

**oggetto:**

Progetto di variante 1  
al Piano di Zona 167

Testo approvato con delibera  
del C.C. n.....Reg.C.C.  
n... Prop.Del. del .....

**Relazione sulle  
previsioni della spesa  
occorrente  
per l'attuazione  
della Variante 1  
al Piano**

***B***

Il progetto di Variante al Piano di Zona 167 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 gennaio 2007 n.107 Prop.Del/2006 prevede l'individuazione di aree, attualmente con diversa destinazione urbanistica, ubicate in varie zone della città.

La quantificazione dei costi presunti per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, per ogni singolo intervento, è stata definita sulla base delle indicazioni fornite dalla Direzione Lavori Pubblici dell'Amministrazione comunale, che ha indicato per ogni singolo lavoro un costo base medio riferito al metro quadrato per opere finite e realizzate a regola d'arte.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere delegata ai soggetti attuatori l'intervento edilizio, sulla base della normativa vigente e previa stipula di convenzione attuativa e contratto ai sensi di legge.

I lavori da eseguire riguardano essenzialmente la formazione di nuove strade da realizzare generalmente in manto bituminoso, parcheggi pubblici in erba bloch o in autobloccanti e similari, verdi e piazze con pavimentazione in pietra da definire in fase progettuale, realizzazione o adeguamento degli impianti tecnologici quali le reti fognarie, idriche, elettriche, del gas metano e della telefonia. Le aree destinate a verde pubblico verranno realizzate con sistemazioni diversificate in funzione delle loro dimensioni, della fruibilità, dell'utilizzo, della collocazione urbanistica, della necessità di garantire connessioni con gli ambiti circostanti, etc.

La valutazione del costo di acquisizione degli immobili è stata effettuata tenendo conto delle prescrizioni contenute nel D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e nella successiva legge 24.12.2007 n. 244 , che disciplinano l'espropriazione per pubblica utilità ed individuano i metodi per calcolare l'indennità di esproprio.

Le valutazioni effettuate si basano su stime di larga massima dei valori di zona nei diversi ambiti e non su puntuali perizie estimative che dovranno essere predisposte preliminarmente invece in fase di attuazione del Piano di Zona. Pertanto i valori riportati nelle tabelle seguenti costituiscono valori del tutto indicativi e saranno soggetti ad adeguamento, in aumento o in diminuzione, in base alle stime puntuali ed all'effettivo costo di acquisizione a seguito di accordo bonario o esproprio.

## Intervento n. 31 – via Ponchia

### URBANIZZAZIONE PRIMARIA

• Strade, percorsi veicolari ( comprensivi della rete smaltimento acque )	€	///
Aree di sosta e di parcheggio pubblico	€	
• Reti ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti degli impianti stessi.	€	6.000,00
• Rete e impianti di pubblica illuminazione	€	
Totale parziale	€	6.000,00

### URBANIZZAZIONE SECONDARIA

• Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico - verde semplice	€	40.000,00
<b>Totale complessivo costo opere urbanizzazione</b>	<b>€</b>	<b>46.000,00</b> =====

### COSTO AREE

• Acquisto e/o esproprio immobili Superficie mq. 1.270 Volume mc.2.754	€	550.000,00
--	---	------------

## Intervento n. 32 – via Pignolo

### URBANIZZAZIONE PRIMARIA

• Strade, percorsi veicolari ( comprensivi della rete smaltimento acque )	€ ///
• Aree di sosta e di parcheggio pubblico (comprensivi della rete smaltimento acque )	€ ///
• Reti ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti degli impianti stessi.	€ 5.000,00
Rete e impianti di pubblica illuminazione	€
Totale parziale	€ 5.000,00

### URBANIZZAZIONE SECONDARIA

• Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico	€ ///
---	-------

**Totale complessivo costo opere urbanizzazione** € **5.000,00**  
=====

### COSTO AREE

• Acquisto e/o esproprio immobili Superficie mq. 490 Volume mc.3.500	€ <b>870.000,00</b>
--	---------------------

### Intervento n. 33 – via Vagine-Vicolo S.Agata ( Carmine )

#### URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Strade, percorsi veicolari ( comprensivi della rete smaltimento acque ) €
  - Aree di sosta e di parcheggio pubblico (comprensivi della rete smaltimento acque ) €
  - Reti ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti degli impianti stessi. € 20.000,00
  - Rete e impianti di pubblica illuminazione €
- Totale parziale € 20.000,00

#### URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico, verdi e pavimentati. € ///

**Totale complessivo costo opere urbanizzazione € 20.000,00**  
=====

#### COSTO AREE

- Acquisto e/o esproprio immobili  
Superficie mq. 400  
Volume mc. 1200 € 360.000,00

## Intervento n. 34 – via Corridoni –Silvio Pellico

### URBANIZZAZIONE PRIMARIA

• Strade, percorsi veicolari ( comprensivi della rete smaltimento acque )	€
• Aree di sosta e di parcheggio pubblico ( comprensivi della rete smaltimento acque )	€
• Reti ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti degli impianti stessi.	€ 12.000,00
• Rete e impianti di pubblica illuminazione	€
 Totale parziale	 € 12.000,00

### URBANIZZAZIONE SECONDARIA

• Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico, - verde con arredo e illuminazione	€
- piazza	€
 <b>Totale complessivo costo opere urbanizzazione</b>	 <b>€ 12.000,00</b>

=====

### COSTO AREE

• Acquisto e/o esproprio immobili Superficie mq. 690 Volume mc.1.500	  <b>€ 280.000,00</b>
--	-----------------------------

## Intervento n. 35 – via Corridoni - Teb

### URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Strade, percorsi ciclopedonali coperti ( comprensivi della rete smaltimento acque ) € 49.000,00
- Aree di sosta e di parcheggio pubblico (comprensivi della rete smaltimento acque ) € 205.000,00
- Reti smaltimento acque ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti degli impianti stessi. € 23.000,00
- Rete e impianti di pubblica illuminazione € 45.000,00

Totale parziale € 322.000,00

### URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico, - piazza pavimentata in pietra € 215.000,00

**Totale complessivo costo opere urbanizzazione** € **537.000,00**  
=====

### COSTO AREE

- Acquisto e/o esproprio immobili  
Superficie mq. 4.456  
Volume mc.8.700 € **1.350.000,00**

**Intervento n. 36 – via G. B. Rota**

**INTERVENTO STRALCIATO DAL PIANO DI ZONA IN SEDE DI  
CONTRODEDUZIONE A SEGUITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI**

**Intervento n. 37 – via Santuario Addolorata**

**INTERVENTO STRALCIATO DAL PIANO DI ZONA IN SEDE DI  
CONTRODEDUZIONE A SEGUITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI**

**Intervento n. 38 – via Daste e Spalenga**

**URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- Strade, percorsi veicolari € //
- ( comprensivi della rete smaltimento acque ,copertura roggia)
- Aree di sosta e di parcheggio pubblico € 54.000,00  
(comprensivi della rete smaltimento acque )
- Reti ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia  
elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti  
degli impianti stessi. € 30.000,00
- Rete e impianti di pubblica illuminazione € 26.000,00

Totale parziale € 110.000,00

**URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

- Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico € 365.000,00
- verde con arredo ed illuminazione € 32.000,00
- piazza

**Totale complessivo costo opere urbanizzazione € 507.000,00**

=====

**COSTO AREE**

- Acquisto e/o esproprio immobili  
Superficie mq. 6.650  
Volume mc. 7.500 € 950.000,00



## Intervento n. 39 – via Pizzo Scais

### URBANIZZAZIONE PRIMARIA

• Strade, percorsi veicolari ( comprensivi della rete smaltimento acque )	€ //
• Aree di sosta e di parcheggio pubblico (comprensivi della rete smaltimento acque )	€ 15.000,00
• Reti ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti degli impianti stessi.	€ 5.000,00
• Rete e impianti di pubblica illuminazione	€ //
 Totale parziale	 € 20.000,00

### URBANIZZAZIONE SECONDARIA

• Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico	€ //
<b>Totale complessivo costo opere urbanizzazione</b>	<b>€ 20.000,00</b>
	=====

### COSTO AREE

• Acquisto e/o esproprio immobili Superficie mq. 2.905 Volume mc.7.200	  <b>€ 780.000,00</b>
--	-----------------------------

## Intervento n. 40 – via Polaresco

### URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Strade, percorsi veicolari e ciclopedonali  
( comprensivi della rete smaltimento acque ) € 24.000,00
- Aree di sosta e di parcheggio pubblico  
(comprensivi della rete smaltimento acque ) € 28.000,00
- Reti fognarie ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti degli impianti stessi. € 40.000,00
- Rete e impianti di pubblica illuminazione € 25.000,00

Totale parziale € 117.000,00

### URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico  
-Verde semplice. € 205.000,00

**Totale complessivo costo opere urbanizzazione € 322.000,00**  
=====

### COSTO AREE

- Acquisto e/o esproprio immobili  
Superficie mq. 6.625  
Volume mc.5.350 € 920.000,00

### Intervento n. 41 – via Guerrazzi

#### URBANIZZAZIONE PRIMARIA

• Strade, percorsi veicolari	€
• ( comprensivi della rete smaltimento acque )	
• Aree di sosta e di parcheggio pubblico (comprensivi della rete smaltimento acque )	€ 30.000,00
• Reti ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti degli impianti stessi.	€ 20.000,00
• Rete e impianti di pubblica illuminazione	€ 15.000,00
 Totale parziale	 € 65.000,00

#### URBANIZZAZIONE SECONDARIA

• Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico	
-Verde con arredo, illuminazione e recinzione	€ 450.000,00
-Piazza	€ 60.000,00
<b>Totale complessivo costo opere urbanizzazione</b>	<b>€ 575.000,00</b>
	=====

#### COSTO AREE

• Acquisto e/o esproprio immobili	
Superficie mq.11.970	
Volume mc.13.400	€ 1.540.000,00

### Intervento n. 42 – via Grumello

INTERVENTO STRALCIATO DAL PIANO DI ZONA IN SEDE DI  
CONTRODEDUZIONE A SEGUITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI

**COSTI COMPLESSIVI PER LA REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ACQUISIZIONE AREE RELATIVE ALLA VARIANTE**

<b>INTERVENTO</b>	<b>Volume complessivo mc.</b>	<b>Volume resid. mc.</b>	<b>Urbanizzazione Primaria €</b>	<b>Urbanizzazione Secondaria €</b>	<b>Costo complessivo</b>	<b>Costo presunto acquisizione aree</b>
<b>31 – via Ponchia</b>	2.754	2.754	6.000	40.000	46.000	550.000
<b>32 – via Pignolo</b>	3.500	3.258	5.000	-	5.000	870.000
<b>33 – via Vagine-Vicolo S.Agata</b>	1.200	1.200	20.000	-	20.000	360.000
<b>34 – via Corridoni-S.Pellico</b>	1.500	1.500	12.000	-	12.000	280.000
<b>35 – via Corridoni-Teb</b>	9.600	7.680	322.000	215.000	537.000	1.350.000
<b>36 – via G.B. Rota</b>	STRALC.					
<b>37 – via Santuario Addolorata</b>	STRALC.			-		
<b>38 – via Daste Spalenga</b>	7.500	7.500	110.000	397.000	507.000	950.000
<b>39 – via Pizzo Scais</b>	7.200	4.610	20.000	-	20.000	780.000
<b>40 – via Polaresco</b>	6.000	6.000	117.000	205.000	322.000	920.000
<b>41 – via Guerrazzi</b>	13.700	11.900	65.000	510.000	575.000	1.540.000
<b>42 – via Grumello</b>	STRALC.			-		
<b>Totale</b>	<b>52.954</b>	<b>46.402</b>	<b>677.000</b>	<b>1.367.000</b>	<b>2.044.000</b>	<b>7.600.000</b>

**COSTO UNITARIO (Opere di urbanizzazione)**

Costo complessivo stimato delle opere di urbanizzazione / volumetria edificabile residenziale :  
 $\text{€ } 2.044.000 / 46.402 = \text{€ } 44,05$  al metro cubo edificabile (riferimento, da aggiornare negli anni, per il calcolo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere da parte di ogni singolo intervento oggetto della Variante al Piano di Zona).