

Data

Piano Particolareggiato di iniziativa  
privata relativo alla scheda di PRG 174

DICEMBRE 2021

"Area Colombarina" sub comparto B3

Scala

Ubicazione: Via Piero della Francesca - Via Cerchia

Dati catastali:

Foglio 84 mappali 313/a, 317/a, 330/a, 333/a, 334/a, 388/a, 392/a

Foglio 115 mappali 508, 559/b, 560/b, 563/b, 587, 604/b, 605/b,

strada vicinale Cerchia (parte 2)

Foglio 116 mappali 15/a, 428/a, 712, 1983/a

Pratiche edilizie precedenti:

- Permesso di Costruire riferito alle opere di urbanizzazione primaria sub comparto B1

- stralcio B1a e costruzione di edificio uso Archivio Comunale n. 70/2018

- Permesso di Costruire convenzionato riferito al sub comparto A n. 149/2006

Elaborato

tavola numero

## Ipotesi calcolo contributo di Costruzione

# R8

Progettisti:

### PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



Arch. Alessandro Bucci

n. iscrizione 253

Ordine Architetti Ravenna

via Severoli n.18 \_ 48018 Faenza (RA)

Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261

segreteria@alessandrobucciararchitetti.it

con la consulenza specialistica di:

### IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Polistudio Società di Ingegneria

### PROGETTAZIONE RETI FOGNARIE E LAMINAZIONE

Polistudio Società di Ingegneria

### VALUTAZIONE ACUSTICA RELAZIONI AMBIENTALI

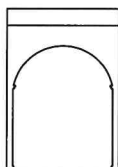
Polistudio Società di Ingegneria

### RILIEVI TOPOGRAFICI

STF Studio Topografico Faenza - Geom. Nevio Kristancic

### GEOLOGIA

Dott. Geol. Vittorio Venturini



Arch. Paola Pagani

n. iscrizione 292

Studio tecnico geom. Cavina-Montevicchi

corso Matteotti n.27 \_ 48018 Faenza (RA)

Tel +39 0546 28197 Fax +39 0546 680247

info@studiocavina.191.it

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 B3

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"

Si predispose 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

OOU1	829.459,62
OOU2	1.073.418,34
QCC	749.062,32
<b>Totale</b>	<b>2.651.940,28</b>

**ALLEGATO "A"**  
**CALCOLO SUPERFICI LOTTI**

<b>Lotti</b>	<b>MQ. Sup. Residenziale</b>	<b>MQ. Sup. Utile Totale</b>	<b>MQ. Sup. Accessoria</b>	<b>MQ. Sup. Utile</b>	<b>MQ. Sup. Complessiva</b>
case ind. a 2 piani	17.522	15945,02	4.464,61	11.480,41	14.159,18
<b>TOTALE</b>	<b>17522</b>	<b>15945,02</b>	<b>4.464,61</b>	<b>11.480,41</b>	<b>14.159,18</b>

Sup. Residenziale: da progetto

Sup. Utile Totale: determinata detrando 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

ALLEGATO "A1"

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.11.480,41	

OOU1 =	Valore €. /mq. x SU =	€.829.459,62
OOU2 =	Valore €. /mq. x SU =	€.1.073.418,34

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	Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58	RE - Ristrutturazione edilizia no CU artigianato - esercizio di vicinato
		U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35		
	Aree permeabili 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		
Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)  <i>(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)</i>	Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 14,45	€ 33,15
		U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05	€ 18,70	
	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	€ 14,45	€ 33,15
		U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05	€ 18,70	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 36,13	€ 82,88	€ 21,68	€ 14,45	€ 33,15
		U2	€ 56,10		€ 46,75		€ 28,05	€ 18,70	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	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 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		€ 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		

**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	135	11.480,41	1,000	15	15,000	
> 130 ≤ 160			0,000	30	0,000	
> 160			0,000	50	0,000	
Totale SU 11.480,41					Somma incrementi i1 =	15,00

**Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2**

Tot. SU	11.480,41	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente
Tot. SA	4.464,61			
Tot. SC = SU + 60% SA =	14.159,18			
R = (SA: SU) * 100 =	38,89	≤ 50	1	0
		> 50 ≤ 75	0	10
		> 75 ≤ 100	0	20
		> 100	0	30
				<b>0</b>

2) Calcolare l'incremento i e la maggiorazione M

**Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO i E MAGGIORAZIONE M**

i = i1 + i2 =	15,00	Classe edificio =	III	Maggiorazione M =	10
---------------	-------	-------------------	-----	-------------------	----

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) = **881,72 €/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 = 749.062,32 €**

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 = 52,90

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

Ville e villini	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