Maurizio Vitali architetto
Viale Matteotti n. 75 – 47122 Forlì
Tel 0543/34429

RELAZIONE INERENTE LA SOSTITUZIONE DELLA CESSIONE DEL LOTTO AD INDICE "ZERO" (lotto n. 30) APPARTENENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO 2° STRALCIO -AMBITO A12-05 - SCHEDA N. 51 CON AREA VERDE ARCHEOLOGICA COMPLETA DI PERCOSI CICLOPEDONALI E PUBBLICA ILLUMINAZIONE.

Allegato 20-INT.

L'Accordo Operativo in oggetto prevedeva un lotto ad indice "zero" lotto 30 (come da planimetria datata 2021 allegato 1), durante l'istruttoria uno dei proponenti l'Accordo Operativo (Viocar s.p.a. ad oggi Imm.re Casetta s.r.l.) ha avanzato la proposta di acquisto del lotto a indice "zero" unitamente ad una Perizia di Stima che stimava il valore del lotto ad indice "zero" in € .58.322,00.

Tale proposta fu ritenuta congrua dall'Amministrazione Comunale e quindi la cessione del lotto ad indice "zero" fu inserita nello schema di convenzione preventivamente sottoscritto dai proponenti l'Accordo Operativo; in tal modo si prevedeva di annettere tale lotto ad indice "zero" alla proprietà di Viocar s.p.a. (oggi Imm.re Casetta s.r.l.) con previsione di fusione con il lotto 29 adiacente per realizzare un piccolo condominio con n. 4 appartamenti.

A seguito del CUAV del 7 giugno 2023 si sono resi necessari degli approfondimenti archeologici con esecuzioni di trincee preventive esplorative (effettuate ai primi di agosto '23) che hanno portato alla luce (anche nel lotto ad indice "zero") dei rinvenimenti di epoca romana che la Soprintendenza Archeologica ha ritenuto di indagare ulteriormente con successivi scavi svolti nel mese di novembre 2023.

Dai rinvenimenti ritrovati (fornaci, calcare, sepolture ecc.) alcuni lotti sono stati ritenuti inedificabili (fra cui anche quello ad indice "zero") e si è venuta a creare un'ampia area di verde archeologico, con conseguenti modifiche alla planimetria dell'Accordo Operativo (vedi allegato 2) approvata dalla Soprintendenza con parere di competenza del 2/02/24 prot. 1708.

Pertanto la cessione del lotto a indice "zero" sarà sostituita dalla cessione di:

Verde archeologico a prato, pista ciclopedonale, percorso pedonale ed illuminazione pubblica della pista ciclopedonale, il cui valore si potrà stimare nel seguente modo:

1) Valore del terreno € 5,00 al mq. x mq 2.750 = € 13.750,00

2) Lavorazione e sistemazione del terreno per renderlo adatto alla semina del prato:
   € 6,00 a mq x mq 2.750 = € 16.500,00

3) Fornitura e Semina prato € 4,50 a mq. x mq 2.750= € 12.375,00

Totale valore del terreno €. 42.625,00

4) Pista ciclopedonale e percorso pedonale nel verde Archeologico in stabilizzato
   Pista mt. 100 x mt. 3,00 x mt. 0,40 = mc 120 x €. 40,00 = €. 4.800,00
   Percorso pedonale mt 20x2,00x0,40 = mc. 16 x € 40,00 = €. 640,00

€. 5.440,00

5) Cordoli in calcestruzzo di contenimento laterale
   Mt. 100 x 2 = 200 x €. 25,00 = €. 5.000,00
   Mt. 20 x 2 = 40 x €. 25,00 = €. 1.000,00

€. 6.000.00

6) Pubblica Illuminazione n. 5 lampioni x €. 1.793,00 = €. 8.965,00

TOTALE **€. 63.030,00**

Criteri di valutazione dei costi unitari:

1) Valore del terreno pari al valore di un terreno agricolo, considerata la futura destinazione, la stima è cautelativa;

2-3) Valori determinati in base ai prezzi di mercato;

4) Fornitura e posa di uno strato di stabilizzato di mt. 0,40 rullato e pressato con idonei mezzi meccanici ipotizzando un costo al mc. di €. 40,00 (prezzo di mercato);

5) Fornitura e posa di cordoli in calcestruzzo spess. cm. 10 di contenimento laterale dello stabilizzato fissati con piccola fondazione in calcestruzzo nel terreno (prezzo di mercato);

6) Pubblica illuminazione completa per ogni palo di:

a. scavo per plinto e fornitura e posa di plinto di fondazione completo di pozzetto €. 455,00
b. fornitura e posa di palo per pubblica illuminazione H = mt. 5,00 €. 354,00
c. fornitura e posa di lampada €. 506,00
d. fornitura e posa di punto luce €. 78,00
e. fornitura e posa di linea elettrica su tubo corrugato mt. 100 x €. 20,00 = €. 2.000,00 : n. 5= (incidenza per ogni lampione) €. 400,00

TOTALE €. 1.793,00

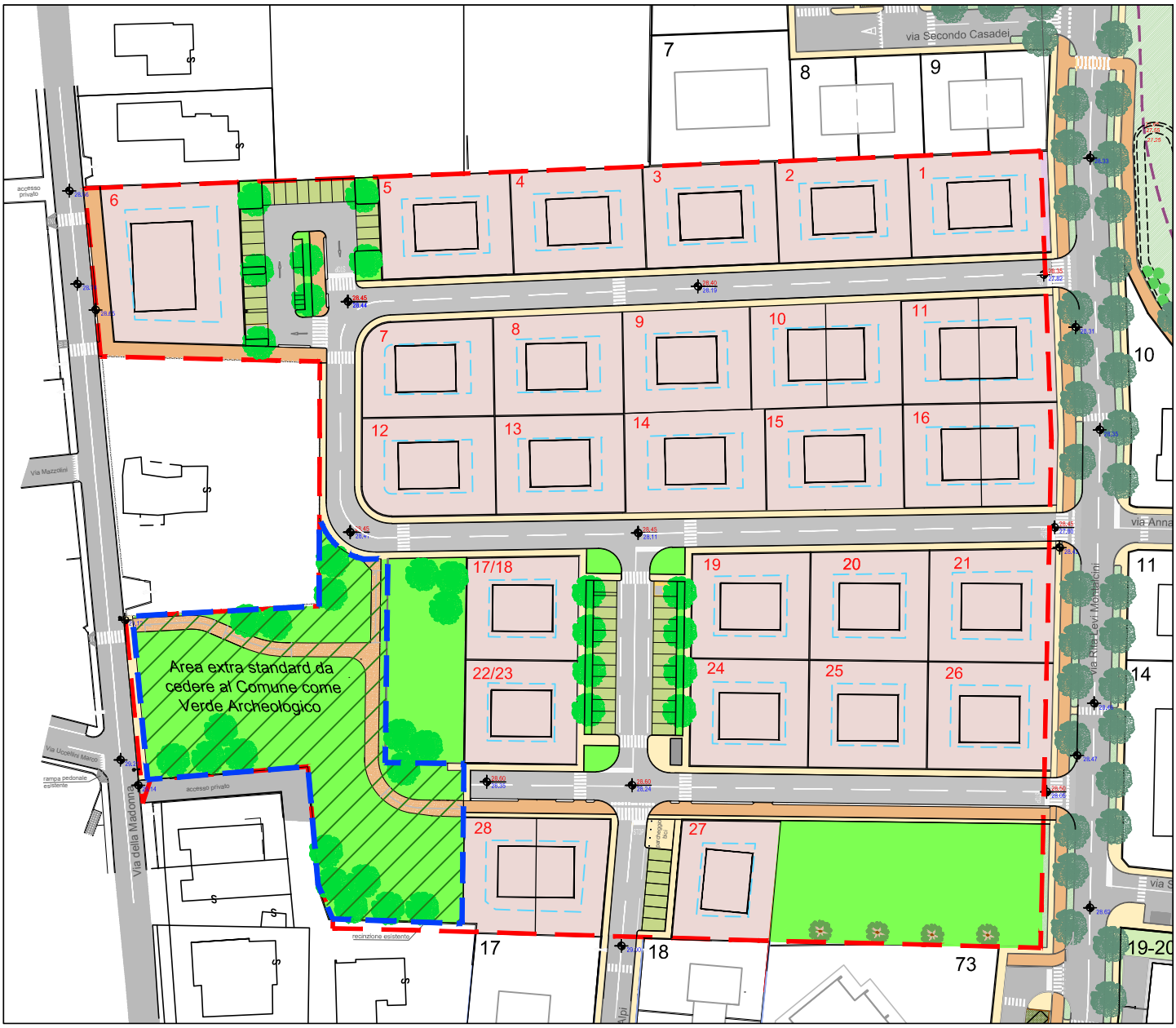
Si prevede l'inserimento di n. 3 cartelli con indicazioni dell'area archeologica il cui costo sarà a carico del soggetto attuatore e non risulta compreso nella tabella dei costi stimati.

Pertanto la cessione del verde archeologico extra standard, completa delle opere sopra descritte, per un valore totale di €. 63.030,00 supera il valore della mancata cessione del lotto ad indice "zero" all'Amministrazione Comunale che era pari a € .58.322,00.

Vale la pena ricordare che a carico dei proponenti dell'Accordo Operativo sono stati sostenuti ulteriori oneri economici per l'esecuzione di trincee archeologiche preventive sorvegliate e successivamente per lo scavo (circa mq. 6.500 – profondità circa mt. 1,20) di sbancamento sempre sorvegliato come stabilito dalla Soprintendenza Archeologica. Il costo, escluso le trincee preventive esplorative, per l'escavazione terreno è pari a €. 21.591,00 + IVA e per la sorveglianza archeologica è pari a €. 32.471.99 + IVA per un costo complessivo pari a **€. 54.063,00 + IVA**.
Inoltre non si è tenuto conto dell'ulteriore onere per il riempimento e il ripristino in sito del terreno scavato.

Forlì, 16/02/2024

In Fede
architetto Maurizio Vitali

Allegato 1 – Planimetria progetto 2021

Allegato 2 - Planimetria Ambito A12-05 2°stralcio