

ALLEGATO 6

COMUNE DI PORTO AZZURRO
UTOE 2 - COMPARTO 5 - loc. Bocchetto
PIANO ATTUATIVO - PEEP

RELAZIONE DI FATTIBILITA' DEL PEEP

Le condizioni di fattibilità del piano PEEP, che l'Amministrazione Comunale deve verificare a monte dell'assegnazione delle aree edificabili, dipendono dalla valutazione delle opere di urbanizzazione e del costo dell'area da mettere a carico dell'operatore che realizzerà l'intervento residenziale.

Costo dell'area

Nel nostro caso non ci sono espropri da fare in quanto tutte le aree interessate dal PEEP sono di proprietà comunale, per cui il valore di cessione di queste aree consisterà in una valutazione propria dell'Amministrazione, che potrà tener conto sia del valore commerciale dell'area, sia dei fini sociali che si propone il PEEP per dare la casa a prezzi accessibili ai cittadini meno fortunati di Porto Azzurro.

Costo delle opere di urbanizzazione.

E' stato fatto un computo di massima delle opere ed una stima degli oneri connessi ai compiti di progettazione che il Piano attribuisce al privato, in modo da valutare la congruità di questi costi con gli oneri di urbanizzazione previsti dalle delibere comunali.

Stima opere del PEEP (vedi allegato)	euro 255.998,49
Oneri di progettazione del sub comparto 3	euro <u>40.000,00</u>
Totale	euro 295.998,49

Confronto con gli Oneri di urbanizzazione derivanti dalle tabelle vigenti

Per interventi di ristrutturazione urbanistica con indice inferiore a 1,5 mq/mq abbiamo da tabella 55,73 euro/mc di volume lordo costruito. Poiché questi oneri risalgono all'anno 2011, se consideriamo un adeguamento di 6 anni con un indice annuo dell'1%, arriviamo a 59,07 euro/mc (55,73x1,06).

Un conteggio approssimato degli oneri di urbanizzazione ci porta al seguente valore:

Mc costruiti 1.210 x 4= 4.840 mc

Importo oneri 4.840 x 59,07 = 285.898,80 euro che corrisponde grosso modo al costo delle opere individuato che dovrà sostenere l'operatore privato.

Il progettista Arch. Alberto Pacciardi