

**CITTA' DI PINEROLO
FRAZIONE RIVA – AREA VP 6.8 DEL P.R.G.C.**

CATASTO TERRENI : Fg.43 - Part. 35,116 parte,33 parte - Fg.42 - Part. 80 parte

**PROPRIETA' : Società "SANTA MARIA s.r.l."
Via Motta Santus 26 - Frazione Riva - 10064 Pinerolo**

LEGALE RAPPRESENTANTE : Bruna FALCO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

P.E.C. "CASCINA MOTTA SANTUS"

**INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO RURALE COSTITUITO
DALLA "CASCINA MOTTA SANTUS" E DAI SUOI TERRENI DI PERTINENZA
CIRCOSTANTI MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE DEL FABBRICATO
CON CAMBIO DELLA SUA ATTUALE DESTINAZIONE D'USO E DI QUELLA
DEI TERRENI INTERESSATI**

LOCALIZZAZIONE : Via Motta Santus n. 24 - Riva di Pinerolo

AMBITO DEL P.R.G.C. : parte dell' AREA VP 6.8

CONTEGGIO ONERI CONCESSORI

data : 30.10.2016

PROGETTISTA: Ing. Edoardo PIARULLI

AGGIORNAMENTO

30.11.2016

DATI DI PROGETTO DEL P.E.C.

1) S.L.P. DEL FABBRICATO NELLA SITUAZIONE IN PROGETTO

S.L.P. = 1.565,00 mq (pari alla S.L.P. attuale -vedere **TAV. 3**)

2) INTERVENTI PREVISTI NEL P.E.C.

Ristrutturazione, recupero e riqualificazione senza aumento di S.L.P. della “Cascina Motta Santus” con cambio di destinazione d’uso da agricola a Residenziale e Terziaria.

A) Insedimenti RESIDENZIALI (su parte del Piano Terreno e su parte del Primo Piano)

S.L.P. Abitativa :

piano terreno : 477,70 mq
piano primo : 502,10 mq

S.L.P. Abitativa totale 979,80 mq (vedere **TAV. 5**)

B) Attività TERZIARIE (su parte del Piano Terreno e su parte del Primo Piano)

S.L.P. Terziaria :

piano terreno : 477,40 mq
piano primo : 107,80 mq

S.L.P. Terziaria totale 585,20 mq (vedere : **TAV. 5**)

NOTA

Ai fini della determinazione dell’**IMPORTO** degli **ONERI CONCESSORI** (**ONERI di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA e CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**) si è considerata come Attività Terziaria la Attività **TURISTICO RICETTIVA** (ristorazione, convegni, mostre ecc..)

3) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° e 2°

- Destinazione d'Uso Attuale : **Agricola**
- Destinazioni d'Uso di Progetto : **Residenziale e Terziaria - Terziaria Turistico Ricettiva**
- Oneri Unitari in Vigore: Rif. **D.G.C. n. 289 del 10.07.2008**
- Valori Unitari degli Oneri : **Valori Unitari per Concessione Onerosa:**
 - **Destinazione d'Uso Residenziale** : in funzione della Volumetria
 - **Destinazione d'Uso Terziaria** : in funzione della Superficie

4) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Destinazioni d'Uso in Progetto : **Residenziale e Terziaria Turistico Ricettiva**
- Determinazione del Costo di Costruzione :
Non essendo possibile, in questa fase progettuale, determinare il Costo di Costruzione in base a Computo Metrico Estimativo delle Opere da realizzare, il Costo di Costruzione dell'intervento viene determinato considerando un **Costo di Costruzione al mq di S.L.P. pari a €mq 850,00, sia per gli Interventi Residenziali che per quelli Terziari**, così valutato in base ai correnti prezzi di mercato attuali per Interventi di Ristrutturazione Edilizia.
In fase di progetto per il Permesso di Costruire il Costo di Costruzione preciso delle Opere sarà determinato in base al Computo Metrico Estimativo delle opere da realizzare, applicando i prezzi Unitari desunti dal Prezziario della Regione Piemonte che saranno in vigore alla data del Permesso di Costruire stesso.
- Determinazione del Contributo di Costruzione:
 - Interventi Residenziali su edifici esistenti:
aliquota del 5 % applicata ad 1/3 del Costo di Costruzione
 - Attività terziarie Turistico-Ricettive non di lusso:
aliquota del 4 % applicata al Costo di Costruzione

CONTEGGIO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° e 2°

AREA di P.R.G.C. : VP 6.8

INTERVENTI PREVISTI NEL P.E.C.

Ristrutturazione, recupero e riqualificazione del fabbricato costituente la “Cascina Motta Santus” senza aumento di SUL, con cambio di destinazione d’uso da agricolo a:

- Insedimenti RESIDENZIALI (su parte dell Piano Terreno e su parte dell Primo Piano del Fabbricato)

- S.L.P. Abitativa : piano terreno : 477,70 mq
piano primo : 502,10 mq

S.L.P. Abitativa totale 979,80 mq (Rif: TAV. 5)

- Attività TERZIARIE TURISTICO-RICETTIVE (su parte del Piano Terreno e su parte del Primo Piano del Fabbricato)

- S.L.P. Terziaria : piano terreno : 477,40 mq
piano primo : 107,80 mq

S.L.P. Terziaria totale 585,20 mq (Rif: TAV. 5)

A) DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- Oneri Unitari in Vigore - Rif. D.G.C. n. 289 del 10.07.2008

- Ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso

- Oneri determinati in base alla volumetria

- Concessione onerosa

- Oneri Unitari per le Aree VP :

Urbanizzazione Primaria: 14,97 Euro/mc
Urbanizzazione Secondaria: 22,22 Euro/mc

Totale 1° e 2° 37,19 Euro/mc

- Superficie del piano terreno : 477,70 mq
- Altezza del piano terreno = 3,15 m
- Volumetria del piano terreno: $477,70 \times 3,15 = 1.504,76$ mc
- Superficie del piano primo : 502,10 mq
- Altezza del piano primo = 3,35 m
- Volumetria del piano primo: $502,10 \times 3,35 = 1.682,04$ mc
- **Volumetria Totale** : mc (1.504,76 + 1.682,04) = **3.186,80 mc**

IMPORTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

Oneri di Urbanizzazione Primaria :

mc 3.186,80 x 14,97 Euro /mc = € 47.706,40
arrotondato a € 47.707,00

Oneri di Urbanizzazione Secondaria :

mc 3.186,80 x 22,22 Euro /mc = € 70.810,70
arrotondato a € 70.811,00

B) DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI ALLE ATTIVITA' TERZIARIE (TURISTICO- RICETTIVE)

Oneri Unitari in Vigore - Rif. D.G.C. n. 289 del 10.07.2008

- Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

- Oneri determinati in base alla superficie

- Concessione onerosa

- Oneri Unitari per:

Urbanizzazione Primaria: 28,53 Euro/mq
Urbanizzazione Secondaria: 32,51 Euro/mq

Totale 1° e 2° 61,04 Euro/mq

- Superficie del piano terreno : 477,40 mq
- Superficie del piano primo : 107,80 mq
- **Superficie Totale** : mq (477,40 + 107,80) = **585,20 mq**

IMPORTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LE ATTIVITA' TERZIARIE (TURISTICO- RICETTIVE) :

Oneri di Urbanizzazione Primaria :

mq 585,20 x 28,53 Euro /mq = € 16.695,76
arrotondato a € 16.696,00

Oneri di Urbanizzazione Secondaria :

mq 585,20 x 32,51 Euro /mq = € 19.024,85
arrotondato a € 19.025,00

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

	TOTALE ONERI di U.U. 1°	TOTALE ONERI di U.U. 2°	TOTALE ONERI di UU 1°+ 2°
A) RESIDENZE	Euro 47.707,00	Euro 70.811,00	Euro 118.518,00
B) ATTIVITA' TERZIARIE TURISTICO RICETTIVE	Euro 16.696,00	Euro 19.025,00	Euro 35.721,00
	<u>Euro 64.403,00</u>	<u>Euro 89.836,00</u>	<u>Euro 154.239,00</u>

CONTEGGIO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

INTERVENTI PREVISTI NEL P.E.C.

Ristrutturazione, recupero e riqualificazione del fabbricato costituente la “Cascina Motta Santus” senza aumento di SUL, con cambio di destinazione d’uso da agricolo a:

A) Insedimenti RESIDENZIALI (su parte del Piano Terreno e su parte del Primo Piano del Fabbricato)

- S.L.P. Abitativa : piano terreno : **477,70 mq**
piano primo : **502,10 mq**

S.L.P. Abitativa totale **979,80 mq** (Rif: TAV. 5)

B) Attività TERZIARIE (TURISTICO-RICETTIVE) (su parte del Piano Terreno e Su parte del Primo Piano del Fabbricato)

- S.L.P. Terziaria : piano terreno : **477,40 mq**
piano primo : **107,80 mq**

S.L.P. Terziaria totale **585,20 mq** (Rif: TAV. 5)

**A) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
RELATIVO AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

- Intervento su edificio esistente

- Criterio per la Determinazione del Contributo di Costruzione:

Aliquota forfettaria: 5% di 1/3 del Costo di Costruzione Stimato

- Determinazione della S.L.P. Residenziale del fabbricato (Rif. TAV. 5):

- Superficie Residenziale del piano terreno : 477,70 mq
- Superficie Residenziale del piano primo : 502,10 mq

S.L.P. Residenziale totale 979,80 mq

- IMPORTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- Costo Unitario di Costruzione Stimato : € /mq 850,00

- Costo Totale di Costruzione Stimato:

mq 979,80 x € /mq 850,00 = **€ 832.830,00**

- CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE STIMATO

aliquota forfettaria del 5% su 1/3 di € 832.830,00:

€ 832.830,00 x 1/3 x 5% = € 13.880,00

B) DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLE ATTIVITA' TERZIARIE TURISTICO-RICETTIVE

- Destinazione turistico ricettiva non di lusso

- Criterio per la Determinazione del Contributo di Costruzione:

Aliquota: 4% del Costo di Costruzione Stimato

- Determinazione della S.L.P. Terziaria del fabbricato (Rif. TAV. 5):

- Superficie Terziaria del piano terreno : 477,40 mq

- Superficie Terziaria del piano primo : 107,80 mq

Superficie Terziaria Totale 585,20 mq

- IMPORTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DELLE ATTIVITA' TERZIARIE TURISTICO-RICETTIVE

- Costo Unitario di Costruzione Stimato : €/mq 850,00

- Costo Totale di Costruzione Stimato:

mq 585,20 x €/mq 850,00 = **€ 497.420,00**

- CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE STIMATO:

aliquota del 4% di € **497.420,00**

$$\text{€ } 497.420,00 \times 4\% = \underline{\text{€ } 19.897,00}$$

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE STIMATO TOTALE (A + B)
(Insediamenti Residenziali e Attività Terziarie Turistico- Ricettive)

$$\text{A) + B) = € } 13.880,00 + \text{€ } 19.897,00 = \underline{\text{€ } 33.777,00}$$

