

Progetto per la installazione di nuovi serbatoi di stoccaggio oli vegetali grezzi e raffinati, in ampliamento all'esistente parco serbatoi Z1 .

Ubicazione : Via Granarolo n° 102 FAENZA (RA)

Proprietà **TAMPIERI FINANCIAL GROUP S.P.A.**
Via Granarolo n° 177/3 FAENZA (RA)

Utilizzatore **TAMPIERI S.p.A.**
Via Granarolo n° 177/3 FAENZA (RA)

ANALISI ESTIMATIVA

DAL n.186/2018 inerente la richiesta di P.D.C. ai sensi dell'Art.53 Legge Regione Emilia

Romagna , 21 Dicembre 2017 , n. 24 .



studio tecnico associato
geom. *nerio moroni*
ing. *crista sabbatani*
arch. *massimiliano gieri*

All'interno del sito industriale Tampieri s.p.a. in Granarolo n° 102 Faenza , è attualmente operativo il deposito olio denominato Z1, si compone di un bacino di contenimento in cemento armato all'interno del quale sono installati due grossi serbatoi n. 132 – 133, oltre ad altri 4 serbatoi installati successivamente con Permesso di Costruire Autorizzazione Unica Suap n. 752/2015 Prot. n. 15799 del 20/10/2015.

Il progetto, come meglio descritto nella relazione, prevede la realizzazione di quattro nuovi serbatoi la cui altezza è superiore a quella ammessa dalle norme di attuazione di RUE vigenti.

L'art. 4.4 dell'allegato 2 del testo coordinato della DAL n.186 / 2018 dispone il contributo straordinario "anche all'interno del territorio urbanizzato esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica...".

Con la presente relazione si procede alla determinazione del contributo di costruzione.

Si consideri che la variante richiesta è funzionale alla esecuzione di serbatoi più alti rispetto alla norma di piano , non per beneficiare di potenziali edificatori superiori ma semplicemente per ragioni tecniche costruttive ; in proposito l'azienda rinuncia al potenziale edificatorio equivalente al maggior volume realizzato . **Pertanto la variante richiesta non accresce la facoltà del committente non vi sono pertanto i presupposti per l'applicazione di un Contributo straordinario.**

Nel calcolo del contributo di costruzione vengono incluse le superfici equivalente al maggior volume realizzato per effetto della maggior altezza dei serbatoi .

DATI ECONOMICI DELL'INTERVENTO E DOTAZIONI TERRITORIALI

Si riporta il calcolo del contributo di costruzione in relazione alla DAL n.186/2018 e relativo recepimento da parte dei comuni della Romagna Faentina.

Contributo di costruzione = U1 + U2 + D + S + CS + QCC (Art. 6.1.1 Allegato 2 DAL 187/2018)

U1 (*Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*) = **12,24 €/mq** (Nuova Costruzione a Faenza per edilizia produttiva all'interno del territorio urbanizzato, comune di classe 1 – tabella Allegato 1 DAL 187/2018)

U2 (*Attrezzature per gli spazi collettivi*) = **3,57 €/mq** (Nuova Costruzione a Faenza per edilizia produttiva all'interno del territorio urbanizzato, comune di classe 1 – tabella Allegato 1 DAL 187/2018)

D (*Trattamento e smaltimento rifiuti solidi*) = **D= Td x Kd x SL= 4,00 x 1,5 x SL**

S (*Sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche*) =

S=Ts x Ks x SL = 3,00 x 1,5 x SL

CS (*Contributo straordinario*)

Il potenziale edificatorio della scheda U48 Sub. A è di 0,3 mq/mq, potenziale che, come meglio

dettagliato nella tavola allegata elaborato 4 - "Verifica della capacità insediativa", non è ancora stato completamente utilizzato dall'azienda. Pertanto il maggiore volume previsto in progetto da realizzare oltre l'altezza massima consentita dal RUE, potrebbe essere realizzato nelle aree adiacenti ancora libere, utilizzando il potenziale disponibile, senza l'onere del contributo straordinario. Tale condizione non è però attuabile per necessità funzionali di utilizzo dei serbatoi, che richiedono una maggiore altezza, senza per questo generare un maggior valore dell'opera. Si ritiene pertanto che il Contributo straordinario non sia dovuto, e si intende compensare il maggiore volume di progetto detraendo dal potenziale edificatorio ancora disponibile la superficie che sarebbe necessaria per realizzare tale volume eccedente, avendo una altezza massima disponibile di 12,5 m, e includendo tale superficie nel conteggio dei contributi U1, U2, D e S per il calcolo del contributo di costruzione dovuto.

Si esegue il calcolo della superficie che sarebbe necessaria per realizzare il volume previsto dalla presente variante eccedente l'altezza massima prevista dalle norme di RUE.

Superfici serbatoi **n. 230 231** $\pi \times 6,4^2 \times 2 = 257,23$ mq

Volume di progetto $257,23 \times 17,85 = 4591,55$ mc

Volume eccedente: $4591,55 - \pi \times 6,4^2 \times 12,50 \times 2 = 1376,19$ mc

Superficie che sarebbe necessaria per realizzare il volume eccedente: $1376,19 / 12,5 = 110,09$ mq

Superficie serbatoio **n. 228**: $\pi \cdot 3,25^2 = 33,17$ mq

Volume di progetto $33,17 \times 15,11 = 501,20$ mc

Volume eccedente: $501,20 - \pi \cdot 3,25^2 \times 12,50 = 86,58$ mc

Superficie che sarebbe necessaria a realizzare il volume eccedente: $86,58 / 12,5 = 6,93$ mq

Superficie serbatoio **n. 229**: $\pi \cdot 3,00^2 = 28,26$ mq

Volume di progetto $28,26 \times 15,11 = 427,01$ mc

Volume eccedente: $427,01 - \pi \cdot 3,00^2 \times 12,50 = 73,76$ mc

Superficie che sarebbe necessaria a realizzare il volume eccedente: $73,76 / 12,5 = 5,90$ mq

Superficie che sarebbe necessaria a realizzare il volume eccedente relativamente ai 4 serbatoi:

$110,09 + 6,93 + 5,90 = 122,92$ mq

Tale superficie aggiuntiva viene pertanto sommata alla superficie di progetto dei serbatoi ai fini della verifica della capacità insediativa, detraendola dal potenziale edificatorio che rimane a disposizione per futuri interventi (vedi elaborato 4 - "Verifica della capacità insediativa"), e ai fini del calcolo dei contributi U1, U2, D e S per il contributo di costruzione, come di seguito specificato

QCC (*costo di costruzione*) = non dovuto per funzione produttiva

Riduzioni da applicare a U1, U2, D e S:

- **35%** nuove costruzioni all'interno del territorio urbanizzato;
- **5%** per interventi da eseguirsi all'interno del territorio urbanizzato (al di fuori del centro storico);

Superficie di Nuova Costruzione: Superficie Lorda = **318,64 mq**

Superficie che sarebbe necessaria per realizzare il volume eccedente = **122,92 mq**

$$\text{U1 } 12,24 \text{ €/mq} - (5\% + 35\%) = 7,34 \text{ €/mq} \times (318,64+122,92) \text{ mq} = \text{€ } 3.241,05 \text{ €}$$

$$\text{U2 } 3,57 \text{ €/mq} - (5\% + 35\%) = 2,14 \text{ €/mq} \times (318,64+122,92) \text{ mq} = 944,94 \text{ €}$$

$$\text{D } 4,00 \times 1,5 - (5\% + 35\%) = 3,6 \text{ €/mq} \times (318,64+122,92) \text{ mq} = 1.589,62 \text{ €}$$

$$\text{S } 3,00 \times 1,5 - (5\% + 35\%) = 2,7 \text{ €/mq} \times (318,64+122,92) \text{ mq} = 1.192,21 \text{ €}$$

Contributo di costruzione dovuto

$$\underline{3.241,05 + 944,94 + 1.589,62 + 1.192,21} = \underline{6.967,82 \text{ €}}$$

Faenza, li 13/04/2021