NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE PER EDILIZIA CONVENZIONATA ERS A 5 ALLOGGI - LOTTO 8 - PUA Ta-49, Manenti Sud (Reggio Emilia)

Committente: BONACINI COSTRUZIONI SRL - RIVABONACINI SRL - 06-04-2018

ALLEGATO A - DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE E DEL PREZZO DI VENDITA CONVENZIONATI

parte integrante e sostanziale della convenzione approvata con delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 7536 del 20.04.2009 per l'attuazione dell'indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq di cui all'art. 47.11 della NTA del vigente PRG

			PARTE I : AFFITTO CONVENZIONATO - art. 7 della convenzione										PARTE II : VENDITA CONVENZIONATA - art. 13 della convenzione									
			Superfici e canoni come da DPR 138/98 e Patti Territoriali										Superfici calcolate come da D.M. 801/77									
Alloggio	Piano	Tipologia	Su[1] Superficie utile lorda vani abitazione	Superficie autorimessa e/o posto auto[2]	Superficie commerciale Sc	Tariffa media mensile[3] €/mq Sc	Canone concordato mensile €	Riduzione del canone del 20%	Maggiorazione del canone del 20%[4] nel caso di alloggi arredati in ogni vano	Maggiorazione del canone del 5% per durata contrattuale di 5 anni	canone mensile convenzionale per alloggio €	Canone annuo per alloggio €	Su[5] Superficie utile netta	Snr[6] Superficie non residenziale alloggio						Snr totale	Superficie complessiva Sc=Su+60%Snr	Prezzo di cessione convenzionale dell'alloggio €
			(a)	(b)	(c)=(a)+(b)	(d)	(e)=(c) x (d)	(f)= (e) x 0.2	(g)= (e) x 0.2	(h)= (e) x 0.05	(i)=(e)-(f)+(g)+(h)	(l)=(i) x 12	(m)	1	note (1)	2	3	note (3)	4	(n)=1+2+3+4	(o)=(m)+0.6 x (n)	p=(o) x (q)[7]
			*	*		*							*	*		*	*		*			
												NON AFFITTATO / AFFITTATO		cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;		autorimesse singole o collettive	androni di ingresso e porticati liberi		logge e balconi			
	PARTE "B"																					
1	PT-P1°	3 camere	95,0	17 x75% 12,75	107,8	€ 4,70	€ 506,66	€ 101,33	€ 101,33	€ 25,33	€ 531,99	€ 5.167,93 / € 6.383,92	75,4	25,3		14,6	0,0		16,0	55,9	108,9	€ 324.168,8
2	PT-P1°	3 camere	95,0	17 x75% 12,75	107,8	€ 4,70	€ 506,66	€ 101,33	€ 101,33	€ 25,33	€ 531,99	€ 5.167,93 / € 6.383,92	75,4	25,3		14,6	0,0		27,0	66,9	115,5	€ 343.813,6
	PARTE "A"																					
3	PT-P1°	3 camere	91,0	18 x75% 13,50	104,5	€ 4,70	€ 491,15	€ 98,23	€ 98,23	€ 24,56	€ 515,71	€ 5.009,73 / € 6.188,49	72,2	18,8		14,7	0,0		23,4	56,9	106,3	€ 316.519,2
4	PT-P1°	3 camere	87,0	17 x75% 12,75	99,8	€ 5,00	€ 499,00	€ 99,80	€ 99,80	€ 24,95	€ 523,95	€ 5.089,80 / € 6.287,40	71,1	17,8		14,5	0,0		10,1	42,4	96,5	€ 287.349,7
5	PT-P2°	3 camere	82,0	17 x75% 12,75	94,8	€ 5,00	€ 474,00	€ 94,80	€ 94,80	€ 23,70	€ 497,70	€ 4.834,80 / € 5.972,40	67,3	25,0		14,2	4,00		19,0	62,2	104,6	€ 311.399,7
TOTALI			450,00	64,50	514,70		€ 2.477,47	€ 495,49	€ 495,49	€ 123,87	€ 2.601,34	€ 25.270,19 / € 31.216,12	361,40	112,20		72,50	4,00		95,50	284,20	531,92	€ 1.583.251,06

Note per la compilazione dell'Allegato A

[1] Il punto 3 dell'Accordo Territoriale denifisce che la superficie utile lorda deve essere calcolata secondo le modalità previste all'Allegato C del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998 con esclusivo riferimento a quella dei vani principali abitativi, ovvero al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre per i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Sono esclusi dal calcolo i locali principali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

[2] La superficie dell'autorimessa e/o posto auto, coperto o scoperto, va calcolata secondo le seguenti percentuali stabilite al punto 3 dell'Accordo Territoriale :
- autorimessa privata 75%;
- posto auto coperto in uso esclusivo 50%;
- posto auto scoperto ad uso esclusivo 25%.

[3] La tariffa media mensile si calcola in funzione del numero dei parametri oggettivi, della zona e subfascia di appartenenza dell'intervento edilizio così come definite all'Allegato A e B dell'Accordo Territoriale.

[4] Il punto 4 dell'Accordo Territoriale stabilisce che qualora uno o più vani risultino privi di arredi, la maggiorazione massima applicabile è del 15% fermo restando l'obbligo di arredo per cucina e una camera da letto.

[5] L'art. 3 del D.M. 801/77 definisce la superficie utile abitabile come la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

[6] Le superfici da computare per il calcolo della Snr sono determinate ai sensi dell'art. 2 del D.M.801/77:1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
2) autorimesse singole o collettive;
3) androni di ingresso e porticati liberi;
4) logge e balconi.

[7] **(q) = Prezzo di cessione convenzionale / mq Sc**

VOCI DI COSTO:	€/mq Sc	
a) area = 20% del costo di costruzione	€ 394,83	€ 210.016,29
b) costo di costruzione medio	€ 1.974,13	€ 1.050.081,43
c) oneri U1	€ 179,08	€ 95.254,99
Il valore delle U1 va espresso in euro/mq di Sc quale costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per la quota parte di competenza degli alloggi convenzionati in rapporto alla superficie utile come da P.R.G. In particolare dovranno essere computati solo i parcheggi pertinenziali ed eventuale viabilità o altre opere di urbanizzazione primaria a servizio esclusivo degli alloggi convenzionati; costo di realizzazione opere a servizio esclusivo (€ /mq Su conv) x (Su conv / Sc conv)		
d) oneri U2	€ 33,62	€ 17.882,07
Il valore delle U2 va espresso in euro/mq di Sc e ridotto all'80%, con la seguente formula= (61,85 € al mq di Su) x (Su conv/Sc conv) x 0,8		
e) spese tecniche e generali = 20% del costo di costruzione	€ 394,83	€ 210.016,29
TOTALE	€ 2.976,48	€ 1.583.251,06

FIRMA E TIMBRO DEL TITOLARE DELL'INTERVENTO: BONACINI COSTRUZIONI SRL SIG.VITTORIO BONACINI VIA F.LLI CERVI 80 42122 - REGGIO EMILIA SIG.ROBERTO RIVA P.IVA 02607310352 TEL: 0522.333494 - 331620

FIRMA E TIMBRO DEL PROGETTISTA: ARCH. A.MALAGUZZI

VISTO TECNICO COMUNALE:

DATA: 12/04/2018

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI - ARCHITETTO ANDREA MALAGUZZI n.416