

Provincia di Massa Carrara



Comune di Massa

## **Variante parziale al PRG finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile**



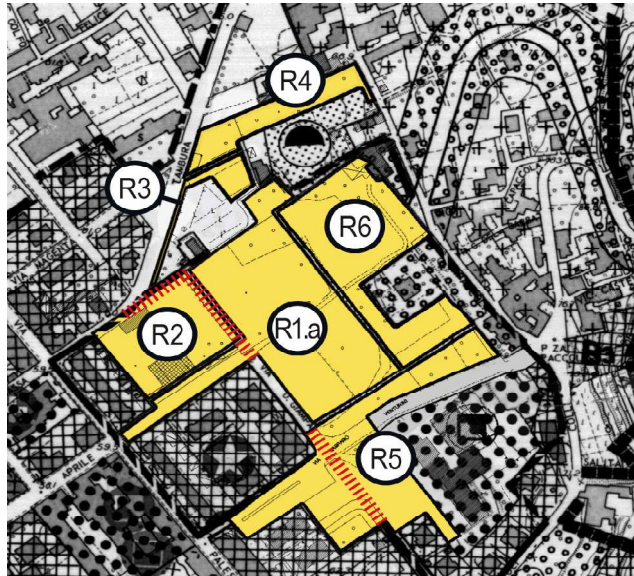
### **VALUTAZIONI COSTI DI REALIZZAZIONE OPERE INFRASTRUTTURALI**

Comparto R4  
Comparto R5

Il Tecnico  
Dott. Ing. F. Della Pina





Visto il Dirigente:  
Dott. Fabio M. Mercadante

## VALUTAZIONE



Area R4 - Comparto "Capaccola-Santa Lucia"



-  Ambito perequazione per le aree
-  Ambito perequazione per le opere
-  Area di concentrazione delle capacità edificatorie
-  Ingombro indicativo dei fabbricati

di cui per :

**Area 1:**

Area 1 = 020.00 mq

**Area 2:**

Area 2a=	1859,00	mq di superficie edificata
Area 2b=	1936,00	mq di superficie da destinarsi a parcheggio/viabilità
	<u>3795,00</u>	

per questo comparto si procede all'analisi dei costi che l'A.C. dovrebbe sopportare per realizzare le opere stradali presenti nell'intervento:

Aree Nu =	2866,00	mq	aree nuove per le nuove infrastrutture (1+2b)
Aree Ed =	1859,00	mq	aree edificabili

Da verifica dei costi sostenuti nelle opere eseguite dall'A.C. si ottiene parametrizzando quanto segue:

strade/parcheggio =	€	138,00	€/mq
Fognature =	€	140,00	€/ml
verde (piante) =	€	500,00	€/n
parchi =	€	90,00	€/mq
illuminazione P.I. =	€	4.500,00	€/n

**COSTO DI REALIZZAZIONE**

<b>Aree Nu =</b>	€ 395.508,00	infrastrutture
	€ 16.800,00	fognature (120 ml)
	€ 10.000,00	verde (stimato 20)
	€ 22.500,00	illuminazione(stimato 5)
	<u>€ 444.808,00</u>	costo a base d'asta
	<u>€ 111.202,00</u>	somme a disposizione A.C. (20 % = 10% iva+altro)
	<b>€ 556.010,00</b>	<b>per aree nuove per le nuove infrastrutture</b>

che suddiviso per le varie aree otteniamo:

**Area 1:**

Area 1 = € 180.421,95

**Area 2:**

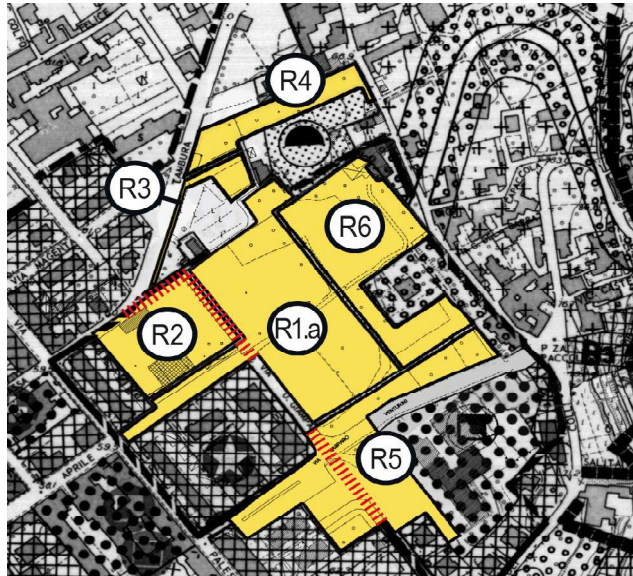
Area 2a=	***	area edificata
Area 2b=	€ 375.588,05	area da destinarsi a parcheggio/viabilità

Costo Complessivo Aree

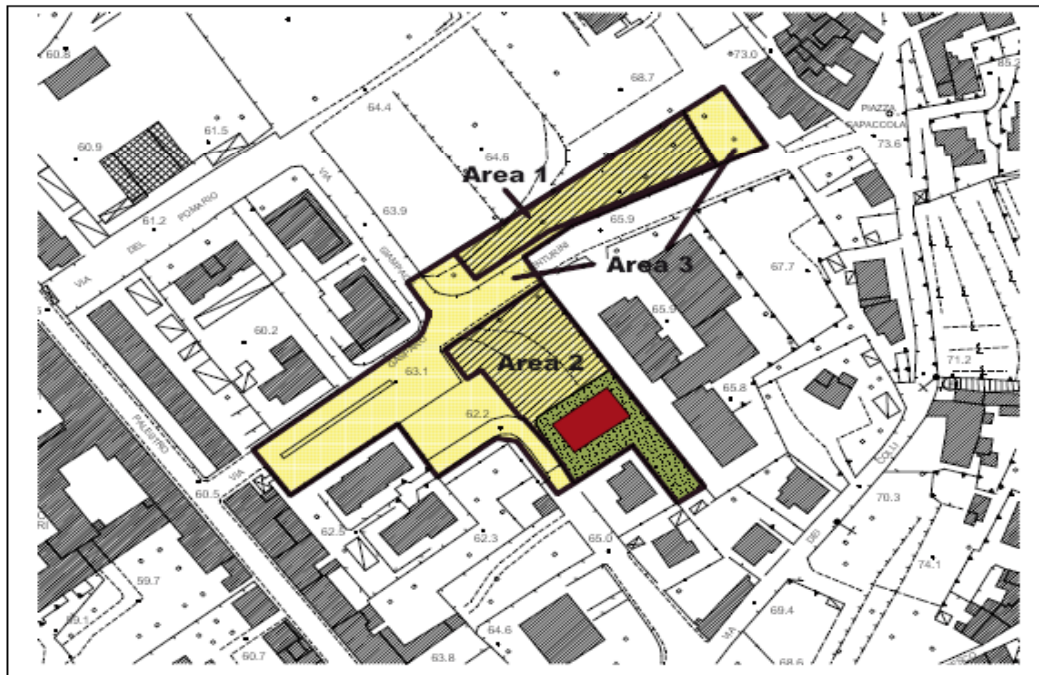
**€ 556.010,00** sommatoria Area 1+Area2b



## VALUTAZIONE



### Area R5 - Comparto "Via Venturini"



- Ambito perequazione per le aree
- Ambito perequazione per le opere
- Area di concentrazione delle capacità edificatorie
- Ingombro indicativo dei fabbricati

<b>St=</b>	<b>8463,00</b>	<b>mq</b>	L'Area 1, adiacente all'ex Pomario, è di proprietà privata e ineditata.
Area 1 =	1456,00	mq	L'Area 2, tra Via dei Colli e il complesso scolastico di Via Venturini, è di proprietà privata e ineditata.
Area 2 =	2871,00	mq	L'Area 3 comprende tratti di viabilità, parcheggi e altre porzioni di terreno di proprietà comunale, da integrare e riqualificare.
Area 3 =	4136,00	mq	

di cui per :

#### Area 1:

Area 1 = 1456,00 mq

**Area 2:**

Area 2a=	1263,00	mq di superficie edificata
Area 2b=	1608,00	mq di superficie da destinarsi a parcheggio/viabilità

**Area 3:**

Area 3a =	3359,00	mq	strade esistenti
Area 3b =	777,00		parcheggio nel Pomario (da verificare)

per questo comparto si procede all'analisi dei costi che l'A.C. dovrebbe sopportare per realizzare le opere stradali presenti nell'intervento:

Aree Es =	3359,00	mq	aree esistenti con destinazione stradale (3a)
Aree Nu =	2385,00	mq	aree nuove per le nuove infrastrutture (2b+3b)
Aree Ve =	1456,00	mq	aree nuove adibite a Verde (1)

Da verifica dei costi sostenuti nelle opere eseguite dall'A.C. si ottiene parametrizzando quanto segue:

strade/parcheggio =	€	138,00	€/mq
Fognature =	€	140,00	€/ml
verde (piante) =	€	500,00	€/n
parchi =	€	90,00	€/mq
illuminazione P.I. =	€	4.500,00	€/n

**COSTO DI REALIZZAZIONE**

<b>Aree Es =</b>	<b>€ 231.771,00</b>	per aree esistenti con destinazione stradale <i>ps abbattimento del 50% per strutture esistenti</i>
<b>Aree Nu =</b>	€ 329.130,00	infrastrutture
	€ 9.100,00	fognature (65 ml)
	€ 16.000,00	verde (stimato 32)
	€ 45.000,00	illuminazione(stimato 10)
	<u>€ 399.230,00</u>	costo a base d'asta
	<u>€ 99.807,50</u>	somme a disposizione A.C. (20 % = 10% iva+altro)
	<b>€ 499.037,50</b>	<b>per aree nuove per le nuove infrastrutture</b>

Aree Nu* =	€ 221.904,00	infrastrutture
* area 2b	€ 9.100,00	fognature (65 ml)
	€ 4.000,00	verde (stimato 8)
	€ 45.000,00	illuminazione(stimato 10)
	<u>€ 235.004,00</u>	costo a base d'asta
	<u>€ 47.000,80</u>	somme a disposizione A.C. (20 % = 10% iva+altro)
	<u>€ 282.004,80</u>	per aree nuove per le nuove infrastrutture

**Aree Ve =** € 131.040,00  
€ 960,00  
€ 132.000,00  
€ 26.400,00  
**€ 158.400,00**

per aree nuove adibite a Verde  
arrotondamenti  
costo a base d'asta  
somme a disposizione A.C. (20 % = 10% iva+altro)  
**per aree a Verde**

che suddiviso per le varie aree otteniamo:

**Area 1:**

Area 1 = € 158.400,00

**Area 2:**

Area 2a= \*\*\* area edificata  
Area 2b= € 282.004,80 area da destinarsi a parcheggio/viabilità

**Area 3:**

Area 3a = € 231.771,00  
Area 3b = € 217.032,70 parcheggio nel Pomario (da verificare)

Costo Complessivo Aree

**€ 889.208,50** sommatoria Area 1+Area2b+Area 3