



COMUNE DI ANDORA

Provincia di Savona

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

Riqualificazione urbana delle aree e dei volumi inclusi nel sub-ambito Re-Co5 del P.U.C.



proponenti
Ambrogio Margherita e c s.a.s.

Via Giannone 1, 10153 Torino
P.I. 00726530017
tel 011 540029

sig. Lino BONA VIA

Via Molineri 64, 10153 Torino
C.F. BNV LNI 67R08 A145Y
tel 334 7447785
e-mail linobonavia@tiscali.it

sig. Mario COSENTINO

Via S. Filippo 8, 17051 Andora
C.F. CSN MRA 39M26 E290D
tel 0182 80224

sig. Romano COSENTINO

Via S. Filippo 6, 17051 Andora
C.F. CSN RMN 37T17 E290A
tel 0182 684752

Gi.Effe.Immobiliare

Via Venezia 43, 17031 Albenga
P.I. 01092780095
tel 338 6599290 - fax 0182 85001
e-mail info@cftfisioterapia.it

La Ligure s.r.l.

Via Colli 1, 10153 Torino
P.I. 03195680107
tel 0182 87396
e-mail studiocoim@studiocoim.com

Liz Palace s.r.l.

Via Puccini 21, 10024 Moncalieri
P.I. 05560380015
tel 011 6051333 - fax 011 6061487
e-mail autocamit@libero.it

sig. Antonio MASSABO'

Via Doria 10, 17051 Andora
C.F. MSS NTN 39S25 A145S
tel 0182 88731 - fax 0182 636378
e-mail massaboantonio@tiscali.it

sig.ra Elisabetta ROMAGNOLO

Via Cosseria 11, 10133 Torino
C.F. RMG LBT 73M56 L219F
tel 338 9657483
e-mail romagnolo@virgilio.it

Verde Mare s.a.s.

Via Colli 1, 10153 Torino
P.I. 06785540011
tel 0182 89089
e-mail robertosalta@gmail.com

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI

piazza del Popolo 3/8, 17100 Savona
C.F. CST PGR 47R03 A145C
tel 019 804597 - fax 019 8486939
e-mail archet@archet.it

team di progetto
arch. Simone BRUZZONE
arch. Daniele GESUALDO
ing. Christian GHIROTTO
dott.ssa Barbara BIANCO
dott. Lorenzo PAGLIANA

progetto architettonico
arch. Simone BRUZZONE

piazza del Popolo 3/8, 17100 Savona
C.F. BRZ SMN 72T16 I480I
tel 019 4501085 - fax 019 2070727
e-mail bruzzone@archet.it



oggetto

**Quota di monetizzazione E.R.P.
L.R. 38/07**

integrativo

11

data

13 gennaio 2015

scala

cod. 011006

percorso file
lavori/2011/011-006 GdC/PUO/Consegne/GdC-15-01-13IntegrComune4/GdC-111L38-07M1.pdf

redatto

Bruzzone

Bruzzone

corretto

Bruzzone

Bruzzone

approvato

Castellari

Castellari

data 25-07-2014

13-01-2015

Ai sensi dell'articolo 26 bis della L.R. 38/2007, "Gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di ERP, nella misura del 10 per cento ovvero della percentuale stabilita dal Comune e approvata dalla Regione ai sensi dell'articolo 26, commi 1 e 2, della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale nel caso di comuni non ancora adeguati ai parametri della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni".

Il comma 6 del medesimo articolo 26 bis prevede che il Comune possa consentire la monetizzazione della quota di ERP dovuta.

La Regione Liguria mediante lettera protocollo PG/2014/34237 del 18 febbraio 2014, ha stabilito le modalità attraverso le quali determinare il parametro necessario per la definizione della quota di monetizzazione.

Detto parametro è da calcolare sulla base dei costi effettivi di costruzione nonché del costo dell'area, delle spese di progettazione, di direzione lavori e sicurezza, collaudo, oneri accessori e della quota delle relative opere di urbanizzazione.

Scendendo nello specifico, la stima del parametro di monetizzazione va effettuata sulla base dei seguenti elementi:

- a) Costo di costruzione medio relativo all'edilizia residenziale nel territorio comunale comprensivo anche dei costi relativi alle parti comuni degli edifici;
- b) Costo di un'area tipo nel territorio comunale interessato che abbia caratteristiche idonee ad accogliere un insediamento ERP, dotata di accessibilità al trasporto pubblico ed alle dotazioni base di servizi. Sono pertanto da escludere, ad esempio, le aree aventi destinazione urbanistica agricola;
- c) Costi generali comprensivi di tutte le spese, suddivise in tecniche e amministrative;
- d) Costo medio delle opere di urbanizzazione primaria (strade, allacciamenti alle reti, dei servizi pubblici ed utenze, impianti di illuminazione stradale, raccolta acque, sistemazione di area) nel territorio comunale;
- e) Costo medio delle opere per standard urbanistici nel territorio comunale, in riferimento al carico urbanistico dei nuovi residenti insediabili negli alloggi di ERP relativo alla dotazione pertinente per tipologia di servizi (interesse comune, istruzione, verde attrezzato e sportivo, parcheggi) necessari in rapporto al numero degli alloggi da realizzare.

La superficie di ERP generata dall'intervento è pari a 137,5 mq (corrispondente al 10% della S.A. totale del P.U.O.)

Di seguito si riportano le valutazioni effettuate per ciascuna delle voci segnalate.

A) COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO

Per la determinazione del costo di costruzione medio si è preso contatto con gli uffici di A.R.T.E. al fine di conoscere un valore medio derivante dalla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

Non esistendo interventi di tale genere nel territorio comunale e non essendo quindi disponibili dati certi, si è fatto riferimento alla voce del Prezziario Regionale delle Opere Edili che definisce il Costo di costruzione valutato a metro cubo vuoto per pieno per una casa tipo civile.

Si è determinato il volume teorico di una costruzione di superficie pari alla superficie di E.R.P. che occorrerebbe realizzare.

A tale volume si è applicato il costo di costruzione valutato a metro cubo vuoto per pieno per una casa tipo civile, ottenendo il costo totale del volume teorico.

Infine si è calcolato il costo di costruzione medio riferito al parametro del m² suddividendo nuovamente per la superficie di E.R.P.

Parametri	Unità di misura	Quantità
SUPERFICIE AGIBILE S.A.	mq	1.375,00
ERP (10% S.A.)	mq	137,50
ALTEZZA MEDIA FABBRICATO	m	3,10
VOLUME TEORICO	mc	426,25
COSTO DI COSTRUZIONE	€/mc	445,86
COSTO DI COSTRUZIONE VOLUME TEORICO	€	190.047,83
COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO	€/mq	1.382,17

B) COSTO DELL'AREA

Per determinare il costo dell'area si è fatto riferimento al concetto della permuta, secondo il quale il valore del terreno sul quale si va a realizzare un intervento edilizio è percentuale del valore dell'intervento stesso.

L'andamento attuale del mercato immobiliare attesta tale percentuale intorno al 20%.

I dati necessari per l'applicazione pratica del concetto sopra esposto sono stati desunti dal P.U.O. stesso, utilizzando i parametri della Superficie Agibile realizzabile e quello della superficie di terreno sulla quale insiste l'intervento .

Pertanto in prima battuta si è determinato il presunto valore della superficie residenziale realizzabile, considerando un prezzo di mercato di 5.000 €/m² (dato sicuramente sopravvalutato tenuto conto che andrebbe riferito ad un intervento di edilizia residenziale pubblica).

Percentualmente si è calcolato il valore del terreno e suddividendolo per la sua superficie si è determinato il parametro al m² del costo dell'area.

Parametri	Unità di misura	Quantità
SUPERFICIE AGIBILE S.A.	mq	1.375,00
SUPERFICIE P.U.O.	mq	48.500,00
PREZZO DI MERCATO SUPERFICIE ABITATIVA	€/mq	5.000,00
VALORE SUPERFICIE REALIZZABILE	€	6.875.000,00
PERMUTA	%	20,00%
VALORE TERRENO	€	1.375.000,00
COSTO DELL'AREA	€/mq	28,35

C) COSTI GENERALI

I costi generali, comprensivi di tutte le spese, sono stati valutati secondo l'uso e la consuetudine quale percentuale del costo di costruzione.

Tale percentuale solitamente si attesta intorno al 10%.

Parametri	Unità di misura	Quantità
COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO	€/mq	1.382,17
SPESE GENERALI	%	10,00%
COSTI GENERALI	€/mq	138,22

D) COSTO MEDIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Non essendo disponibili presso gli uffici comunali dati riguardanti il costo medio delle opere di urbanizzazione primaria nel territorio comunale, si è nuovamente fatto riferimento al P.U.O.

Si è pertanto desunto il valore delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento dal computo allegato al progetto, valutandone poi l'incidenza rispetto alla superficie realizzabile.

Parametri	Unità di misura	Quantità
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE	€	180.000,00
SUPERFICIE AGIBILE S.A.	mq	1.375,00
COSTO MEDIO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€/mq	130,91

E) COSTO MEDIO STANDARD URBANISTICI

Il costo medio delle opere per standard urbanistici è stato determinato in ragione del numero di abitanti teorici insediabili nella superficie di E.R.P. generata dall'intervento (in ragione di un abitante ogni 25 m² di superficie) ed in riferimento agli standard dovuti di parcheggio e verde pubblico come da previsioni della scheda d'ambito del P.U.O., contenuta all'interno delle Norme di Conformità e Congruenza.

A tali superfici sono stati applicati i valori deliberati dal Comune di Andora in caso di monetizzazione, ottenendo un costo totale successivamente trasformato in costo medio suddividendolo nuovamente per la superficie di E.R.P.

Parametri	Unità di misura	Quantità
SUPERFICIE AGIBILE S.A.	mq	1.375,00
ERP (10% S.A.)	mq	137,50
RAPPORTO ABITANTI SUPERFICIE	ab/mq	25,00
ABITANTI INSEDIABILI	ab	5,50
PARCHEGGIO PUBBLICO	mq/ab	5,00
VERDE PUBBLICO	mq/ab	20,00
PARCHEGGIO PUBBLICO DOVUTO PER ABITANTI E.R.P.	mq	27,50
VERDE PUBBLICO DOVUTO PER ABITANTI E.R.P.	mq	110,00
VALORE MONETIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO	€/mq	573,05
VALORE MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO	€/mq	116,60
TOTALE MONETIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO	€	15.758,88
TOTALE MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO	€	12.826,00
TOTALE MONETIZZAZIONE STANDARD	€	28.584,88
COSTO MEDIO OPERE PER STANDARD URBANISTICI	€/mq	207,89

PARAMETRO PER LA MONETIZZAZIONE

Il parametro necessario per la definizione della quota di monetizzazione è dato dalla sommatoria delle voci analizzate:

COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO	€/mq	1.382,17
COSTO DELL'AREA	€/mq	28,35
COSTI GENERALI	€/mq	138,22
COSTO MEDIO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€/mq	130,91
COSTO MEDIO OPERE PER STANDARD URBANISTICI	€/mq	207,89
TOTALE	€/mq	1.887,54

QUOTA DI MONETIZZAZIONE

Applicando il parametro così desunto alla superficie di E.R.P. generata dall'intervento, si ottiene la quota di monetizzazione dovuta:

PARAMETRO PER LA MONETIZZAZIONE	€/mq	1.887,54
SUPERFICIE E.R.P.	mq	137,50
TOTALE QUOTA DI MONETIZZAZIONE	€	259.536,75