

Citta' metropolitana di Venezia

COMUNE di SPINEA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PIANO NORMA N° 22

(Approvato con deliberazione Giunta Comunale n.130 del 27.09.2018)

Prima Variante



TEMPO LIBERO s.r.l.
Via Rossignago, 89/H
30038/SPINEA (VE)
P.IVA e C.F. 01825310277

PROPONENTI: Tempo Libero S.R.L.
Aspen S.R.L.

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

PROG. ELABORATO

A-16

CODICE ELABORATO

1013 00 P
CODICE COMMESSA OPERA FASE

036
PROGRESSIVO

0
SUB

2 G C
REV ARG DIV

3					
2	Adeguamento per approvazione variante PUA	Giugno '21	A. Gabatel	De Marzo	V. Granzotto
1	Integrazioni	Aprile '21	A. Gabatel	De Marzo	V. Granzotto
0	Variazione PUA	Febb '21	A. Gabatel	De Marzo	V. Granzotto
REV	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTA: arch. Valter Granzotto
arch. Federico De Marzo
arch. Andrea Gabatel

specialistica:



PROTECO engineering s.r.l.

San Donà di Piave (VE) - 30027, Via C. Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 fax +39 0421 54532

www.protecoeng.com

mail: protecoeng@protecoeng.com

mail PEC: protecoengineeringsrl@legalmail.it

P.I. 03952490278

SCALA: -

FILE: -

CTB: ARCHITETTURA.ctb

Comune di Spinea
Città metropolitana di Venezia

**Variante al Piano Urbanistico Attuativo
"Piano Norma 22"**

(Approvato con delibera Giunta Comunale n.130 del 27.09.2018)

1^ Variante

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA



Il proponente

Tempo Libero s.r.l.

Aspen s.r.l.

Progettisti

Arch. Valter Granzotto

arch. Federico De Marzo



Ottobre 2021

La presente relazione è finalizzata a descrivere le variazioni di carattere patrimoniale a favore del Comune, derivanti dall'attuazione del PUA PN 22, e l'incidenza dei costi di manutenzione delle opere pubbliche che saranno realizzate.

Il presente documento è aggiornato con i dati emersi con lo sviluppo del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione previste all'interno del PUA Approvato.

Quantificazione delle aree

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

a) Viabilità, marciapiedi e percorsi ciclopeditoni, che comprendono la nuova viabilità interna di attraversamento da Nord a Sud, parte della rotatoria sulla Sp 32 dir

La superficie da cedere è di mq **9868,00**

b) Parcheggi pubblici, localizzati lungo le strade urbane a servizio degli insediamenti

La superficie da cedere è di mq **4.044,00** (di cui 3.718 mq conteggiata come standard urbanistico)

c) Verde pubblico, bacino di laminazione; le prime due aree sono posizionate nella zona Nord-Ovest dell'intervento, in diretta prosecuzione del parco della piscina

La superficie da cedere è di mq **7.610,00**

d) Piazza pubblica, da realizzarsi tra l'edificio della piscina e l'area parcheggio del macrolotto destinato alle attività commerciali, direzionali.

La superficie da cedere è di mq **1.340,00**

Stima delle aree

Non esiste nel libero mercato la trattativa che determini un prezzo per le 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 preventivo sommario allegato al progetto del presente piano urbanistico attuativo, 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 €uro 10,00 (dieci/00) al metro quadrato.

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, marciapiedi e percorsi ciclopeditoni	9.868,00			Opere stradali	
				459.528,13	
				Isole ecologiche	
				88.823,60	
				Segnaletica stradale	
				34.917,06	
Totale	9.868,00	10,00	98.680,00	583.268,79	681.948,79
Parcheggi	4.044,00			fognature acque meteoriche	
				524.077,43	
				fognature acque nere	
				57.381,91	
				rete illuminazione	
				105.592,22	
				rete idrica	
				84.828,80	
				rete gas	
				93.620,00	
				rete Enel	
				49.511,59	
				rete Telecom	
				28.640,50	
Totale	4.044,00	10,00	40.440,00	943.652,45	984.092,45
Verde pubblico (comprensivo bacino di laminazione)	7.610,00			Lavorazioni terra, semine e piantumazioni	
				49.053,61	
				Impianto irrigazione	
				20.962,50	
				Illuminazione	
				12.052,24	
				arredi	
				38.554,87	
Totale	7.610,00	10,00	76.100,00	120.623,22	196.723,22
Piazza Pubblica	1.340,00			Pavimentazioni	
				178.434,14	
				Illuminazione	
				15.403,86	
				Arredo	
				8.556,33	
Totale	1.340,00	10,00	13.400,00	202.394,33	215.794,33
Totali	22.862,00		228.620,00	1.849.938,79	2.078.558,79

Costi di manutenzione delle aree

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

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

Schema riassuntivo dei costi di manutenzione				
categoria di manutenzione	frequenza intervento anni	costo singolo intervento Euro	costo totale Euro	incidenza annuale dei costi Euro
Riparazione delle pavimentazioni in asfalto - integrazione di parti degradate e/o mancanti, riparazione di buche, cedimenti, sollevamenti, difetti di pendenza, fessurazioni.	3,00	Incidenza 2,5% su 5.090 m ² x €/m ² 16,00 2.036,00	(3 volte in 5 anni) 6.108,00	2036,00
Rinnovo del manto stradale con rifacimento parziale o totale della zona degradata e/o usurata. Demolizione ed asportazione del vecchio manto, pulizia e ripristino degli strati di fondo, pulizia e posa del nuovo manto con l'impiego di bitumi stradali a caldo.	25,00	fresatura e rifacimento usura su 5.090 m ² x €/m ² 7,55 38.429,50	38.429,50	1537,18
Riparazione dei percorsi pedonali e ciclopedonali con sostituzione localizzata di elementi rotti o fuori sede oppure sostituzione totale degli elementi della zona degradata e/o usurata. Demolizione ed asportazione dei vecchi elementi, pulizia e ripristino degli strati di fondo, pulizia e posa dei nuovi elementi con l'impiego di malte, colle, sabbia, bitumi liquidi a caldo. Le tecniche di posa e di rifiniture variano in funzione dei materiali, delle geometrie e del tipo di percorso pedonale.	7,00	Incidenza 5% su 2.673m ² x €/m ² 25,00 3.341,25	(2 volte in 7 anni) 10.023,75	1431,96
Segnaletica stradale -Ripristino e/o sostituzione degli elementi usurati della segnaletica con elementi analoghi così come previsto dal nuovo codice della strada. Rimozione del cartello segnaletico e riposizionamento del nuovo segnale - Ripristino delle condizioni di stabilità, mediante l'utilizzo di adeguata attrezzatura, provvedendo al serraggio degli elementi accessori e/o alla loro integrazione con altri di analoghe caratteristiche.	5,00	Incidenza 10% sul valore di realizzazione 1° impianto € 34'917,06 3.491,71	10.475,12	2095,02
Fognatura acque meteoriche - pulizia dei tombini ed eseguire una lubrificazione delle cerniere. pulizia tubazioni in pvc - tubazioni in c.a. pulizia dei pozzetti mediante asportazione dei fanghi di deposito e lavaggio con acqua a pressione.	5,00	Intervento di videoispezione €/h 240 - Intervento pulizia con idropulitrice a pressione €/h 290 530,00	(2 volte in 5 anni) 1.060,00	212,00

Schema riassuntivo dei costi di manutenzione				
categoria di manutenzione	frequenza intervento anni	costo singolo intervento Euro	costo totale Euro	incidenza annuale dei costi Euro
Impianto di depurazione - controllo quantità olii e idrocarburi raccolto, controllo quinquennali e pulizia sepaatore a coalescenza - smaltimento	5,00	intervento operatore specializzato - oneri di discarica - costo intervento € 200,00 220,00	1.320,00	264,00
Rete illuminazione stradale - Sostituzione delle lampade e dei relativi elementi accessori secondo la durata di vita media delle lampade fornite dal produttore.		Sostituzione lampade ogni 50.000 ore di funzionamento LED n.58 x €/cad 458		
	15,00	458,00	26.564,00	1.770,93
Rete illuminazione ciclopeditoneale - Sostituzione delle lampade e dei relativi elementi accessori secondo la durata di vita media delle lampade fornite dal produttore.	15,00	Sostituzione lampade ogni 50.000 ore di funzionamento LED n.16 x €/cad 325 325,00	5.200,00	346,67
Sostituzione dei pali e dei relativi elementi accessori secondo la durata di vita media fornita dal produttore. Nel caso di eventi eccezionali (temporali, terremoti ecc.) verificare la stabilità dei pali per evitare danni a cose o persone.	25,00	Sostituzione pali n. 43 x €/cad 345 345,00	14.835,00	593,40
Aree verdi - sfalcio dell'erba - spollonatura e pulizia del fusto degli alberi , potatura e manutenzione di siepi e arbusti ornamentali	1,00	Sfalcio e potatura arbusti su una superficie di mq 7.610 €/mq 0,15 1.141,50	(3 volte all'anno) 3.424,50	3.424,50
				13.711,67

Il tecnico Incaricato Arch. Valter Granzotto

