

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								Prezzo di cessione convenzionale dell'alloggio €	
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 15% nel caso di alloggi arredati CON CUCINA E CAMERA	Maggiorazione del canone del 5% per durata contrattuale di 5 anni	canone mensile convenzionale per alloggio €	Canone annuo per alloggio €	Su ⁴ Superficie utile netta	Snr ⁵ Superficie non residenziale alloggio					Snr totale	Superficie complessiva Sc=S _u +60%Snr		
						a																
			(a)	(b)	(c)=(a)+(b)	(d)	(e)=(c) x (d)	(f)= (e) x 0.2	(g)= (e) x 0.15	(h)= (e) x 0.05	(l)=(e)-(f)+(g)+(h)	(l)=(l) 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
			*	*		*							*	*		*	*		*			
														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			
1	pt-p1		108,0	37 x75% 15 x25% 31,5	139,5		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
2	pt-p1		108,0	37 x75% 0 x25% 27,8	135,8		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
3	pt-p1		108,0	37 x75% 13 x25% 31,0	139,0		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
4	pt-p1		108,0	37 x75% 13 x25% 31,0	139,0		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
5	pt-p1		108,0	37 x75% 0 x25% 27,8	135,8		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
6	pt-p1		108,0	37 x75% 0 x25% 27,8	135,8		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
7	pt-p1		108,0	37 x75% 13 x25% 31,0	139,0		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
8	pt-p1		108,0	37 x75% 13 x25% 31,0	139,0		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
9	pt-p1		108,0	37 x75% 0 x25% 27,8	135,8		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
10	pt-p1		108,0	37 x75% 0 x25% 27,8	135,8		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
11	pt-p1		108,0	37 x75% 13 x25% 31,0	139,0		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
12	pt-p1		108,0	37 x75% 22 x25% 33,3	141,3		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,3	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,2	0,0		0,0	72,5	130,2	€ 498.081,2
13	pt-p1		110,0	37 x75% 0 x25% 27,8	137,8		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	40,5	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,5	20,4	PORTICO	0,0	93,4	142,7	€ 546.053,1
14	pt-p1		108,0	37 x75% 0 x25% 27,8	135,8		€ 550,00	€ 110,00	€ 82,50	€ 27,50	€ 550,00	€ 6.600,00	86,7	50,0	CANTINA+DISIMP+L AVAND+RIP+STENDI TOIO+LOCALE TECNICO	32,5	0,0		0,0	82,5	136,2	€ 521.034,3
TOTALI			1514,00	414,00	1928,00	€ 0,00	€ 7.700,00	€ 1.540,00	€ 1.155,00	€ 385,00	€ 7.700,00	€ 92.400,00	1213,80	574,10		451,40	20,40		0,00	1045,90	1841,34	7.044.062,12 €

Note per la compilazione dell'Allegato A

¹ Il punto 3 dell'Accordo Territoriale definisce 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 comune 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.

FIRMA E TIMBRO DEL TITOLARE DELL'INTERVENTO:	EDILGRISINDI SPA FERRUCCIO GRISENDI
FIRMA E TIMBRO DEL PROGETTISTA:	ARCH. ANDREA MALAGUZZI

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.

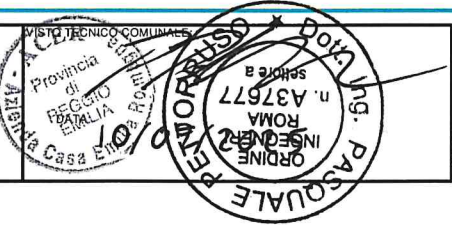
⁷ (q) = Prezzo di cessione convenzionale / mq Sc

VOCI DI COSTO:	€/mq Sc
a) area = 20% del costo di costruzione	€ 528,96
b) costo di costruzione medio	€ 2.844,81
c) oneri U1	€ 90,15

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	€ 32,82
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	€ 528,96
TOTALE	3.826 €

ARCHITETTO
ANDREA
MALAGUZZI
n.416



INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ESPLICAZIONE ALLA NOTA (7) DELL'ALLEGATO A :				
Sintesi Art.20 - Garanzie finanziaria - della Convenzione Urbanistica (Repertorio n. 58226 del 19/12/2018)						
OPERE COMPARTO						
€ 499.563,00	Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria	Superficie Utile PRG '99 :	SU _{PRG '99} =	1.286,00 m²	pari a	1,059% SU _{Conv}
		Superficie Utile Convenzionale D.M. 801/77 :	SU _{Conv} =	1.213,80 m²	pari a	0,944% SU _{PRG '99} (100%)
		Superficie Convenzionale Complessiva :	SC _{Conv} =	1.841,34 m²		(152%)
€ 38.760,00	costo realizzazione verde pubblico	costo area = 20% del costo di costruzione	€ 974.000,00	/ 1.841,34 m²	€ 528,96	a)
		costo di costruzione medio	€ 4.870.000,00	/ 1.841,34 m²	€ 2.644,81	b)
€ 538.323,00	TOTALE	oneri di U1 (pari a : 129,08 € x 1286 m²)	€ 166.003,29	/ 1.841,34 m²	€ 90,15	c)
		oneri di U2 (pari a : € 61.85 x 1213,8 m²) x 80% (ridotti all'80%)	€ 60.058,82	/ 1.841,34 m²	€ 32,62	d)
€ 14.986,89	Contributo 3% sull'importo delle opere di urbanizzazione per spese di istruttoria	spese tecniche e generali = 20% costo di costruzione	€ 974.000,00	/ 1.841,34 m²	€ 528,96	e)
€ 553.309,89	Totale dei costi per la realizzazione delle opere di U1 interne e comuni	prezzo massimo	€ 7.044.062,12	/ 1.841,34 m²	3.826 €	
4.286,40	m² SU _{PRG'99} del Piano					
	553.309,89 € : 4286,4m² = 129,08 €/m²					
€ 129,08	Costo delle OOU1 per m² di SU _{PRG '99}					
		10.07.2025 ORDINE INGEGNERI ROMA n. A37677 settore a Provincia di REGGIO EMILIA Casa Emilia Romagna				

VERIFICA DEL VALORE SECONDO D.P.R. N° 138/98 E IL VALORE DI MERCATO																														rev A 28/05/2025					
PARTI PRIVATE																									TOTALI										
			da allegato A per confronto	ALLOGGIO			LOGGE E BALCONI					SUPERFICI ACCESSORIE			CANTINE			BOX			POSTO AUTO			GIARDINO PRIVATO E QUOTA CORSIA PRIVATA					TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	PREZZO UNITARIO (EURO/MQ)	PREZZO DI MERCATO TOTALE (EURO)	euro/mq scontato 15%	prezzo di mercato scontato 15%	prezzo da allegato A	
				Scomm (MQ)	%		Scomm (MQ)	%					Scomm (MQ)	%		Scomm (MQ)	%		Scomm (MQ)	%		Scomm (MQ)	%		Scomm (MQ)			%							
Alloggio	Piano	Tipologia	SC=SU+6 0%SA(MQ)	a	b	c=axb	d1	e1	d2	e2	f=d1xe1 +d2Xe2	g	h	l=gxh	i	m	n=lxm	o	p	q=oxp	r	s	t=rxs	giardino	corsia	tot	v	z=uxv	W=c+f+i+n+q+t+z	X	Y=WxX				
							<25mq		>25mq																										
1	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	15	25%	4	83	84	167	10%+2%	12	166	€ 3.575,00	€ 594.272,25	3.038,75	€ 505.131,41	€ 498.081,23	
2	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	0	25%	0	88	42	130	10%+2%	11	162	€ 3.575,00	€ 578.220,50	3.038,75	€ 491.487,43	€ 498.081,23	
3	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	13	25%	3	126	84	210	10%+2%	13	167	€ 3.575,00	€ 595.559,25	3.038,75	€ 506.225,36	€ 498.081,23	
4	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	13	25%	3	104	42	146	10%+2%	12	165	€ 3.575,00	€ 590.983,25	3.038,75	€ 502.335,76	€ 498.081,23	
5	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	0	25%	0	83	42	125	10%+2%	11	162	€ 3.575,00	€ 577.863,00	3.038,75	€ 491.183,55	€ 498.081,23	
6	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	0	25%	0	84	42	126	10%+2%	11	162	€ 3.575,00	€ 577.934,50	3.038,75	€ 491.244,33	€ 498.081,23	
7	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	13	25%	3	105	42	147	10%+2%	12	165	€ 3.575,00	€ 591.054,75	3.038,75	€ 502.396,54	€ 498.081,23	
8	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	13	25%	3	104	42	146	10%+2%	12	165	€ 3.575,00	€ 590.983,25	3.038,75	€ 502.335,76	€ 498.081,23	
9	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	0	25%	0	87	42	129	10%+2%	11	162	€ 3.575,00	€ 578.149,00	3.038,75	€ 491.426,65	€ 498.081,23	
10	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	0	25%	0	83	41	124	10%+2%	11	162	€ 3.575,00	€ 577.791,50	3.038,75	€ 491.122,78	€ 498.081,23	
11	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	13	25%	3	104	42	146	10%+2%	12	165	€ 3.575,00	€ 590.983,25	3.038,75	€ 502.335,76	€ 498.081,23	
12	pt-p1	0	130,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	31	50%	16	17	50%	9	37	50%	19	22	25%	6	93	41	134	10%+2%	11	167	€ 3.575,00	€ 598.169,00	3.038,75	€ 508.443,65	€ 498.081,23	
13	pt-p1	0	142,7	110	100%	110	20	30%	0	10%	6	33	50%	17	19	50%	10	37	50%	19	0	25%	0	247	41	288	10%+2%	15	175	€ 3.575,00	€ 625.839,50	3.038,75	€ 531.963,58	€ 546.053,11	
14	pt-p1	0	136,2	108	100%	108	0	30%	0	10%	0	40	50%	20	27	50%	14	37	50%	19	0	25%	0	284	41	325	10%+2%	15	175	€ 3.575,00	€ 626.125,50	3.038,75	€ 532.206,68	€ 521.034,28	
TOTALI			1.841,34	1514		1514	20				6	445		223	250		125	518		259	102		26	1675	668	2343		168	2320			8.293.928,50		7.049.839,23	7.044.062,12

rev A 28/05/2025

pari a €mq 3.036
sulla superficie commerciale

