

**STIMA DEL VALORE ECONOMICO PER LA MONETIZZAZIONE DEL VERDE PRIVATO**

Il presente documento viene redatto al fine di determinare un valore economico per la monetizzazione del verde privato, che, in primo luogo, si basa sulla stima dei costi di realizzazione di aree verdi che tengono in considerazione quanto richiesto dal piano regolatore in relazione alle dimensioni delle aree ed alle dotazioni necessarie (alberi ed arbusti), così come previsto dall'art. 8 comma 12 delle NTA del P.R.G.C.

Per la stima del costo di realizzazione di aree verdi è stato utilizzato il prezziario Regione Piemonte 2023 le cui voci di costo sono state sintetizzate nelle successive tabelle.

**TAB. 1 - STIMA DEL COSTO DI REALIZZAZIONE DI UN AREA VERDE FINO A MQ. 99**

ELENCO LAVORAZIONI	COSTO €/MQ.	COSTO AREA VERDE DI MQ. 99	COSTO INCIDENZA AREA VERDE €/MQ
preparazione terreno compreso scavo, terra agraria e semina di prato con livellamento	12,64 * 99	1.251,36	46,61 arr. 47
Messa a dimora arbusti (1 ogni 10 mq. di area verde) comprendente scavo e concime	15,58 * 10	155,80	
Cordoli prefabbricati per aiuole	10,71 m. * 40 m.	404	
Posa di cordoli	19,98 m. * 40 m.	799,20	
Impianto di irrigazione completo	20 * 99	1.980	
Costo totale area		4.614,76	
TARIFFA UNITARIA MONETIZZAZIONE AREA VERDE DA 0 A 99 MQ. = € 47/MQ			

**TAB. 2 - STIMA DEL COSTO DI REALIZZAZIONE DI UN AREA VERDE DA MQ. 100 A MQ. 999**

ELENCO LAVORAZIONI	COSTO €/MQ.	COSTO AREA VERDE DI MQ. 999	COSTO INCIDENZA AREA VERDE €/MQ
preparazione terreno compreso scavo, terra agraria e semina di prato con livellamento	12,64 * 999	12.627,36	39,01 arr. 39
Messa a dimora arbusti (1 ogni 10 mq. di area verde) comprendente scavo e concime	15,58 * 100	1.558	
Messa a dimora alberi h. 20-25 cm. (1 ogni 100 mq. di area verde) comprendente scavo e concime	97,45 * 10	974,50	
Cordoli prefabbricati per aiuole	10,71 m. * 125 m.	1.338	
Posa di cordoli	19,98 m. * 125 m.	2.497	
Impianto di irrigazione completo	20 * 999	19.980	
Costo totale area		38.976,11	
TARIFFA UNITARIA MONETIZZAZIONE AREA VERDE DA 100 A MQ. 999 = € 39/MQ			

**TAB. 3 - STIMA DEL COSTO DI REALIZZAZIONE DI UN AREA VERDE OLTRE MQ. 1.000**

ELENCO LAVORAZIONI	COSTO €/MQ.	COSTO AREA VERDE oltre MQ. 1.000 es. mq. 5.000	COSTO INCIDENZA AREA VERDE €/MQ
preparazione terreno compreso scavo, terra agraria e semina di prato con livellamento	12,64 * 5.000	63.200	36,90 arr. 37
Messa a dimora arbusti (1 ogni 10 mq. di area verde) comprendente scavo e concime	15,58 * 500	7.790	
Messa a dimora alberi h. 20-25 cm. (1 ogni 100 mq. di area verde) comprendente scavo e concime	97,45 * 50	4.872,50	
Cordoli prefabbricati per aiuole	10,71 m. * 283 m.	3.030,93	
Posa di cordoli	19,98 m. * 283 m.	5.654,34	
Impianto di irrigazione completo	20 * 5.000	100.000	
Costo totale area		184.547,77	
TARIFFA UNITARIA MONETIZZAZIONE AREA VERDE OLTRE 1.000 MQ. = € 37/MQ			

Inoltre, in considerazione del fatto che la monetizzazione delle aree verdi porterebbe alla perdita di:

- quantità di superfici aventi caratteristiche di permeabilità
- benefici per la salute, la qualità della vita, ecc.

al fine di compensare il mancato soddisfacimento dell'indice di permeabilità ambientale, nonché il mancato beneficio legato alla perdita in termini di benessere, è necessario riequilibrare tali perdite attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti che determinano quindi la seguente formula di calcolo:

$$VM = Sp \times Tum \times Cb \times Y$$

Dove:

- **VM**: Valore di Monetizzazione dovuto;
- **Sp**: Superficie permeabile da monetizzare espressa in mq.;
- **Tum**: Tariffa unitaria monetizzazione (Euro/mq.) (rif. tabelle nn. 1, 2, 3 di cui sopra);
- **Cb**: Coefficiente di incremento legato alla perdita in termini di benessere in base alla zona urbanistica di riferimento:

- 1,2: aree nei centri frazionali a destinazione diversa da quella residenziale
- 1,3: aree nei centri frazionali a destinazione residenziale
- 1,5: aree periferiche a destinazione diversa da quella residenziale (rif. planimetria monetizzazione ZONA 3)<sup>1</sup>
- 1,6: aree periferiche a destinazione residenziale (rif. planimetria monetizzazione ZONA 3)

<sup>1</sup> Elaborato approvato con D.G.C. n. 381 del 30.10.2012

- 1,7: aree centrali e semicentrali a destinazione diversa da quella residenziale (rif. planimetria monetizzazione ZONA 2)
- 1,8: aree centrali e semicentrali a destinazione residenziale (rif. planimetria monetizzazione ZONA 2)

- **Y:** Parametro di incremento a compensazione del mancato soddisfacimento della permeabilità pari a:

- 1,3 per interventi in aree con dimensioni fino a mq. 99 (rif. tab. 1)
- 1,5 per interventi in aree con dimensioni comprese tra mq. 100 e mq. 999 (rif. tab. 2)
- 1,8 per interventi in aree con dimensioni superiori a mq. 1.000 (rif. tab. 3)