

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

CITTA' DI COLLEGNO

VARIANTE AL P.R.G.C.
connessa al Programma "Collegno Rigenera"
Area di Rigenerazione Urbana RigU-0
(art. 17 bis L.r. 56/77 e s.m.i.)

PROPRIETA':
"IMMOBILIARE*STABE s.r.l."
SEDE: via Carlo Capelli, 109 - TORINO
C.F. 01843560010

Legale rappresentante:
BEGALLA Roberta
C.F. : BGLRRT66R68L219Q
Residente in via Carlo Capelli, 109 - TORINO

firma

INDIRIZZO:
VIA DE AMICIS N° 70

DATI CATASTALI:
FG. 10 - PART. 445

RELAZIONE FINANZIARIA

Studio Tecnico STOLFI
Studio di Architettura CAPOZZI



PROGETTISTI

Geometra
STOLFI Donato

timbro

CF: STLDNT73T01L219T

P.Iva: 08122440012

firma

sede legale :

Via IV Novembre n° 16
10051 - AVIGLIANA (TO)

CELL. 328 7531046
E-MAIL : stolfidonato@libero.it

Architetto
CAPOZZI Antonio

C.F.: CPZNTN73M04A518H

P.Iva: 02560410645

firma

sede legale :

Via IV Novembre, n.16
10051 - AVIGLIANA (TO)

CELL. 339 7339533
E-MAIL : ton.cap@libero.it

per protocollo

DATA:
MAGGIO - 2020

1. INTRODUZIONE

La seguente relazione finanziaria è suddivisa per due unità di intervento (U.M.I. 1 e U.M.I. 2 unità minime d'intervento) definite nella proposta di variante per l'area RigU-O.

Per ogni unità d'intervento verranno sotto quantificati i seguenti elementi:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Oneri di costruzione;
- Monetizzazione (solo U.M.2)
- Costi approssimativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sull'area proposta in dismissione (saranno da quantificare solo per la U.M.I. 1);
- Oneri indotti.

Le 2 unità minime di intervento sono definite secondo la loro SLP in progetto con le seguenti percentuali:

- **U.M.1:** MQ 1525 (Residenziale) + MQ 550 (Commerciale) = MQ 2075 di SLP Totale = 43% e 36% della sola quota residenziale;
- **U.M.2:** MQ 2745 (Residenziale) = MQ 2745 di SLP Totale = 57% e 64% della sola quota residenziale;

In virtù di queste percentuali vengono di seguito definite le quote spettanti per le aree da dismettere a servizi:

- AREA da dismettere a servizi (parcheggio) mq 3233 per la quota residenziale e mq 440 per la quota commerciale;
 - o **U.M.1.** dovrà dismettere mq $(3233 \times 0,36) =$ mq 1163,88 per quota residenziale + mq 440 per la quota commerciale. **TOTALI MQ 1.603,88;**
 - o **U.M.2.** dovrà dismettere mq $(2745 \times 0,64) =$ mq 1163,88 per quota residenziale + mq 440 per la quota commerciale. **TOTALI MQ 2.069,12;**

Il progetto di variante propone per le aree a servizi pubblici :

- in dismissione totali: MQ 1.982
- assoggettati : MQ 861,54
- **per un totale di MQ 2.843,54**

Ne rimangono quindi **da monetizzare:** mq $(3.673 - 2.843,54) =$ **mq 829,46.** Tale quota si è deciso di farla ricadere tutta sulla U.M.I. 2.

2. STIMA APPROSSIMATIVA COSTI OPERE URBANIZZAZIONE SU AREA IN DISMISSIONE (CALCOLATI ANALITICAMENTE)

Di seguito stima approssimativa dei costi per realizzare le opere a scomputo sull' area proposta in dismissione.

COSTO OPERE A SCOMPUTO PER URBANIZZAZIONI	MQ	M	€/mq o €/mc	PREZZO FINITO
SCARIFICATURA intera area dismessa (1982 mq) compreso smaltimento terre di scavo e inderti	1982	0,4	€ 17,00	€ 13.477,60
fondo per superfici asfaltate. Nel prezzo sono comprese tutte le caditoie e canaline interrato per smaltimento acque piovane.	150	0,3	€ 20,00	€ 900,00
fornitura e posa manto asfaltato	150		€ 15,00	€ 2.250,00
fornitura e posa manato autobloccanti alveolati previsti per superfici posti auto. Nel prezzo sono comprese tutte le cordolature	1077		€ 50,00	€ 53.850,00
fornitura e posa manato autobloccanti previsti per superfici destinate a percorsi pedonali. Nel prezzo sono comprese tutte le cordolature	150		€ 45,00	€ 6.750,00
Realizzazione aree verdi compresa piantumazione alberi.	581		€ 130,00	€ 75.530,00
Installazione N° 8 lampioni. Compreso opere accessorie impiantistiche	8		€ 1.800,00	€ 14.400,00
Area ecologica interrata compresa di n° 4 contenitori . Compreso scavo, getto, fornitura e posa.	1		€ 35.000,00	€ 35.000,00
Colonna ricarica 2 autovetture elettriche. Fornitura e installazione	1		€ 7.000,00	€ 7.000,00
TOTALE OPERE				€ 209.157,60
ONERI INDOTTI (20% opere a scomputo urbanizzazioni)		€ 209.157,60	0,2	€ 41.831,52

TOTALE OPERE (CALCOLATE ANALITICAMENTE)

€ 250.989,12

3. CALCOLO ONERI URBANISTICI IN BASE AL CRITERIO SINTETICO

U.M.I. 1	mq	€/mq	
ONERI COSTI DI COSTRUZIONE			€ 25 000,00
ONERI URBANIZZAZIONI RESIDENZIALE 87 €/mq (costo urb. primaria + secondaria)	1525	€ 87,00	€ 132 675,00
ONERI URBANIZZAZIONI COMMERCIALE 72 €/mq (costo urb. primaria + secondaria)	440	€ 95,00	€ 41 800,00
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE			€ 199 475,00
U.M.I. 2	mq	€/mq	
ONERI COSTI DI COSTRUZIONE			€ 27 000,00
ONERI URBANIZZAZIONI RESIDENZIALE 87 €/mq (costo urb. primaria + secondaria)	1525	€ 87,00	€ 132 675,00
Monetizzazione area a servizi	829,46	€ 60,00	€ 49 767,60
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE			€ 209 442,60

ALLEGATI:

- **MODELLI D.M. n. 801 del 10.05.1977 per la determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici;**
- **SCHEMA MQ AREE OPERE URBANIZZAZIONE.**

CALCOLO COSTO COSTRUZIONE PER U.M.I. 1 – RigU-O

TABELLA 1 Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

classi di superf. (mq)	alloggio	sup.utile abitab.(mq)	rapp. rispettoal tot. S.u.l.	% incr. (art.5)	% incr. class.sup.
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95	10	840	0,63	0	0
>95 - 110	5	495	0,37	5	1,85
> 110 - 130				15	
> 130 - 160				30	
> 160				50	
		s.u.1335		somma ->	I1 1,85

TABELLA 2 superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

destinazioni	sup. netta (mq.)
(7)	(8)
cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche , altri locali a stretto servizio delle residenze	187MQ
autorimesse singole collettive	1212 MQ
androni d'ingresso e porticati liberi	
logge e balconi	570 MQ
	s.n.r. 1969

s.n.r. x 100 = 147%
s.u.

TABELLA 3 incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art.6)

intervalli di variabilità del rapporto %	ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	[]	0
>50 -> 75	[]	10
> 75 -> 100	[]	20
> 100	[]	30

I2 30

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

sigla	denominazione	superficie. mq.
(17)	(18)	(19)
1 s.u. (art.3)	Sup. utile abitab.	1335
2 s.nr.(art.2)	Sup. netta non res.	1969
3 60% s.n.r.	Sup. ragguagliata	1181
4=1+3 s.c.	Sup. compless.	2516

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE E COMMERCIALI E DIREZIONALE E RELATIVI ACCESSORI

sigla	denominazione	superficie mq.
(20)	(21)	(22)
1 s.u. (art.3)	Sup.netta non res.	515
2 snr (art.2)	Sup. accessori	
3 60% snr	Sup. ragguagliata	
4=1+3 s.c.	Sup. tot. non res.	515

TABELLA 4 Incremento per particolari caratteristiche della parte residenziale (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi ricorren	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	[]	0
1	[]	10
2	[]	20
3	[]	30
4	[]	40
5	[]	50

I3

TOTALE
Incrementi
I = I1+I2+I3

I

class edif	% magg. (M)
(15)	(16)
7	30%

- A) Costo a mq. di costruzione = 380 €/mq.
 B) Costo a mq. di costruzione maggiorato $A \times (1 + M/100)$ $380 \times 1,30 = 494 \text{ €/mq.}$
 C) Costo di costruzione dell' edificio (s.c. + s.t.) $\times B = 3031 \times 494 = 1.497.314 \text{ €}$

ONERI DI COSTRUZIONE = 1.497.314/3X0,05= CIRCA € 25.000

CALCOLO COSTO COSTRUZIONE PER U.M.I. 2 – RigU-O

TABELLA 1 Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

classi di superf. (mq)	alloggio	sup.utile abitab.(mq)	rapp. rispettoal tot. S.u.l.	% incr. (art.5)	% incr. class.sup.
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95	18	1512	0,63	0	0
>95 - 110	9	891	0,37	5	1,85
> 110 - 130				15	
> 130 - 160				30	
> 160				50	
		s.u. MQ 2403		somma ->	I1 1,85

TABELLA 2 superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

destinazioni	sup. netta (mq.)
(7)	(8)
cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche , altri locali a stretto servizio delle residenze	298MQ 32
autorimesse singole collettive	565 MQ
androni d'ingresso e porticati liberi	
logge e balconi	1026 MQ
	s.n.r. 1889

s.n.r. x 100 =78%
s.u.

TABELLA 3 incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art.6)

intervalli di variabilità del rapporto %	ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
< 50	[]	0
>50 -> 75	[]	10
> 75 -> 100	[]	20
> 100	[]	30

I2 20

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

sigla	denominazione	superficie. mq.
(17)	(18)	(19)
1 s.u. (art.3)	Sup. utile abitab.	2403
2 s.nr.(art.2)	Sup. netta non res.	1889
3 60% s.n.r.	Sup. ragguagliata	1133
4=1+3 s.c.	Sup. compless.	3533

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE E COMMERCIALI E DIREZIONALE E RELATIVI ACCESSORI

sigla	denominazione	superficie mq.
(20)	(21)	(22)
1 s.u. (art.3)	Sup.netta non res.	
2 snr (art.2)	Sup. accessori	
3 60% snr	Sup. ragguagliata	
4=1+3 s.c.	Sup. tot. non res.	

TABELLA 4 Incremento per particolari caratteristiche della parte residenziale (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi ricorren	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	[]	0
1	[]	10
2	[]	20
3	[]	30
4	[]	40
5	[]	50

I3

TOTALE
Incrementi
I = I1+I2+I3

I 31,85

class edif	% magg. (M)
(15)	(16)
5	20%

- A) Costo a mq. di costruzione = 380 €/mq.
 B) Costo a mq. di costruzione maggiorato $A \times (1 + M/100)$ $380 \times 1,20 = 456 \text{ €/mq.}$
 C) Costo di costruzione dell' edificio (s.c. + s.t.) x B = $3533 \times 456 = 1.611.048 \text{ €}$

ONERI DI COSTRUZIONE = 1.611.048/3X0,05= CIRCA € 27.000

