. AREA VERDE	17.915,66 €
G. FOGNATURA NERA	2.000,00 €
TOTALE OPERE	223.630,22 €

5. STIMA DEI COSTI DELLA MANUTENZIONE

Una volta cedute al patrimonio comunale, alcune delle opere saranno soggette a manutenzione

periodica al fine di consentirne la corretta fruibilità e/o funzionalità.

Individuate le opere soggette a manutenzione, se ne sono stimate: le frequenze degli interventi, i costi unitari ed il costo annuo.

La successiva tabella 4 contiene il riassunto dei costi di manutenzione previsti.

TABELLA 4 - QUADRO RIEPILOGATIVO DEI COSTI DI MANUTENZIONE				
Descrizione				Costo annuo (€)
1. Manutenzione delle pavimentazioni in masselli autobloccanti dei marciapiedi e dei percorsi ciclo-pedonali, consistenti nel reintegro della sigillatura dei giunti, della sostituzione di elementi fuori sede o danneggiati.				369,97
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
5	1.305,00 mq x 28,38 €/mq	5	1.849,84	
2. Manutenzione della rete di illuminazione stradale, pedonale e ciclo-pedonale. Sostituzione delle lampade e dei relativi elementi accessori secondo la durata media di vita delle lampade indicata dal produttore.				672,33
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
15	14 x 500 € + 4 x 600 € + 1 x 690 €	100	10.090,00	
3. Sostituzione dei pali di sostegno delle lampade di illuminazione e dei relativi elementi accessori, secondo la durata media indicata dal produttore.				226,80
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
25	14 x 230 € + 5 x 490 €	100	5.670,00	
4. Pulizia delle caditoie delle acque bianche, delle tubazioni, del manufatto di laminazione.				300,00
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
1	A corpo 300,00 €	100	300,00	
5. Sfalci di erba su prato, su scarpate e sul fondo dell'invaso (tre volte/anno).				900,00
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
0,333 (*)	2.485,00 mq x 0,12 €/mq	100	300,00	
6. Sfalci di erba sulle aiuole in presenza di ostacoli e potatura piante (tre volte/anno).				67,50
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
0,333 (*)	150,00 mq x 0,15 €/mq	100	22,50	
Totale costi di manutenzione €				2.536,60

Mirano, 14 luglio 2020

Arch. Stefano Rando

Ing. Osvaldo Stella