Comune di Terni

Piano attuativo

Piazza di Quartiere – Valenza – Terni

Relazione in merito ai maggiori costi/benefici della nuova proposta urbanistica

progetto

arch. LUCA VOLPI

ing. ALBERTO FRANCESCHINI

Aprile 2013

La presente relazione intende illustrare le modifiche apportare alla proposta di piano attuativo scaturite a seguito dei colloqui avuti con gli uffici urbanistici preposti.

Le modifiche introdotte riguardano:

a) La realizzazione da parte delle ditte proponenti, di un edificio da destinarsi a scuola materna da ubicarsi in area GV e da cedere all'Amministrazione. Le caratteristiche dell'edificio da cedere all'Amministrazione, gli aspetti dimensionali e quelli tecnico-costruttivi sono riportati nello specifico allegato 1

b) fermo restando la cubatura totale ammessa per tutto il comparto, sono eliminate le percentuali massime di cubature ammesse per le singole destinazioni d'uso;

c) nella fase di ritiro del Permesso di Costruire è possibile portare in detrazione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria gli oneri sostenuti dalla ditta proponente (costo di costruzione) per la realizzazione della struttura di cui al punto a);

ai fini di una compensazione dei maggiori oneri e benefici derivanti dalle modifiche sopra descritte, verranno analizzati i seguenti aspetti:

- importo delle opere e maggiori oneri dovuti alla costruzione dell'edificio da cedere all'amministrazione;
- importo degli oneri di urbanizzazione secondaria degli edifici previsti nella piazza in relazione alle cubature per destinazioni d'uso ammesse;
- maggior valore di mercato per variazioni di destinazioni d'uso.

MAGGIORI ONERI DOVUTI ALLA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE

I maggiori oneri presi in considerazione sono quelli relativi al costo di costruzione dell'edificio, le opere previste a carico delle ditte proponenti sono quelle di cui al computo metrico dell'Allegato 1; l'edificio verrà quindi ceduto alla Pubblica Amministrazione allo stato dei lavori derivanti dall'esecuzione delle opere di cui al computo metrico.

L'edificio con struttura in c.a., sarà disposto su di un unico livello, avrà una forma quadrata avente lato di m. 20,50, un portico nella zona di ingresso, una copertura a padiglione con lucernario nella parte centrale.

Viene riportato di seguito l'elenco delle principali lavorazioni previste:

- scavi e rinterri;
- casseforme, calcestruzzo, acciaio per opere di fondazioni, di elevazione e di copertura;
- drenaggio e massetto rustico piano terra;
- marciapiedi perimetrali all'edificio (al rustico);
- solai inclinati di copertura e trasanna in cls.

- isolamento termico, impermeabilizzazione e manto di copertura;
- lucernario in vetro con struttura in acciaio verniciato;
- reti tecnologica fino al nuovo edificio (fogna acque B/N, adduzione linea elettrica, acqua, gas, telecom);
- viabilità e parcheggi aggiuntivi per il soddisfacimento degli standard dell'edificio da cedere (sistemazioni esterne eseguite al rustico senza pavimentazione bituminosa);

L'importo delle opere, calcolate sulla base del prezziario regionale vigente, è pari ad euro 263.458,64.

ONERI A COMPENSAZIONE

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA RELATIVI AGLI INTERVENTI E DETRAIBILITÀ

Sulla base delle cubature e destinazioni d'uso realizzabili è stato redatto il seguente prospetto:

	ditte partecipanti	Costo param. Urban. II (zona C) euro/mc	Importo tot. Urbaniz. II (euro)
Totale cubat. ammesse PRG (mc)	8340,27	11,87	98.995,80
Tot. cubature ammesse con increm. 25% edif. Classe energ. A (mc)	10.425,34	11,87	123.748,90

Le cubature prese in considerazione sono quelle relative alle sole ditte partecipanti; nel secondo rigo vi è riportata la cubatura ammessa in caso di edifici in classe energetica A e il relativo importo dell'urbanizzazione secondaria.

Nella presente valutazione si è presa in considerazione l'ipotesi di costruzioni in classe energetica A, che rappresentano per l'Amministrazione la condizione più sfavorevole.

La possibile di portare in detrazione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria gli oneri sostenuti dalla ditta proponente (costo di costruzione) per la realizzazione della struttura di cui al all'allegato 1, consentirà quindi di detrarre (nella condizione massima) la somma di euro 123.748,90.

B) MAGGIOR VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

Il plusvalore degli immobili derivante dalla libertà delle destinazioni d'uso realizzabili è determinato da una maggiore appetibilità nel mercato connessa alla possibilità di adeguare le destinazioni d'uso degli immobili alle richieste di mercato.

E' ipotizzabile che la presenza del servizio scolastico vicino alle abitazioni determini una condizione migliorativa nei confronti di altri immobili che pur delle stesse caratteristiche non hanno tale comodità di servizi.

Si è ipotizzato un plusvalore di 80 euro/mq per la variazione di destinazione d'uso a residenza delle superfici per direzionale ed altro diverse dal commerciale :

mc.

cubature	Altezza locali	Superf. lorde	Variazioni destinazioni d'uso a residenziale (30%)	Plusvalore parametrico euro/mq	Plusvalore (euro)
10.425,34	3,00	3475,11	1042,53	80,00	83.402,40

RIEPILOGO COSTI - BENEFICI

I maggiori costi determinati dalla modifica della proposta di piano attuativo corrispondono all'importo lavori e sono pari ad euro 263.458,64.

I maggiori benefici ipotizzabili sono determinati dalla somma dell'importo detraibile per l'urbanizzazione secondaria e del plusvalore degli immobili pari ad euro (123.748,90 + 83.402,40). ……207.151,30

Risulteranno a carico delle ditte proponenti anche:

- maggiori costi per spese generali (finanziamenti,spese tecniche, altro)

Terni, 11 04 2013 Arch. Luca Volpi – ing. Alberto Franceschini