

R11a

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27
Faenza

arch.PAGANI

fax 0546-680247
tel.0546-28197

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ex art. 4 L.R. 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA
"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC

UBICAZIONE: Via S.Orsola

PROPONENTE

NATURLANDIA S.N.C.
di Bucci Stefano e Bentini Giovanni

**Ipotesi Calcolo Contributo di
Costruzione**

Foglio 145 Mappali 190parte-188parte-169parte-328parte-320parte-40
399parte-189parte
Foglio 144 Mappali 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte
Foglio 145 Mappale 400parte
Foglio 145 Mappali 401parte-402parte-177parte-178parte-47parte
Foglio 145 Mappali 187parte-191parte
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

-Studio Tecnico Topografico
Pierluigi Donatini Geometra
-Dott. Geol. Marabini Stefano

GEOLOGIA

-Ing. Conti Franca

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-VALSAT

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Baietti Carlo

RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE
E NERE - LAINAZIONI - IDRAULICA

-Prisma Ingegneria srl
Ing. Baietti Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

-Energia Studio di
Progettazione Impiantistica
P.I. Rambelli Giuliano

PROGETTISTA

STUDIO DEL TRAFFICO

-Ing. Longhi Simona

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 come:

__Intervento di nuova costruzione per realizzazione di edifici a destinazione residenziale.

L'intervento è ubicato in Via S.Orsola di cui all'Accordo Operativo Ex art.4 L.R. 24/2017 Ambito 02 di PSC "Area Via S.Orsola -Via Emilia".

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"

Il costo di costruzione a mq. è determinato con le modalità di cui al punto 5.1 della delibera URF n.65/2019 dalle tabelle reperibili dall'Agenzia delle Entrate, vedi conteggio "allegato A2"
Si predispone un conteggio ipotetico sulla base di superfici utili ed accessorie calcolate con metodo parametrico al fine di adempiere a quanto previsto al punto 6,1 della delibera 65/2019.

RIEPILOGO

OOU1	€.	246.161,53
OOU2	€.	318.561,98
QCC	€.	227.916,49
Totale	€.	792.640,00

Per il calcolo di tali importi non si è tenuto conto delle percentuali di riduzione da applicarsi successivamente in fase di rilascio dei singoli Permessi di Costruire

ALLEGATO "A"

CALCOLO SUPERFICI LOTTI

Lotti	MQ. Sup. Residenziale	MQ. Sup. Utile Totale	MQ. Sup. Accessoria	MQ. Sup. Utile	MQ. Sup. Complessiva
Lotto 1	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
Lotto 2	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
Lotto 3	419,5	381,745	106,89	274,86	338,99
Lotto 4	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
Lotto 5	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
Lotto 6	460	418,6	117,21	301,39	371,72
Lotto 7	395,5	359,905	100,77	259,13	319,60
Lotto 8	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
Lotto 9	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
Lotto 10	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
Lotto 11	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
Lotto 12	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
Lotto 13	392,5	357,175	100,01	257,17	317,17
TOTALE	5200	4732	1.324,96	3.407,04	4.202,02

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 autorimessa interna al fabbricato 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.3.407,08

OOU1 = Valore €. /mq. x SU x % riduzione (da applicare al singolo intervento) €.246.161,53
 OOU2 = Valore €. /mq. x SU x % riduzione (da applicare al singolo intervento) €.318.561,98

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 Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	RE - Ristrutturazione edilizia no CU artigianato - esercizio di vicinato
		U1	U2				
Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 93,50	€ 165,75	€ 65,45	€ 9,35	€ 9,35	€ 16,58
Aree perimetrali 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	€ 165,75	€ 65,45	€ 9,35	€ 9,35	€ 16,58
Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 39,74	€ 91,16	€ 32,51	€ 74,59	€ 7,23	€ 16,58
	U2	€ 51,43	€ 91,16	€ 42,08	€ 9,35	€ 9,35	€ 16,58
Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 93,50	€ 165,75	€ 93,50	€ 28,05	€ 28,05	€ 49,73
Aree perimetrali 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	€ 165,75	€ 93,50	€ 28,05	€ 28,05	€ 49,73
Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,35	€ 89,45	€ 36,13	€ 82,88	€ 21,68	€ 49,73
	U2	€ 56,10	€ 89,45	€ 46,75	€ 28,05	€ 28,05	€ 49,73
Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 59,95	€ 26,35	€ 59,95	€ 1,79	€ 1,79	€ 7,91
Aree perimetrali 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	€ 59,95	€ 26,35	€ 59,95	€ 1,79	€ 1,79	€ 7,91
Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 13,18	€ 6,12	€ 7,91
	U2	€ 3,57	€ 15,81	€ 2,98	€ 1,79	€ 1,79	€ 7,91

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 Tabelle 1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di superfici (mq) (1)	Alloggi (n) (2)	Superficie utile SU (mq) (3)	Rapporto rispetto al totale di SU (4) = (3) : SU	% di incremento (5)	% di incremento per classi di superfici (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	13	3.407,08	1,000	50	50,000	
Totale SU		3.407,08				
					Somma incrementi i1 =	50,00

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU	3.407,08	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente
Tot. SA	1.324,96			
Tot. SC = SU + 60% SA =	4.202,06			
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 = **623,44** €/mq

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato B

B = A * (1 + M/100) = 903,99 €/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 = **227.916,49 €**

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 = 54,24

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

Conteggio costo di costruzione convenzionale

Ville e villini	min.	max
normale	€/mq. 850	€/mq. 1.250

Per portare il valore allo stato ottimo €./mq. 1.050 x 1,25= €.1.312,50

A= Valore medio OMI di zona x0,475 €./mq. 1.312,50 x 0,475= €.623,44

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: FAENZA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI A MONTE

Codice zona: R2

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1150	L	2,7	3,8	L
Box	Normale	425	620	L	1,4	2	L
Posti auto coperti	Normale	340	500	L	1,1	1,6	L
Posti auto scoperti	Normale	255	375	L	0,8	1,2	L
Ville e Villini	Normale	850	1250	L	2,9	4,2	L

Stampa

Legenda