

COMUNE DI CORTE FRANCA



PIANO ATTUATIVO _ CASCINA BUDRIO

ART 14 L.R. 12/2005



PROGETTO DI RECUPERO, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI DENOMINATI "CASCINA BUDRIO" in NIGOLINE DI CORTE FRANCA

<p>PROGETTISTI COMPONENTE URBANISTICA ED EDILIZIA</p> <p><u>Progettista Architettonico ed Urbanistico:</u> Arch.BINA GIAMPAOLO Via L. Buffoli 10, Corte Franca (BS) 335.265490 - giampaolo.bina@archiworldpec.it</p> <p>Arch. ARMANELLI IVAN Viale Mazzini 29/a, Chiari (BS) 348 4610204 - ivan.armanelli@archiworldpec.it</p> <p>Arch. COGI PIERGIORGIO Via A. DeGasperi 3/b, Chiari (BS) 333 4185285 - piergiorgio.cogi@archiworldpec.it</p> <p><u>CONSULENTI SPECIALIZZATI:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>ING. DAVIDE GALEAZZI</td> <td>PROGETTO STRUTTURALE</td> </tr> <tr> <td>ING. FORNONI LUCA</td> <td>PROGETTO TERMOTECNICO PROGETTO ENERGETICO</td> </tr> <tr> <td>STUDIO MARCHETTI FONTANINI</td> <td>PROGETTO DI RESTAURO</td> </tr> <tr> <td>GEOL. MARCO CARRARO</td> <td>STUDIO GEOLOGICO INVARIANZA IDRAULICA</td> </tr> <tr> <td>LEONI ALICE</td> <td>INDAGINI ARCHEOLOGICHE</td> </tr> </table> <p><u>COLLABORATORE:</u> ARCH.IU NICOLA BOTTI</p>	ING. DAVIDE GALEAZZI	PROGETTO STRUTTURALE	ING. FORNONI LUCA	PROGETTO TERMOTECNICO PROGETTO ENERGETICO	STUDIO MARCHETTI FONTANINI	PROGETTO DI RESTAURO	GEOL. MARCO CARRARO	STUDIO GEOLOGICO INVARIANZA IDRAULICA	LEONI ALICE	INDAGINI ARCHEOLOGICHE	<p style="text-align: center;">COMMITTENTE</p> <p style="text-align: center;">MARIUCCIA EVENTI s.r.l.</p> <p style="text-align: center;">C.F. / P.IVA 02929970982 VIA S. PERTINI, 18 - 25030 - ROVATO (BS)</p> <hr/> <p>DELIBERA DI ADOZIONE</p> <hr/> <p>DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA</p>
ING. DAVIDE GALEAZZI	PROGETTO STRUTTURALE										
ING. FORNONI LUCA	PROGETTO TERMOTECNICO PROGETTO ENERGETICO										
STUDIO MARCHETTI FONTANINI	PROGETTO DI RESTAURO										
GEOL. MARCO CARRARO	STUDIO GEOLOGICO INVARIANZA IDRAULICA										
LEONI ALICE	INDAGINI ARCHEOLOGICHE										

<p>RELAZIONE</p> <h1>R 03</h1>	<p>TITOLO</p> <h1>QUADRO ECONOMICO</h1>	
<p>revisione</p>	<p>FASE</p>	<p>DATA</p> <h2>Febbraio 2025</h2>
<p>AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA</p>		

QUADRO ECONOMICO P.A. CASCINA BUDRIO - TABELLA DI SINTESI INTERVENTO

DATI URBANISTICI (quantificazione PGT - Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 29/07/2021)		
a	VOLUME COMPLESSIVO ESISTENTE	8.878,06 mc
b	VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE	2.142,61 mc
c	VOLUME COMPLESSIVO DI PROGETTO b + e + g + h	8.218,10 mc 8.218,10 mc < 8.878,06 mc NON C'E' AUMENTO VOLUMETRICO
d	VOLUME RESIDENZIALE DI PROGETTO	4.913,44 mc
e	VOLUME RESIDENZIALE da CAMBIO USO (d - b)	2.770,83 mc
f	SLP COMMERCIALE DI PROGETTO da CAMBIO USO	501,75 mq
g	VOLUME COMMERCIALE DI PROGETTO da CAMBIO USO	2.176,05 mc
h	VOLUME PORTICI / LOGGE APERTI	1.128,61 mc
i	VOLUME PER CALCOLO ONERI RESIDENZIALI (d + h)	6.042,05 mc
DETERMINAZIONE STANDARD URBANISTICI ATI URBANISTICI COMPLESSIVI INTERVENTO		
l	ABITANTI EQUIVALENTI calcolati sul Volume residenziale da cambio uso 2.770,83 mq (e) / 175 mc/ab	Arrotondato per stralci 17 abitanti
m	AREE A STANDARD INDOTTE RESIDENZIALE (ab. Eq. 17 x 26,5 mq/ab)	450,50 mq
n	AREE A STANDARD INDOTTE COMMERCIALE (100% SLP) 100% di 501,75 mq (f)	501,25 mq
o	AREE A STANDARD COMPLESSIVE DA REPERIRE m + n	951,25 mq *

***IL PIANO ATTUATIVO NON REPERISCE AREE A STANDARD DA CEDERE**

L'INTERO STANDARD INDOTTO (n) SARA' OGGETTO DI MONETIZZAZIONE LEGATA ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

COSTI DA SOSTENERE PER LA REALIZZAZIONE INTERVENTO		
ur1	Importo ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RESIDENZIALI (nuova costruzione)	1,67 €/mc
ur2	Importo ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA RESIDENZIALI (nuova costruzione)	4,04 €/mc
uc1	Importo ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMMERCIALI (nuova costruzione)	48,65 €/mq
uc2	Importo ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA COMMERCIALI (nuova costruzione)	20,28 €/mq
S1	Importo VALORE MONETIZZAZIONE STANDARD INDOTTI	120,00 €/mq
Our1	Dovuto per ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RESIDENZIALE Volume per calcolo oneri residenziali (i) x ur1 6.042,05 mc x 1,67 €/mc	€. 10.090,22 ridotto 60%
		€. 6.054,13
Our2	Dovuto per ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA RESIDENZIALE Volume per calcolo oneri residenziali (i) x ur2 6.042,05 mc x 4,04 €/mc	€. 24.409,88 ridotto 60%
		€. 14.645,93
Ouc1	Dovuto per ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMMERCIALE SLP COMMERCIALE complessiva di progetto (c) x uc1 501,75 mq x 48,65 €/mq	€. 24.410,14 ridotto 60%
		€. 14.646,08
Ouc2	Dovuto per ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA COMMERCIALE SLP COMMERCIALE complessiva di progetto (c) x uc2 501,75 mq x 20,28 €/mq	€. 10.175,49 ridotto 60%
		€. 6.105,29
	Totale Dovuto per ONERI URBANIZZAZIONE (ridotti del 60%) Our1 + Our2 + Ouc1 + Ouc2	€. 41.451,43
		INTERAMENTE MONETIZZATE CON L' OPERA EXTRA COMPARTO
	Costo opere di urbanizzazione EXTRA COMPARTO del comparto Stralcio funzionale opere extra comparto (rif. computo metrico R05)	€. 140.000,00 > €. 41.451,43
	TOT da garantire con polizza fidejussoria	€. 140.000,00
	MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICO Aree a STANDARD complessive da reperire (n) x 120 €/mq 951,25 mq x 120 €/mq	€. 114.150,00 *

***la MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD E' SUDDIVISA PER I RISPETTIVI STRALCI FUNZIONALI
COME DI SEGUITO RIPORTATO e GRAFICAMENTE IDENTIFICATO IN TAVOLA 04**

I STRALCIO _ Corpi Sud		
e	VOLUME RESIDENZIALE da CAMBIO USO	638,48 mc
f	SLP COMMERCIALE DI PROGETTO da CAMBIO USO	138,25 mq
l	ABITANTI EQUIVALENTI calcolati sul Volume residenziale da cambio uso 638,48 mq (e) / 175 mc/ab	4 abitanti
m	AREE A STANDARD INDOTTE RESIDENZIALE (ab. Eq. 4 x 26,5 mq/ab)	106,00 mq
n	AREE A STANDARD INDOTTE COMMERCIALE (100% SLP) 100% di 138,25 mq (f)	138,25 mq
o	AREE A STANDARD COMPLESSIVE DA REPERIRE I STRALCIO _ Corpi Sud m + n	244,25 mq
	MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICO I STRALCIO _ Corpi Sud <i>Aree a STANDARD complessive da reperire (o) x 120 €/mq 244,25 mq x 120 €/mq</i>	€. 29.310,00

II STRALCIO _ Corpo Centrale Est		
e	VOLUME RESIDENZIALE da CAMBIO USO	1.267,50 mc
l	ABITANTI EQUIVALENTI calcolati sul Volume residenziale da cambio uso 1.267,50 mq (e) / 175 mc/ab	8 abitanti
m	AREE A STANDARD INDOTTE RESIDENZIALE (ab. Eq. 8 x 26,5 mq/ab)	212,00 mq
o	AREE A STANDARD COMPLESSIVE DA REPERIRE II STRALCIO _ Corpo Centrale Est	212,00 mq
	MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICO II STRALCIO _ Corpo Centrale Est <i>Aree a STANDARD complessive da reperire (o) x 120 €/mq 212,00 mq x 120 €/mq</i>	€. 25.440,00

III STRALCIO _ Corpo Centrale Ovest		
e	VOLUME RESIDENZIALE da CAMBIO USO	864,85 mc
l	ABITANTI EQUIVALENTI calcolati sul Volume residenziale da cambio uso 864,85 mq (e) / 175 mc/ab)	5 abitanti
m	AREE A STANDARD INDOTTE RESIDENZIALE (ab. Eq. 5 x 26,5 mq/ab)	132,50 mq
o	AREE A STANDARD COMPLESSIVE DA REPERIRE III STRALCIO _ Corpo Centrale Ovest	132,50 mq
l	MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICO III STRALCIO _ Corpo Centrale Ovest <i>Aree a STANDARD complessive da reperire (o) x 120 €/mq 132,50 mq x 120 €/mq</i>	€. 15.900,00

IV STRALCIO _ Corpo laterale ovest		
f	SLP COMMERCIALE DI PROGETTO da CAMBIO USO	363,00 mq
n	AREE A STANDARD INDOTTE COMMERCIALE (100% SLP) 100% di 363 mq (f)	363,00 mq
o	AREE A STANDARD COMPLESSIVE DA REPERIRE IV STRALCIO _ Corpo laterale ovest	363,00 mq
	MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICO IV STRALCIO _ Corpo laterale ovest <i>Aree a STANDARD complessive da reperire (o) x 120 €/mq 363,00 mq x 120 €/mq</i>	€. 43.560,00

DETERMINAZIONE CLASSE EDIFICIO PER COSTO DI COSTRUZIONE QUOTA RESIDENZIALE

TAB. 1 - Incremento per superficie utile abitabile (Art.5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n°11)	Sup.utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art.5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/Su	(5)	(6)=(4)*(5)
<=95	5	307,00	0,300	0	0,000
>95<=110	2	217,75	0,212	5	1,062
>110<=130	2	229,00	0,223	15	3,351
>130<=160	2	271,25	0,265	30	7,939
>160	0	0,00	0,000	50	0,000
Su		1.025,00			

Totale (i1) 12,40

TAB. 2 - Superf. servizi e accessori (Art.2)

DESTINAZIONI		Sup.netta serv. e access. (mq)
(7)		(8)
a	Cantinole, soffitte, centr.idriche, vani motori ascensore, lavatoi comuni, centr.termiche, altri vani a servizio delle residenze.	160,00
b	Autorimesse singole e collettive	0,00
c	Ingressi, porticati, scale	459,75
d	Logge e balconi	80,25
Snr		700,00

Snr/Su*100=
68,01

TAB. 3 - Incremento per servizi ed accessori (Art.6)

Intervalli di variabilità della % Snr/Su*100	Ipotesi che ricorre (Snr/Su*100) (si=1 no=0)	% Incremento
(9)	(10)	(11)
<=50	0	0
>50<=75	1	10
>75<=100	0	20
>100	0	30
Totale (i2)		10,00

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1	Su (Art.3)	Superficie utile abitabile 1.025,00
2	Snr (Art.2)	Superficie netta non residenz. 700,00
3	60% Snr	Superficie ragguagliata 420,00
4=1+3	Sc (Art.2)	Superficie complessiva 1.445,00

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (Art.7)

Caratteristiche presenti (Art.7)	Ipotesi che ricorre (si=1 no=0)	% incremento
(12)	(13)	(14)
1)	0	0
2)	0	0
3)	1	10
4)	0	0
5)	0	0
Tot. (i3)		10,00

Totale incrementi i=i1+i2+i3	Classe (Art.8)	M = % Maggiorazione
	(15)	(16)
32,40	Classe VII	30

classi	nuove costr.	edif. Esist.
1 - 2 - 3	6	5
4-5-6-7-8	8	6
9-10-11	18	10

STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE QUOTA RESIDENZIALE			
A	Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata	€/mq	496,61
B	Costo al mq di costruzione maggiorato = $Ax[1+(M/100)]$ (30%)	€/mq	645,59
C	Superficie complessiva (Sc)	mq	1.445,00
D	Costo di costruzione della parte residenziale dell'edificio = C x B	€uro	932.881,89
E	Percentuale	%	8
F	Costo di costruzione quota residenziale	€uro	74.630,55
G	RIDUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE del - 50%	€uro	37.315,28

STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE QUOTA COMMERCIALE			
<i>Salvo aggiornamento quantificazione percentuale sul Computo Metrico Estimativo di dettaglio</i>			
A	Costo di costruzione parametrico per edilizia commerciale	€/mq	€ 1.200,00
B	Superficie lorda commerciale (rif. Tav. 04)	mq	501,25
C	Costo di costruzione della parte commerciale = A x B	€uro	601.500,00
D	Percentuale di riduzione	%	10
E	Costo di costruzione quota commerciale	€uro	60.150,00

STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE COMPLESSIVO			
	Costo di costruzione quota residenziale RIDOTTO + Costo di costruzione quota commerciale € . 37.315,28 + 60.150,00	€uro	97.465,28

TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL P.A.		
	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€. 20.700,21 *
	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€. 20.751,22 *
	STIMA COSTO DI COSTRUZIONE	€. 97.465,28 **
	MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICO	€. 114.150,00 **

* Oneri Urbanizzazione primarie e secondaria compensati con le opere extra comparto a scomputo (vedi CME elaborato R 04)

** Da corrispondere per singoli stralci funzionali all'atto di presentazione delle SCIA o titolo edilizio equipollente