

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI RAVENNA

COMUNE DI FAENZA

Data

PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata relativo alla

MAGGIO 2021

scheda di PRG n. 174 AREA COLOMBARINA - SUB COMPARTO B2

Scala

/

Ubicazione: Via Piero della Francesca

Dati catastali: Fogli 84 e 115

Pratiche edilizie precedenti:

Mappali 330p-15-17-18-49-56-57-58-508-559p-560p-561-562-563p-564-566-568
570-584-587-604p-605p-724

Elaborato

tavola numero

Ipotesi Calcolo Contributo di Costruzione

R9

Progettisti:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



Arch. Alessandro Bucci
Cooprogetto
architettura ingegneria servizi
via Severoli n.18 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261
segreteria@cooprogetto.it

Arch. Paola Pagani
Studio tecnico geom. Cavina-Montevercchi
corso Matteotti n.27 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247
info@studiocavina.191.it



PROGETTAZIONE RETE IDRICA/GAS E ILL. PUBBLICA

Per. Ind. Cristian Fabbi
Per. Ind. Giuliano Rambelli
Studio Associato Energia
viale Marconi n.30/3 _ 48018 Faenza (RA)
Tel +39 0546 668163 Fax +39 0546 686301
energia@energia.ra.it

PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Ing. Paolo Ruggeri

PROGETTAZIONE ACUSTICA E AMBIENTALE

Ing. Franca Conti

PROGETTAZIONE GEOLOGICA

Dott. Geol. Marabini Stefano

STUDIO DEL TRAFFICO

Ing. Simona Longhi

Proprietà e committente

Gea srl
via del Rio n.400
47522 Cesena (FC)

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IPOTIZZATO

Il conteggio Contributo di Costruzione ipotizzato viene redatto in base alla Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n.65 del 30/10/2019 con cui è stato approvato il recepimento della nuova disciplina del contributo di costruzione (DAL 186/2018 e DGR 624/2019) che classifica l'intervento:

ubicato in Via Piero della Francesca di cui al PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata relativo alla scheda di PRG n.174 AREA COLOMBARINA - SUB COMPARTO B2

Gli importi a mq. degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivano dalla "Tabella parametrica di U1 e U2 -2" della delibera 65/2019, vedi conteggio "allegato A1"

I contributi D e S sono determinati con le modalità di cui al punto 3 della delibera URF n.65/2019, vedi conteggio "allegato A2"

Si predispone un conteggio ipotetico sulla base di superfici utili calcolate con metodo parametrico al fine di adempiere a quanto previsto al punto 6.1 della delibera 65/2019.

RIEPILOGO

	1_PRODUTTIVO	2_RES. NEL PRODUTTIVO	3_RESIDENZA NUOVA	4_RES. ESISTENTE DA RISTRUTT.	TOTALE
OOU1	945.723,60	213.021,90	969.959,86	5.523,34	2.134.228,70
OOU2	275.836,05	275.675,40	1.255.242,18	7.147,14	1.813.900,77
D	185.436				185.436
S	208.615,50				208.615,50
QCC		295.848,21	796.312,67	3.692,71	1095853,59
Totale	1615611,15	784545,51	3.021.514,71	16.363,19	5.438.034,56

ALLEGATO "A"
CALCOLO SUPERFICI LOTTI

①

Lotti	MQ. Sup. Produttiva		MQ. Sup. Utile Totale
Lotto 1	7715		7020,65
Lotto 2	3081		2803,71
Lotto 3	2630		2393,3
Lotto 4	2500		2275
Lotto 5	2641		2403,31
Lotto 6	2568		2336,88
Lotto 7	2500		2275
Lotto 8	2191		1993,81
Lotto 9	2191		1993,81
Lotto 10	2290		2083,9
Lotto 11	1948		1772,68
Lotto 12	2641		2403,31
Lotto 13	6221		5661,11
Lotto 14	1062		966,42
Lotto 15	1046		951,86
Lotto 16	1029		936,39
Lotto 17	1289		1172,99
Lotto 18	816		742,56
TOTALE	46359		42186,69

Sup. produttiva:

da progetto

Sup.Utile Tot =SC:

determinata detraendo una percentuale del 9% (incidenza muri) alla Sup. Produttiva

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

OOU1 €./mq. 20,40 dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegate alla Delibera URF 65/2019
 OOU2 €./mq. 5,95 dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegate alla Delibera URF 65/2019
 SL mq.46.359,00

OOU1 = Valore €. /mq. x SL= €.945.723,60
 OOU2 = Valore €. /mq. x SL= €.275.836,05

2 – TABELLE PARAMETRICHE DI U1 e U2 STABILITE DALL'UNIONE

Classe 1 – Comune di Faenza

Categorie funzionali/Localizzazione Intervento/Tipo di intervento	U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	
		U1	U2	U1	U2	U1	U2
Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35	
Aree permesse ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35	
Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 39,74	€ 91,16	€ 32,51	€ 74,59	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 51,43		€ 42,08		€ 9,35	
Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05	
Aree permesse ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05	
Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 36,13	€ 82,88	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 55,95		€ 46,75		€ 28,05	
Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,40	€ 26,35	20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79	
Aree permesse ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79	
Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 13,18	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 3,57		€ 2,98		€ 1,79	

ALLEGATO "A2"

CALCOLO CONTRIBUTI D e S

I contributi D e S sono conteggiati con le modalità di cui al punto 3 della delibera URF n.65/2019

D = $Td \times Kd \times SL$
dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegate alla
Delibera URF 65/2019

Td=tariffa base è quantificata pari a 4,00€ per mq. di SUL Faenza 1° classe 100%

Kd è il coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività con i seguenti valori:

Kd = 1,5 per attività industriali comprese nell'elenco di cui alla Parte I, lettera c, del D.M. 5 settembre 1994

Kd = 1 per tutte le altre attività

S = $Ts \times Ks \times SL$
dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegate alla
Delibera URF 65/2019

Ts=tariffa base è quantificata pari a 3,00€ per mq. di SUL Faenza 1° classe 100%

Ks è il coefficiente di impatto connesso al tipo di intervento che assume i seguenti valori:

Ks = 1,5 per tutti gli interventi che prevedono un incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

Ks = 0,5 per tutti gli interventi che prevedono quote di desigillazione e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20% della SF

Ks = 1 nei restanti casi

SL mq.46.359,00

D = $Td \times Kd \times SL = 4,00 \times 1 \times 46.359,00 =$ €.185.436,00

S = $Ts \times Ks \times SL = 3,00 \times 1,5 \times 46.359,00 =$ €.208.615,50

CALCOLO SUPERFICI LOTTI

Lotti	MQ. Sup. Residenziale	MQ. Sup. Utile Totale	MQ. Sup. Accessoria	MQ. Sup. Utile	MQ. Sup. Utile	MQ. Sup. Complessiva
Lotto 1	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 2	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 3	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 4	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 5	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 6	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 7	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 8	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 9	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 10	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 11	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 12	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 13	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 14	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 15	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 16	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 17	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
Lotto 18	250	227,5	63,70	163,80	163,80	202,02
TOTALE	4500	4095	1.146,60	2.948,40	2.948,40	3.636,36

Sup. Residenziale: da progetto

Sup. Utile Totale: determinata detraendo una percentuale del 9% (incidenza muri) alla Sup. Residenziale

Sup. Accessoria: determinata applicando una percentuale del 28% alla Sup. Totale

Sup. Utile: determinata applicando la percentuale residua del 72% alla Sup. Totale

Sup. Complessiva: determinata dalla somma Su + 60% Sa

Si ipotizza che la quota di parcheggio ai sensi della Legge 122/89 sia realizzata con posto auto ed area di manovra esterni di pertinenza

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

OOU1 €./mq. 72,25 dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegata alla Delibera URF 65/2019
 OOU2 €./mq. 93,50 dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegata alla Delibera URF 65/2019
 SU SU mq.2.948,40

OOU1 = Valore €. /mq. x SU = €.213.021,90
 OOU2 = Valore €. /mq. x SU = €.275.675,40

2 – TABELLE PARAMETRICHE DI U1 e U2 STABILITE DALL'UNIONE

Classe 1 – Comune di Faenza

Categorie funzionali/Localizzazione Intervento/Tipo di Intervento	U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	
		U1	U2	U1	U2	U1	U2
Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 93,50	€ 65,45	€ 65,45	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35
Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 93,50	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 39,74	€ 91,16	€ 32,51	€ 74,59	€ 7,23	€ 16,58
Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 51,43	€ 91,16	€ 42,08	€ 74,59	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 51,43	€ 91,16	€ 42,08	€ 74,59	€ 9,35	€ 9,35
Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 93,50	€ 93,50	€ 93,50	€ 28,05	€ 28,05	€ 28,05
Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 93,50	€ 93,50	€ 93,50	€ 28,05	€ 28,05	€ 28,05
Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 36,13	€ 82,88	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 56,10	€ 46,75	€ 46,75	€ 28,05	€ 28,05	€ 28,05
Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 5,95	€ 5,95	€ 5,95	€ 1,79	€ 1,79	€ 1,79
Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 5,95	€ 5,95	€ 5,95	€ 1,79	€ 1,79	€ 1,79
Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 13,18	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 3,57	€ 2,98	€ 2,98	€ 1,79	€ 1,79	€ 1,79

Conteggio costo di costruzione convenzionale

Abitazioni civili	min.	max
normale	€/mq. 1.250	€/mq. 1.450

Per portare il valore allo stato ottimo €./mq. 1.350 x 1,25= €.1.687,50

A= Valore medio OMI di zona x0,475 €./mq. 1.687,50 x 0,475= €.801,56

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: FAENZA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1450	L	4,6	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1250	L	3,6	4,6	L
Box	Normale	620	730	L	2,2	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	500	580	L	1,8	2,1	L
Posti auto scoperti	Normale	375	435	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	Normale	1250	1450	L	4,6	5,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

SCHEDA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza

1) Calcolare gli incrementi i1 e i2 seguendo le Tabelle1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95			0,000	0	0,000
> 95 ≤ 110			0,000	5	0,000
> 110 ≤ 130			0,000	15	0,000
> 130 ≤ 160			0,000	30	0,000
> 160	18	2.948,40	1,000	50	50,000
Totale SU		2.948,40			Somma incrementi i1 = 50,00

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU	2.948,40	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente
Tot. SA	1.146,60			
Tot. SC = SU + 60% SA =	3.636,36			
R = (SA: SU) * 100 =	38,89	≤ 50	1	0
		> 50 ≤ 75	0	10
		> 75 ≤ 100	0	20
		> 100	0	30
				0

2) Calcolare l'incremento i e la maggiorazione M

Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO I E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2 =	50,00	Classe edificio =	X	Maggiorazione M =	45
---------------	-------	-------------------	---	-------------------	----

Intervalli %	Classe/maggiorazione	Intervalli %	Classe/maggiorazione
% di i fino a 5 inclusa:	Classe I - M= 0	% di i da 30 a 35 inclusa:	Classe VII - M=30
% di i da 5 a 10 inclusa:	Classe II - M= 5	% di i da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII - M=35
% di i da 10 a 15 inclusa:	Classe III - M=10	% di i da 40 a 45 inclusa:	Classe IX - M=40
% di i da 15 a 20 inclusa:	Classe IV - M=15	% di i da 45 a 50 inclusa:	Classe X - M=45
% di i da 20 a 25 inclusa:	Classe V - M=20	% di i oltre 50%:	Classe XI - M=50
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M=25		

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = **801,56** €/mq

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato B

B = A * (1 + M/100) = 1162,26 €/mq

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

M è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = (B * P) * SC * % riduzione = **295.848,21 €**

Se B*P è minore di 25 €/mq allora B*P è da considerarsi pari a 25 €/mq → P*B è > 25€/mq, pertanto: B * P = 81,36

dove:

B è il costo di costruzione unitario maggiorato

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (Tab. 4 della Scheda A)

(In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%)

abitazioni di lusso (SI/NO) = **no** → P = 7 %

SC è la superficie complessiva

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (par. 5.3.12). Per interventi di ristrutturazione edilizia eseguita mediante demolizione e ricostruzione la % riduzione è pari al:

0 %

Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%	Ipotesi che ricorre
< 500	5	0
501 - 1.000	6	0
1.001 - 1.500	7	1
1.501 - 2.000	8	0
2.001 - 2.500	9	0
2.501 - 3.000	10	0
3.001 - 3.500	11	0
3.501 - 4.000	12	0
4.001 - 4.500	13	0
> 4.501	14	0

CALCOLO SUPERFICI LOTTI

Lotti	MQ. Sup. Residenziale	MQ. Sup. Utile Totale	MQ. Sup. Accessoria	MQ. Sup. Utile	MQ. Sup. Complessiva
190 appart.	17951	16335,41	4.573,91	11.761,50	14.505,84
25 villette/app.	2539	2310,49	646,94	1.663,55	2.051,72
TOTALE	20490	18645,9	5.220,85	13.425,05	16.557,56

Sup. Residenziale: da progetto

Sup. Utile Totale: determinata detraendo una percentuale del 9% (incidenza muri) alla Sup. Residenziale

Sup. Accessoria: determinata applicando una percentuale del 28% alla Sup. Totale

Sup. Utile: determinata applicando la percentuale residua del 72% alla Sup. Totale

Sup. Complessiva: determinata dalla somma Su + 60% Sa

Si ipotizza che la quota di parcheggio ai sensi della Legge 122/89 sia realizzata con posto auto ed area di manovra esterni di pertinenza

_n.4 edifici a 3 piani per mq. 19,211 di SUL a cui vengono detratte le metrature dei 5 vani scala ognuno per i 3 piani. (Circa mq.21,00x3piani=63mq.x 20 vani scala=mq.1,260)

Quindi mq.19.211-1.260=mq.17.951 suddivisi per 190 appartamenti

_n.2 edifici a 2 piani per mq. 2.539 di SUL di villette cielo-terra/appartamenti

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

OOU1 €./mq. 72,25 dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegata alla Delibera URF 65/2019

OOU2 €./mq. 93,50 dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegata alla Delibera URF 65/2019

SU mq.13.425,05

OOU1 = Valore €. /mq. x SU = €.969.959,86

OOU2 = Valore €. /mq. x SU = €.1.255.242,18

2 – TABELLE PARAMETRICHE DI U1 e U2 STABILITE DALL'UNIONE

Classe 1 – Comune di Faenza

Categorie funzionali/Localizzazione Intervento/Tipologia di intervento	U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione Infrastruttura	RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	
			€	€	€	€
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 93,50	€ 165,75	€ 65,45	€ 9,35	€ 16,58
	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 93,50	€ 165,75	€ 65,45	€ 9,35	€ 16,58
	U1	€ 39,74	€ 91,16	€ 32,51	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 51,43	€ 91,16	€ 42,08	€ 9,35	€ 16,58
Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'arrogamento di servizio (Cassa, personale)	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 93,50	€ 165,75	€ 93,50	€ 28,05	€ 49,73
	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 93,50	€ 165,75	€ 93,50	€ 28,05	€ 49,73
	U1	€ 43,35	€ 89,45	€ 36,13	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 56,10	€ 89,45	€ 46,75	€ 28,05	€ 49,73
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 5,95	€ 5,95	€ 5,95	€ 1,79	€ 7,91
	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 5,95	€ 5,95	€ 5,95	€ 1,79	€ 7,91
	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 3,57	€ 2,98	€ 2,98	€ 1,79	€ 7,91

Conteggio costo di costruzione convenzionale

Ville e villini/abitazioni civili	min.	max
normale	€/mq. 1.250	€/mq. 1.450

Per portare il valore allo stato ottimo €/mq. 1.350 x 1,25= €.1.687,50

A= Valore medio OMI di zona x0,475 €/mq. 1.687,50 x 0,475= €.801,56

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: FAENZA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1450	L	4,6	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1250	L	3,6	4,6	L
Box	Normale	620	730	L	2,2	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	500	580	L	1,8	2,1	L
Posti auto scoperti	Normale	375	435	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	Normale	1250	1450	L	4,6	5,3	L

SCHEMA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza

1) Calcolare gli incrementi i1 e i2 seguendo le Tabelle 1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95			0,000	0	0,000
> 95 ≤ 110	215	13.425,05	1,000	5	5,000
> 110 ≤ 130			0,000	15	0,000
> 130 ≤ 160			0,000	30	0,000
> 160			0,000	50	0,000
Totale SU 13.425,05					Somma incrementi i1 = 5,00

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU	13.425,05	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente
Tot. SA	5.220,85			
Tot. SC = SU + 60% SA =	16.557,56			
R = (SA: SU) * 100 =	38,89	≤ 50	1	0
		> 50 ≤ 75	0	10
		> 75 ≤ 100	0	20
		> 100	0	30
				0

2) Calcolare l'incremento i e la maggiorazione M

Tabella 3 - CALCOLO INCREMENTO i E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2 =	5,00	Classe edificio =	I	Maggiorazione M =	0
---------------	------	-------------------	---	-------------------	---

Intervalli %	Classe/maggiorazione	Intervalli %	Classe/maggiorazione
% di i fino a 5 inclusa:	Classe I - M= 0	% di i da 30 a 35 inclusa:	Classe VII - M=30
% di i da 5 a 10 inclusa:	Classe II - M= 5	% di i da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII - M=35
% di i da 10 a 15 inclusa:	Classe III - M=10	% di i da 40 a 45 inclusa:	Classe IX - M=40
% di i da 15 a 20 inclusa:	Classe IV - M=15	% di i da 45 a 50 inclusa:	Classe X - M=45
% di i da 20 a 25 inclusa:	Classe V - M=20	% di i oltre 50%:	Classe XI - M=50
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M=25		

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = **801,56** €/mq

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato B

B = A * (1 + M/100) = 801,56 €/mq

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

M è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = (B * P) * SC * % riduzione = **796.312,67 €**

Se B*P è minore di 25 €/mq allora B*P è da considerarsi pari a 25 €/mq → P*B è > 25€/mq, pertanto: B * P = 48,09

dove:

B è il costo di costruzione unitario maggiorato

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (Tab. 4 della Scheda A)

(In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%)

abitazioni di lusso (SI/NO) = **no** → P = 6 %

SC è la superficie complessiva

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (par. 5.3.12). Per interventi di ristrutturazione edilizia eseguita mediante demolizione e ricostruzione la % riduzione è pari al:

0 %

Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%	Ipotesi che ricorre
< 500	5	0
501 - 1.000	6	1
1.001 - 1.500	7	0
1.501 - 2.000	8	0
2.001 - 2.500	9	0
2.501 - 3.000	10	0
3.001 - 3.500	11	0
3.501 - 4.000	12	0
4.001 - 4.500	13	0
> 4.501	14	0

Conteggio costo di costruzione convenzionale

Abitazioni di tipo	min.	max
economico	€/mq. 1.000	€/mq. 1.250

Per portare il valore allo stato ottimo €./mq. 1.125 x 1,25= €.1.406,25

A= Valore medio OMI di zona x0,475 €./mq. 1.406,25 x 0,475= €.667,97

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: FAENZA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1450	L	4,6	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1250	L	3,6	4,6	L
Box	Normale	620	730	L	2,2	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	500	580	L	1,8	2,1	L
Posti auto scoperti	Normale	375	435	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	Normale	1250	1450	L	4,6	5,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

POTESI DI FRAZIONAMENTO DA
UNA A DUE UNITA'
DELL'EDIFICIO ESISTENTE
CONTEGGIO SU
MQ.240/2=MQ.120
(9%=MQ.109,20)

CONTEGGIO SA
MQ.350/2=MQ.175 (9%=MQ.159,25)

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

OOU1 €./mq. 50,58 dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegata alla Delibera URF 65/2019

OOU2 €./mq. 65,45 dalle tabelle parametriche di U1 e U2 allegata alla Delibera URF 65/2019

SU mq.109,20

OOU1 = Valore €./mq. x SU =

€.5.523,34

OOU2 = Valore €./mq. x SU =

€.7.147,14

2 – TABELLE PARAMETRICHE DI U1 e U2 STABILITE DALL'UNIONE

Classe 1 – Comune di Faenza

Categorie funzionali/Localizzazione Intervento/tipo di intervento	U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	
		U1	U2	U1	U2	U1	U2
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Area esterne al T.U.	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58
	Area permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58
	Territorio urbanizzato (T.U.)	€ 39,74	€ 91,16	€ 32,51	€ 74,59	€ 7,23	€ 16,58
	Area esterne al T.U.	€ 51,43	€ 165,75	€ 42,08	€ 165,75	€ 9,35	€ 49,73
Edilizia commerciale al dettaglio per edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, personale) E dei nuclei nelle colonie esterne sottoriferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio	Area esterne al T.U.	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 33,15
	Area permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 33,15
	Territorio urbanizzato (T.U.)	€ 43,35	€ 99,45	€ 36,13	€ 82,88	€ 21,68	€ 33,15
	Area esterne al T.U.	€ 56,10	€ 165,75	€ 46,75	€ 165,75	€ 28,05	€ 49,73
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non lavanti italo)	Area esterne al T.U.	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91
	Area permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	€ 5,95	€ 5,95	€ 5,95	€ 26,35	€ 1,79	€ 7,91
	Territorio urbanizzato (T.U.)	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91
	Area esterne al T.U.	€ 5,95	€ 26,35	€ 5,95	€ 26,35	€ 1,79	€ 7,91

SCHEMA B - Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire (i) seguendo la Tabella 5

Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		Stima della incidenza dei lavori (%)										Incidenza (i1)
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
Fondazioni	5%		1									0,01
Travi-Pilastr	20%					1						0,1
Tamponamenti												
Muri portanti												
Solai, balconi	10%				1							0,04
Tramezzi interni	5%					1						0,025
Coperture	10%					1						0,05
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)											Totale (i1) =	0,225
Incidenza delle opere di finitura (i2)											(i2) = (i1) =	0,225
											(i) = (i1) + (i2) =	0,45

(Indicare con 1 le ipotesi che ricorrono)

max 50%VERIFICATO

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = 667,97 €/mq

Il valore A tiene conto anche dell'eventuale riduzione applicabile nei primi 5 anni dall'entrata in vigore della DAL per i Comuni aventi "A medio" > 1.050 €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = A * P * SC * (i) * % riduzione =
= 3.692,71 €

Se A*P è minore di 25 €/mq allora A*P è da considerarsi pari a 25 €/mq.

→ A*P è > 25€/mq, pertanto: **A*P = 40,08**

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (Tabella 6)

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

abitazioni di lusso (SI/NO) = **no** → **P = 6**

SC è la superficie complessiva **SU = mq 109,2 SA = mq 159,25 SC = 204,8 mq**

(i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (par. 5.3.12). La % riduzione è pari al: **0 %**

Tabella 6 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario A

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%	Ipotesi che ricorre
< 500	5	0
501 - 1.000	6	1
1.001 - 1.500	7	0
1.501 - 2.000	8	0
2.001 - 2.500	9	0
2.501 - 3.000	10	0
3.001 - 3.500	11	0
3.501 - 4.000	12	0
4.001 - 4.500	13	0
> 4.501	14	0