

**RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
DELLE AREE DA CEDERE AL PATRIMONIO COMUNALE
PIANO NORMA N. 35**

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. 35, 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, la superficie da cedere è di mq. 729,66.
- b) verde pubblico, la superficie da cedere è di mq. 243,76.
- c) parcheggio, la superficie da cedere è di mq. 971,40.
- d) area tecnologica, la superficie da cedere è di mq. 26,00.

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 e prive di potenziale edificatorio, il valore unitario di mercato risulta di Euro 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

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

viabilità e marciapiedi	729,66			lavori di costruzione € 100.409,28 impianto di illuminazione € 17.318,55	
parcheggi	971,40			oneri ENEL €...non presenti	
	1.701,06	10,00	17.010,60	----- € 117.727,83	134.738,43
verde pubblico	243,76	10,00	2.437,60	lavori di costruzione € 10.000,00 impianto di illuminazione € 5.000,00 ----- € 15.000,00	17.437,60
area tecnologica	26,00	10,00	260,00	lavori di costruzione € 5.000,00	5.260,00
Totali	1.970,82	/	19.708,20	137.727,83	157.436,03

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.

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				
intervento di manutenzione	frequenza dell' intervento	costo per singolo intervento Euro	costo totale Euro	incidenza annuale dei costi Euro

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

pulizia dei pozzetti/ caditoie stradali	ogni 5 anni	500,00	500,00	100,00
segnaletica stradale orizzontale	ogni 5 anni	250,00	250,00	50,00
illuminazione pubblica sostituzione lampade a led	ogni 14 anni	sostituzione lampade ogni 50.000 ore di funzionamento mod. 40 LED n. x 458,00 = € mod. 20 LED n. x 370,00 = € ----- Totale €	4.862,00	347,29
manto d'usura stradale: sostituzione con scarrifica del precedente	ogni 20 anni	scarrifica mq.939,57 x €/mq. 2,50 = € 2.348,92 spruzzatura di emulsione bituminosa mq. 939,57 x €/mq. 1,00 = € 939,57 manto d'usura mq.939,57 x €/mq. 7,05 = € 6.623,97 ----- Totale € 9.912,46	9.912,46	488,73
verde pubblico: taglio erba	6 ogni anno	mq. 243,76 x €/mq. 0,25 = € 60,94	365,64	365,64
verde pubblico: manutenzione piante	ogni 5 anni	500,00	500,00	50,00
N.B.: i costi sono al netto di I.V.A.			Totale	1.401,66