
COMUNE DI SPINEA – CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Ditta:

CALLEGARIN LAURA, CALLEGARIN SILVANA, CALLEGARIN LUISA

Via Roma 262/B – 30038 Spinea (VE)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)
DEL PROGETTO NORMA N.32

in Spinea (VE), Via G. Carducci

C.T.: Foglio 5 – Mappali 65,422,1689,1691,1692,1693,1694,1706

RELAZIONE
ECONOMICO-FINANZIARIA

Rev_01 Giugno 2020

arch. STEFANO RANDO – ing. OSVALDO STELLA

Via C.Colombo 21/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 Progetto Norma n°32, nel Comune di Spinea (VE) in via G. Carducci, riguarda quanto previsto dall’art. 4 lett. m) del vigente 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

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	1.605,47 mq	Compreso il bacino di laminazione
- Parcheggio pubblico	531,20 mq	
- Viabilità	767,08 mq	Strade, marciapiedi, pista cicloped.

3. STIMA DELLE AREE

Il valore delle aree previste in cessione, di cui all’elaborato grafico tav. 5 “Stato di progetto: aree da cedere”, è stato 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” presicome 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. Per l’area destinata a viabilità si assume il medesimo valore unitario.

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

TABELLA 2 - VALORE STIMATO DELLE AREE PREVISTE IN CESSIONE			
TIPOLOGIA AREA	SUPERFICIE (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore stimato area (€)
- Verde pubblico	1.605,47	36,00	57.796,92
- Parcheggio pubblico	531,20	36,00	19.123,20
- Viabilità	767,08	36,00	27.614,88
Valore totale aree			104.535,00

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
1. Opere stradali, parcheggi e marciapiedi	93.047,65 €
2. Fognatura nera	18.528,37 €
3. Fognatura bianca	73.175,55 €
4. Rete telefonica	7.258,44 €
5. Rete elettrica	21.053,74 €
6. Illuminazione pubblica	34.199,02 €
7. Rete idrica	12.959,89 €
8. Rete gas metano	13.128,63 €
9. Opere a verde e area a giochi	46.476,16 €
TOTALE OPERE	319.827,45 €

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 tabella 4 riportata nella pagina successiva, contiene il riassunto dei costi di manutenzione previsti.

TABELLA 4 - QUADRO RIEPILOGATIVO DEI COSTI DI MANUTENZIONE				
Descrizione				Costo annuo (€)
1. Rifacimento del manto stradale (tappeto d'usura) consistente nella scarifica superficiale, pulizia e spruzzatura e posa del nuovo strato di conglomerato bituminoso.				387,60
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
25	553,71 mq x 17,50 €/mq	100	9.689,93	
2. Manutenzione delle pavimentazioni in masselli autobloccanti dei marciapiedi, dei percorsi ciclo-pedonali e dei parcheggi, consistente nel reintegro della sigillatura dei giunti, della sostituzione di elementi fuori sede o danneggiati.				233,97
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
5	(270,41 + 533,60)mq x 29,10 €/mq	5	1.169,83	
3. 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.				499,37
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
15	13 x 469,98 € + 3 x 460,28	100	7.490,58	
4. Sostituzione dei pali di sostegno delle lampade di illuminazione e dei relativi elementi accessori, secondo la durata media indicata dal produttore.				179,20
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
25	13 x 344,59 €	100	4.479,67	
5. 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	
6. Sfalci di erba su prato, su scarpate e sul fondo dell'invaso, spollonatura e pulizia del fusto degli alberi, potatura e manutenzione di siepi e arbusti (tre volte/anno). Anche su verde in uso pubblico				1.076,54
Frequenza (anni)	Costo intervento (€)	Incidenza (%)	Costo totale (€)	
0,333 (*)	(1.605,47 + 786,83) mq x 0,15 €/mq	100	358,85	
7. Segnaletica stradale. Rifacimento della segnaletica orizzontale, ripristino e manutenzione degli elementi della segnaletica verticale (10% del costo iniziale di impianto)				103,00
Frequenza(anni)	Costo intervento(€)	Incidenza(%)	Costo totale(€)	
2	2.060,15 €	10	206,00	
Totale costi di manutenzione €				2.779,68

Mirano, 01 giugno 2020

Arch. Stefano Rando

Ing. Osvaldo Stella