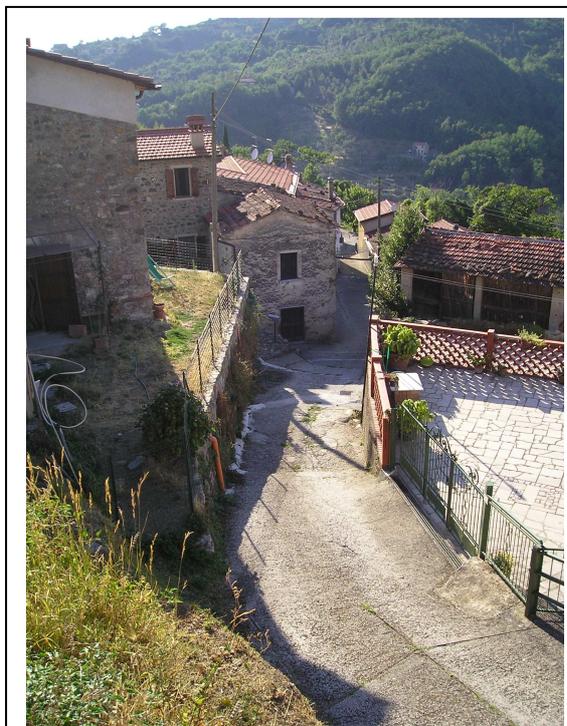


# COMUNE DI FOSDINOVO



*Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente delle  
frazioni di Paghezzana, Carignano e Caprognano*

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

SETTEMBRE 2008

## *Introduzione*

L'intero territorio lunigianese è ricco di un patrimonio culturale, architettonico e paesaggistico che, con i suoi borghi, i casolari e le ville, le sistemazioni agrarie e le coltivazioni, i toponimi, costituisce il vero punto di forza per uno sviluppo sostenibile in quanto nel corso dei secoli ha custodito integri i propri caratteri e la propria identità rurale, mantenendoli disponibili per nuove strategie di sviluppo basate sul recupero, la salvaguardia e la valorizzazione delle sue risorse.

Se dunque è ormai patrimonio comune che la valorizzazione del territorio assuma un valore aggiunto solo se la stessa è inserita in un sistema di sostenibilità, evitando processi settoriali di programmazione e visioni segmentate, tutto ciò significa porre al centro della sostenibilità la pianificazione territoriale, la diffusione delle innovazioni, la sostenibilità ambientale (intendendo per tale l'ambiente naturale, ma anche quello riguardante il tessuto e l'arredo urbano, le costruzioni, i monumenti, nonché l'ambiente culturale: storia, tradizioni, artigianato).

La qualità dell'ambiente, data dalla tutela e dalla valorizzazione del patrimonio culturale e del patrimonio naturale, rappresenta l'elemento imprescindibile per un adeguato sviluppo economico di un territorio.

Da queste prerogative è nata l'idea di un progetto integrato a scala territoriale, attualmente in fase di redazione, denominato "Borghi Vivi" il cui principale obiettivo è quello di promuovere le potenzialità produttive, culturali e turistiche del territorio lunigianese attraverso il ripristino dell'immagine e il recupero paesaggistico del patrimonio edilizio - storico locale, favorendo nello stesso tempo il recupero del tessuto sociale dei borghi lunigianesi e creando un modello sostenibile di sviluppo.

Come gli altri comuni della Lunigiana anche Fosdinovo, con tutte le sue frazioni, si inserisce a pieno titolo nell'ambito di questo vasto e ambizioso progetto.

Il Comune di Fosdinovo rappresenta un unicum nell'intero progetto Borghi Vivi; infatti, godendo di una posizione privilegiata, in riferimento alle capacità di captazione dei flussi turistici tradizionali e alla disponibilità di una ricca serie di monumenti storico-artistici visitabili e ben valorizzati, è uno dei più visitati dell'intero sistema.

La ragione principale di detta fortuna, oltre che alle risorse disponibili alla visita, dipendono soprattutto dalla posizione rivierasca e di facile accessibilità rispetto ai flussi tradizionali del turismo. Ed è proprio la posizione strategica di "porta di accesso" verso la Lunigiana che ha sempre fatto di Fosdinovo il centro di forti interessi politico-economici prima e storico-culturali dopo.

## ***2. Le Frazioni oggetto del Piano di Recupero.***

### ***Carignano***

L'ambito territoriale di Carignano è costituito da vaste aree agricole non insediate con, al centro, il borgo murato di origine medievale arroccato su un'emergenza collinare a m. 280 s.l.m. che domina la valle del Calcandola e strutturato secondo un accorpamento degli edifici attorno a una piazza interna.

Il nucleo storico oggetto di Piano, esposto a sud e protetto dai venti, è circondato da vasti terreni agricoli terrazzati e coltivati quasi esclusivamente ad ulivo.

La struttura degli edifici è in pietra per lo più intonacata, con coperture lignee a capanna e manto in cotto. Pur risultando quasi totalmente ristrutturato il piccolo borgo necessita di uno strumento che fissi delle regole ben precise in virtù del fatto che molti degli interventi succedutisi nel tempo risultano incongrui con i caratteri tipologici originari degli edifici.

In origine gli edifici erano costituiti da un piano terra adibito a cantina o ricovero animali e uno o più piani fuori terra adibiti ad uso abitazione. Come si è già accennato, attualmente molti edifici sono stati recuperati nei piani fuori terra e altri, in minor numero, sono stati completamente recuperati conservando nei vari piani le destinazioni originarie.

La maggior parte degli edifici risultano abitati con continuità, mentre gli altri sono utilizzati prevalentemente durante il periodo estivo o nei fine settimana. Su 129 abitanti residenti, infatti, ne risultano 118 continuativi, mentre gli abitanti saltuari sono in media 140.

### ***Caprognano***

Il nucleo di Caprognano, a sud di Fosdinovo capoluogo, è sorto in epoca anteriore al 1865 sulla fascia collinare compresa tra i 250 e i 300 metri s.l.m. secondo un'aggregazione composita di edifici lungo la viabilità principale.

Come per Carignano in origine gli edifici erano costituiti da un piano terra adibito a cantina o ricovero animali e uno o più piani fuori terra adibiti ad uso abitazione. Anche in questo caso molti edifici sono stati recuperati nei piani fuori terra e altri, in minor numero, sono stati completamente recuperati conservando nei vari piani le destinazioni originarie.

La maggior parte degli edifici risultano abitati con continuità, mentre gli altri sono utilizzati prevalentemente durante il periodo estivo o nei fine settimana. Su 15 abitanti residenti, infatti, ne risultano 12 continuativi, mentre gli abitanti saltuari sono in media 15.

## *Paghezzana*

Il borgo di Paghezzana presenta delle caratteristiche ambientali e architettoniche che rispondono ad uno degli obiettivi del progetto Borghi Vivi, quello della ricettività diffusa, vista l'esistenza considerevole di patrimonio edilizio, attualmente in corso di recupero, che conserva ancora i caratteri tipologici originari e vista anche l'estrema vicinanza al comune di Sarzana che ne fanno ambita meta per la villeggiatura estiva anche se, ormai, la tendenza è quella della trasformazione delle residenze da stagionali in permanenti.

Il suo ambito territoriale è caratterizzato da un insediamento sparso che interessa il versante sud della valle del Rodepilo dove su terreni extraurbani serviti dalla S.C. Celso sono sorte nuove villette o sono state ristrutturate case coloniche per lo più utilizzate come residenza permanente. Il fenomeno insediativo riguarda in particolar modo il Colle di Paghezzana, cioè la fascia collinare a monte della Strada comunale, e l'antico borgo isolato con chiesa, oggetto del Piano di Recupero.

La struttura degli edifici di questo ambito è in pietra, intonacata oppure lasciata a vista, con coperture lignee a capanna e manto in cotto. In origine gli edifici erano costituiti da un piano terra adibito a cantina o ricovero animali e uno o più piani fuori terra adibiti ad uso abitazione. Attualmente molti edifici sono in corso di recupero, altri sono stati recuperati nei piani fuori terra e altri, in minor numero, sono stati completamente recuperati conservando nei vari piani le destinazioni originarie.

Pochi sono gli edifici abitati con continuità, mentre la maggior parte degli edifici utilizzati sono abitati durante il periodo estivo o nei fine settimana. Anche qui, come in altre frazioni di Fosdinovo, il numero di abitanti (continuativi 415, sostanzialmente coincidenti con coloro che risultano essere residenti, 435) raddoppia se si considerano anche gli abitanti saltuari o periodici (in media 400).

### ***3. Obiettivi della politica di recupero***

Sia per quanto attiene alle risorse da rendere disponibili, che ai processi amministrativi e culturali da attivare, le attività connesse al recupero sono strettamente intrecciate con la Pianificazione Urbanistica; la limitatezza delle risorse economiche ed anche i problemi giuridici, legati all'assetto proprietario, fanno evidentemente escludere la possibilità di un recupero che gravi completamente sull'iniziativa e sulle risorse pubbliche.

Compito dell'Amministrazione è, dunque, quello di individuare una scala di priorità, sia nella localizzazione degli interventi che nella scelta del tipo e della dimensione economica delle opere da realizzare.

Il parametro di scelta è evidentemente connesso alla previsione ed alla misura della potenzialità reale di aggregare intorno all'iniziativa pubblica quelle risorse economiche private e soprattutto la disponibilità e l'apertura culturale nei singoli operatori, senza le quali ogni intervento rischierebbe di rimanere vano.

Si tratterà di definire quali siano le condizioni minime che possano garantire, ad un nucleo urbano, una vita di relazione ed un complesso di attività economiche e sociali che lo rendano fruibile alla popolazione residente e che garantiscano, anche nel tempo, la permanenza e possibilmente l'incremento dei residenti e delle attività.

È per questo che si deve operare da un lato all'interno della dimensione urbana potenziando standard, servizi, infrastrutture, nel rispetto dell'immagine complessiva del borgo, dall'altro consolidando le relazioni esterne al nucleo con gli altri poli residenziali e produttivi, riallacciando rapporti economici col proprio intorno agricolo, produttivo e culturale, individuando in sintesi la specifica funzione che ogni realtà deve assumere nel contesto territoriale.

La scelta di intervenire sul nucleo storico di Carignano, Caprognano e Paghezzana attraverso lo strumento del Piano di Recupero, tiene quindi conto di molti elementi:

- il valore proprio del patrimonio edilizio;
- l'importanza urbana del nucleo storico in relazione al tessuto complessivo ed alla formazione dell'insediamento;
- l'appartenenza ad un progetto integrato di sviluppo territoriale concreto ed avviato;
- l'incongruità di molte ristrutturazioni con i caratteri tipologici originari;
- l'effettiva disponibilità dei proprietari all'intervento;
- la possibilità che l'intervento di Recupero, promosso dall'Amministrazione Comunale aggreghi energie culturali e risorse economiche private, e produca insieme un organismo urbano ricco di funzioni e di relazioni ed un concreto modello per gli operatori dell'applicazione delle norme e delle tecniche di recupero edilizio.

#### **4. Guida alla lettura delle schede di rilievo del patrimonio edilizio**

L'analisi del patrimonio edilizio è stata redatta mediante la creazione di un database in modo da consentire non solo un'agevole individuazione delle unità edilizie, ma anche un successivo aggiornamento da parte dell'amministrazione comunale. Il database è stato realizzato con il software FileMaker Pro.

L'analisi mediante compilazione di una scheda standard se da una parte garantisce uniformità nei criteri di osservazione e facilità di comparazione, dall'altra obbliga ad una schematizzazione che a volte può risultare troppo rigida e riduttiva. Pertanto si ritiene utile dare alcune indicazioni sui criteri che hanno guidato la redazione delle schede per evitare equivoci nella lettura delle stesse.

Innanzitutto occorre precisare che ogni scheda si riferisce ad una Unità Edilizia (vedi art. 5 delle NTA) che non sempre coincide con una singola particella catastale, potendo comprenderne una sola parte o più di una. L'U.E. a cui è riferita ogni scheda è individuabile dalla lettura dei dati catastali e dall'estratto di mappa su cui sono state tracciate le eventuali frazioni di particella prese in considerazione.

Si deve inoltre sottolineare che l'analisi è stata condotta mediante l'osservazione diretta esterna degli edifici.

##### **4.1 Specifiche riguardanti alcune voci:**

*N° piani complessivi:* somma del numero di piani fuori terra e di quelli interrati o seminterrati.

*N° piani fuori terra:* laddove l'edificio si sviluppi in altezza in maniera disomogenea, si considera il numero di piani presenti nella parte in cui lo sviluppo è maggiore (escluse eventuali torrette o altane).

*N° piani interr. o semint. :* l'osservazione esterna ha ovviamente reso possibile l'individuazione di questi piani solo laddove fossero presenti delle finestre o prese d'aria in prossimità del piano di campagna.

*Superficie coperta:* è stata misurata in modo approssimativo sul foglio catastale.

*Superficie totale:* è data dal prodotto della superficie coperta per il numero dei piani complessivi, pertanto è da ritenersi approssimativa soprattutto in presenza di un edificio che si sviluppi in altezza in maniera disomogenea.

*Volume:* è dato dal prodotto della superficie coperta per il numero dei piani, considerando un'altezza media di interpiano pari a 3 metri (volume vuoto per pieno). E' dunque un valore indicativo data l'approssimazione di tutti i fattori.

*Epoca di costruzione:* si indica l'epoca dell'impianto originario desunto dalle mappe catastali disponibili. Non si tengono dunque in considerazione eventuali interventi successivi di ricostruzione parziale o totale. Le date di riferimento sono quelle del 1865, anno a cui risale il primo censimento

dopo l'unità d'Italia e il 1964, anno di aggiornamento del cosiddetto "Cessato Catasto" il cui impianto meccanografico risale al 1910.

*Valore urbanistico e ambientale:* in questa lettura l'edificio viene valutato in rapporto col tessuto urbano e per l'impatto visivo nel contesto ambientale. Pertanto si valuta la sua collocazione, omogenea o no al tessuto edilizio, e l'eventuale forte presenza di elementi incongrui ai caratteri del luogo, fermo restando che la presenza di elementi degradanti è segnalata nella casella apposita.

*Classificazione storico-architettonica:* per questa classificazione, che determina gli interventi ammessi, si rimanda all'art. 6 delle N.T.A.

*Tipo di godimento e Grado di utilizzo:* spesso queste informazioni sono mancanti in quanto acquisibili solo dagli stessi proprietari o affittuari. In sede di eventuale presentazione di progetti di intervento la scheda potrà essere aggiornata.

*Alterazioni subite:* si intendono interventi che riguardano l'intero edificio o parti consistenti di esso dal punto di vista strutturale, volumetrico o funzionale. Sono quindi esclusi gli interventi di finitura e l'apertura di porte e finestre.

*Superfetazioni:* vengono segnalati elementi incongrui presenti sulla facciata e che devono essere rimossi o modificati. In ogni caso valgono sempre le prescrizioni all'art.12 delle N.T.A.

*Documentazione cartografica:* in sede di presentazione di progetti di intervento l'ufficio tecnico potrà inserire in questo contenitore i files degli elaborati in modo da avere un costante aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio.

*Documentazione fotografica:* in alcuni casi vi sono state inserite eventuali altre fotografie ritenute utili oltre a quella della facciata principale sottostante. In seguito ad interventi esterni l'ufficio tecnico potrà inserire qui una foto che documenti le modifiche realizzate.

*Interventi ammessi:* per questa voce si rimanda agli artt. 7, 8 e 9 delle N.T.A.

*Raccomandazioni o prescrizioni particolari sugli interventi:* fermo restando quanto disposto dalle N.T.A, per alcuni edifici si è ritenuto utile o necessario specificare alcuni interventi oppure proporre delle soluzioni per la riqualificazione esterna dell'edificio.

## **5. Descrizione degli interventi**

La proposta di questo Piano mira a favorire il recupero della funzionalità nonché dell'immagine complessiva dei borghi mediante la realizzazione di opere pubbliche e interventi su edifici privati.

Le opere pubbliche previste a **Carignano** sono:

1. l'interramento delle reti tecnologiche attualmente aeree e sostenute da pali o appese alle facciate degli edifici
2. il ripristino della pavimentazione di alcuni tratti dei percorsi pedonali interni al borgo mediante lastre di arenaria e acciottolato.

Le opere pubbliche previste a **Caprognano** sono:

1. il rifacimento dell'impianto fognario a doppio tubo completo di pozzetti di ispezione e fosse Imhoff;
2. l'ammodernamento dell'impianto di approvvigionamento idrico, compresa la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque piovane;
3. il ripristino della pavimentazione dei percorsi pedonali interni al borgo mediante lastre di arenaria e acciottolato;
4. il potenziamento dell'impianto di illuminazione pubblica con idonei punti luce in armonia con i caratteri del borgo;
5. l'interramento delle reti tecnologiche attualmente aeree e sostenute da pali o appese alle facciate degli edifici;
6. la sistemazione di due aree di sosta attrezzata (già previste dallo strumento Urbanistico vigente) con approvvigionamento idrico, panchine, cestini per rifiuti e opportuna segnaletica.

Le opere pubbliche previste a **Paghezzana** sono:

1. il potenziamento dell'impianto fognario a doppio tubo completo di pozzetti di ispezione e fosse Imhoff;
2. l'interramento delle reti tecnologiche attualmente aeree e sostenute da pali o appese alle facciate degli edifici;
3. il ripristino della pavimentazione dei percorsi pedonali interni al borgo mediante lastre di arenaria e acciottolato.

Le opere private consistono in interventi miranti soprattutto a riqualificare l'immagine complessiva del borgo attraverso l'eliminazione delle superfetazioni e il rifacimento delle superfici esterne con tecniche e materiali congrui ai caratteri tipologici e costruttivi originari dell'insediamento. Sono inoltre previste opere volte a migliorare la funzionalità abitativa degli edifici senza compromettere i caratteri tipici dell'immobile e dell'intero complesso urbanistico. Tali interventi sono stati suddivisi in quattro gradi a seconda della loro intensità in relazione sia al tipo di opere, sia alle loro dimensioni:

**Irrilevante:** riguardano gli edifici recentemente restaurati o che necessitano di interventi lievi e limitati a porzioni dell'edificio; anche agli edifici in corso di recupero è stato attribuito questo grado supponendo che a breve termine l'edificio risulterà restaurato;

**Leggero:** opere di ordinaria e/o straordinaria manutenzione di non grande entità, quali la riparazione e la sostituzione delle opere di finitura, il rinnovo degli impianti tecnologici,

la sostituzione degli infissi, il rifacimento della facciata, la sostituzione del manto e della piccola orditura in copertura;

**Medio:** opere di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo, costituiti da un insieme organico di interventi sulle finiture e sugli impianti tecnologici oltre che su porzioni di elementi strutturali senza coinvolgere la totalità dell'edificio;

**Pesante:** opere di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che coinvolgono le strutture murarie, gli orizzontamenti, gli impianti tecnologici e le opere di finitura su gran parte dell'unità edilizia.

## 6. Quantificazione delle spese per le opere di urbanizzazione

In base alle norme di attuazione del Piano, dall'analisi degli interventi da eseguire, è prevista in una spesa di € 743.015,00 che risulta distribuita secondo la seguente tabella:

<b>CARIGNANO</b>				
N.	DESCRIZIONE DELLE OPERE	QUANTITA'	COSTO UNIT.	IMPORTO
1	Interramento delle reti tecnologiche attualmente aeree e sostenute da pali o appese alle facciate degli edifici compreso scavo e rinterro	mq 1030	€ 65,00	€ 66.950,00
2	Realizzazione di pavimentazione in lastre di arenaria e acciottolato posate su sottofondo di allettamento in malta di cemento o sabbia dello spessore di cm 10	mq 1030	€ 190,00	€ 195.700,00
<b>COSTO TOTALE DELLE OPERE</b>				<b>€ 262.650,00</b>

<b>CAPROGNANO</b>				
N.	DESCRIZIONE DELLE OPERE	QUANTITA'	COSTO UNIT.	IMPORTO
1	Costruzione di fognatura a doppio tubo, separata per acque bianche e nere compreso lo scavo, il rinterro, la fornitura e la posa in opera dei due tubi congiunti a manicotto e anelli in gomma, sottofondo, rinfiacco e cappa in sabbia; compresi i pozzetti di raccolta e di ispezione e le fosse Imhoff.	ml 225	€ 190,00	€ 42.750,00
2	Realizzazione di pavimentazione in lastre di arenaria e acciottolato posate su sottofondo di allettamento in malta di cemento o sabbia dello spessore di cm.10	mq 490	€ 190,00	€ 93.100,00
3	Fornitura e messa in opera di materiale necessario per la realizzazione di illuminazione pubblica a lampioni, posto in opera completo di armatura e corpi luminosi, comprese le tubazioni ed i cavi di illuminazione interrati.	n° 23	€/cad. 1.780,00	€ 40.940,00
4	Rimodernamento dell'impianto di approvvigionamento idrico compreso lo scavo, il rinterro, la fornitura e la posa in opera dei tubi.	ml 225	€ 100,00	€ 22.500,00
5	Realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque piovane, compreso scavo a sezione ristretta, posa dei tubi, rinterro.	ml 225	€ 85,00	€ 19.125,00
6	Interramento delle reti tecnologiche attualmente aeree e sostenute da pali o appese alle facciate degli edifici.	mq 490	€ 65,00	€ 31.850,00
7	Sistemazione delle aree di sosta per automezzi, compresa la realizzazione di impianto di approvvigionamento idrico, fornitura di sedute, cestini in legno, e opportuna segnaletica.	A corpo	€ 100.000,00	€ 100.000,00
<b>COSTO TOTALE DELLE OPERE</b>				<b>€ 350.265,00</b>

<b>PAGHEZZANA</b>				
N.	DESCRIZIONE DELLE OPERE	QUANTITA'	COSTO UNIT.	IMPORTO
1	Costruzione di fognatura a doppio tubo, separata per acque bianche e nere compreso lo scavo, il rinterro, la fornitura e la posa in opera dei due tubi congiunti a manicotto e anelli in gomma, sottofondo, rinfiacco e cappa in sabbia; compresi i pozzetti di raccolta e di ispezione e le fosse Imhoff.	ml 215	€ 190,00	€ 40.850,00
2	Interramento delle reti tecnologiche attualmente aeree e sostenute da pali o appese alle facciate degli edifici.	mq 350	€ 65,00	€ 22.750,00
3	Realizzazione di pavimentazione in lastre di arenaria e acciottolato posate su sottofondo di allettamento in malta di cemento o sabbia dello spessore di cm.10	mq 350	€ 190,00	€ 66.500,00
<b>COSTO TOTALE DELLE OPERE</b>				<b>€ 130.100,00</b>

## 7. Quantificazione delle spese per gli interventi su edifici privati

All'attuazione degli interventi che non competono al Comune, provvedono gli operatori privati, singoli o riuniti in consorzio, proprietari degli immobili inseriti nel Piano di Recupero.

Fatto salvo quanto verrà quantificato dalla progettazione esecutiva, in base alle norme di attuazione del Piano, dall'analisi sommaria degli interventi da eseguire, è prevista in massima una spesa di € 16.336.035,00 che risulta distribuita secondo la seguente tabella:

<b>CARIGNANO</b>				
N.	DESCRIZIONE DELLE OPERE	QUANTITA'	COSTO UNIT.	IMPORTO
1	Opere di ordinaria e/o straordinaria manutenzione di non grande entità, quali la riparazione e sostituzione delle opere di finitura, il rinnovo degli impianti tecnologici, la sostituzione degli infissi, il rifacimento della facciata, la sostituzione del manto e della piccola orditura di copertura. Da valutare in rapporto al volume vuoto per pieno dell'unità edilizia.	mc 63.130	€ 190,00	€ 11.994.700,00
2	Opere di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo, costituiti da un insieme organico di interventi sulle finiture e sugli impianti tecnologici oltre che su porzioni di elementi strutturali senza coinvolgere la totalità dell'edificio. Da valutare in rapporto al volume vuoto per pieno dell'unità edilizia.	mc 5.777	€ 315,00	€ 1.819.755,00
3	Opere di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che coinvolgono le strutture murarie, gli orizzontamenti, gli impianti tecnologici e le opere di finitura su gran parte dell'unità edilizia. Da valutare in rapporto al volume vuoto per pieno dell'unità edilizia.	mc 0	€ 525,00	€ 0,00
<b>COSTO TOTALE DELLE OPERE</b>				<b>€ 13.814.455,00</b>

<b>CAPROGNANO</b>				
<b>N.</b>	<b>DESCRIZIONE DELLE OPERE</b>	<b>QUANTITA'</b>	<b>COSTO UNIT.</b>	<b>IMPORTO</b>
1	Opere di ordinaria e/o straordinaria manutenzione di non grande entità, quali la riparazione e sostituzione delle opere di finitura, il rinnovo degli impianti tecnologici, la sostituzione degli infissi, il rifacimento della facciata, la sostituzione del manto e della piccola orditura di copertura. Da valutare in rapporto al volume vuoto per pieno dell'unità edilizia.	mc 502	€ 190,00	€ 95.382,00
2	Opere di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo, costituiti da un insieme organico di interventi sulle finiture e sugli impianti tecnologici oltre che su porzioni di elementi strutturali senza coinvolgere la totalità dell'edificio. Da valutare in rapporto al volume vuoto per pieno dell'unità edilizia.	mc 756	€ 315,00	€ 238.140,00
3	Opere di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che coinvolgono le strutture murarie, gli orizzontamenti, gli impianti tecnologici e le opere di finitura su gran parte dell'unità edilizia. Da valutare in rapporto al volume vuoto per pieno dell'unità edilizia.	mc 1.812	€ 525,00	€ 951.300,00
<b>COSTO TOTALE DELLE OPERE</b>				<b>€ 1.284.822,00</b>

<b>PAGHEZZANA</b>				
N.	DESCRIZIONE DELLE OPERE	QUANTITA'	COSTO UNIT.	IMPORTO
1	Opere di ordinaria e/o straordinaria manutenzione di non grande entità, quali la riparazione e sostituzione delle opere di finitura, il rinnovo degli impianti tecnologici, la sostituzione degli infissi, il rifacimento della facciata, la sostituzione del manto e della piccola orditura di copertura. Da valutare in rapporto al volume vuoto per pieno dell'unità edilizia.	mc 973	€ 190,00	€ 184.870,00
2	Opere di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo, costituiti da un insieme organico di interventi sulle finiture e sugli impianti tecnologici oltre che su porzioni di elementi strutturali senza coinvolgere la totalità dell'edificio. Da valutare in rapporto al volume vuoto per pieno dell'unità edilizia.	mc 991	€ 315,00	€ 312.165,00
3	Opere di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che coinvolgono le strutture murarie, gli orizzontamenti, gli impianti tecnologici e le opere di finitura su gran parte dell'unità edilizia. Da valutare in rapporto al volume vuoto per pieno dell'unità edilizia.	mc 1.409	€ 525,00	€ 739.725,00
<b>COSTO TOTALE DELLE OPERE</b>				<b>€ 1.236.760,00</b>

### **8. Quantificazione di massima dei fondi necessari**

#### **Riepilogo**

#### 1. FONDI PUBBLICI

SPESE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE € 743.015,00

#### 2. FONDI PRIVATI

SPESE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI PRIVATI € 16.336.037,00

**AMMONTARE COMPLESSIVO DI MASSIMA**

**€ 17.079.052,00**