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] Superfice utile netta	Snr[6] Superficie non residenziale alloggio				Snr totale	Superficie complessiva Sc=Su+60%Snr	Prezzo di cessione convenzionale dell'alloggio €
			(a) vedi disegni allegati per calcoli	(b) vedi disegni allegati per sviluppo calcoli	(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) vedi disegni allegati	1	2	3	4	(n)=1+2+3+4	(o)=(m)+0.6 x (n)	p=(o) x (q)[7]
1	2	A01	91,00	18,95	109,95	€ 5,30	€ 582,74	€ 116,55	€ 116,55	€ 29,14	€ 611,87	€ 7 342,46	69,9	8,03	21,10	2,57	13,60	45,30	**97,08**	€ 267 816,98
2	2	A02	91,00	20,68	111,68	€ 5,30	€ 591,88	€ 118,38	€ 118,38	€ 29,59	€ 621,47	€ 7 457,66	69,8	6,63	23,40	2,57	13,60	46,20	**97,52**	€ 269 030,82
3	3	A03	91,00	20,00	111,00	€ 5,30	€ 588,30	€ 117,66	€ 117,66	€ 29,42	€ 617,72	€ 7 412,58	69,9	6,63	22,50	2,57	13,40	45,10	**96,96**	€ 267 485,94
4	3	A04	91,00	19,63	110,63	€ 5,30	€ 586,31	€ 117,26	€ 117,26	€ 29,32	€ 615,63	€ 7 387,54	69,8	8,03	22,00	2,57	13,40	46,00	**97,40**	€ 268 699,77
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
...																				
TOTALI			364,00	79,25	443,25	21,20	2349,23	469,85	469,85	117,46	2466,69	29600,24	279,40	29,32	89,00	10,28	54,00	182,60	388,96	1073033,51

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	381,61
b) costo di costruzione medio	1908,06
c) oneri U1	51,90
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	.....
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***	35,54
e) spese tecniche e generali = 20% del costo di costruzione	381,61
TOTALE	**2758,72**

FIRMA E TIMBRO DEL TITOLARE DELL'INTERVENTO:	VISTO TECNICO COMUNALE:
FIRMA E TIMBRO DEL PROGETTISTA: _____	DATA:

COMUNE di REGGIO nell'EMILIA

Si attesta ai sensi dell'art. 23 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue componenti al documento informatico originale conservato agli atti presso il Comune di Reggio Emilia.

allegato al PG n° 057296/2020

Funzionario Amministrativo