



COMUNE DI SORBOLO MEZZANI
(PROVINCIA DI PARMA)



OPERA:

**IMPIANTO SITO IN COMUNE DI SORBOLO MEZZANI
LOCALITÀ "MALCANTONE DI MEZZANI"**

**IMPIANTO PER LO STOCCAGGIO, IL PRETRATTAMENTO
E LA MESSA IN RISERVA DI RIFIUTI URBANI E SPECIALI**

OGGETTO:

PROGETTO DEFINITIVO

TAVOLA:

ARC 37

TITOLO:

RELAZIONE DI CALCOLO DEGLI ONERI

SCALA:

03					
02					
01					
00	Luglio 2022	Nuova emissione dopo richiesta di integrazioni	S. Teneggi	C. Ugolini	M. Pergetti
Rev.	Data	Descrizione	Red.	Contr.	Appr.

IREN Ambiente S.p.A.

Sede Legale
Strada Borgoforte, 22
29122 Piacenza

Tel: 0523. 605026
Fax 0523. 505128
e-mail: iren@gruppoiren.it
www.gruppoiren.it



Redatto

Studio ALFA S.p.a.

V.le Ramazzini 39D
42124 Reggio Emilia



Direttore tecnico



Progetto definitivo - Relazione di calcolo degli oneri

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E ACCESSORIE.....	3
3.	CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	7
4.	CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	8

Progetto definitivo - Relazione di calcolo degli oneri

1. PREMESSA

Il presente elaborato riporta i calcoli effettuati per determinare il costo di costruzione dell'intervento oggetto del presente progetto definitivo.

Progetto definitivo - Relazione di calcolo degli oneri

2. CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E ACCESSORIE

Per il calcolo delle superfici utili e accessorie necessarie a determinare il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'opera si è partiti dal calcolo delle superfici esistenti, al fine di scorporarle dal calcolo degli oneri dovuti per gli interventi di nuova realizzazione, in virtù delle modifiche apportate sia al capannone esistente, per il quale è prevista la demolizione dei locali tecnici presenti lungo il lato nord, sia della demolizione della palazzina uffici e della tettoia metallica esistente.

A tal proposito si riporta la planimetria dello stato di fatto con le superfici esistenti.



TABELLA SUPERFICI UTILI E ACCESSORIE STATO DI FATTO

Cod.	Locale	SU [mq]	SA [mq]
①	Palazzina uffici	240,00	-
②	Capannone	4.201,00	-
③	Tettoia stoccaggio	460,00	-

SUPERFICIE UTILE TOTALE= 4.901,00 mq

Fig.1.: Planimetria generale stato di fatto con indicazione delle superfici

Progetto definitivo - Relazione di calcolo degli oneri

Come specificato in precedenza, all'interno del nuovo layout di progetto sono stati demoliti alcuni fabbricati ed al loro posto sono stati realizzati nuovi edifici per i quali si rende necessario il pagamento dei relativi oneri.

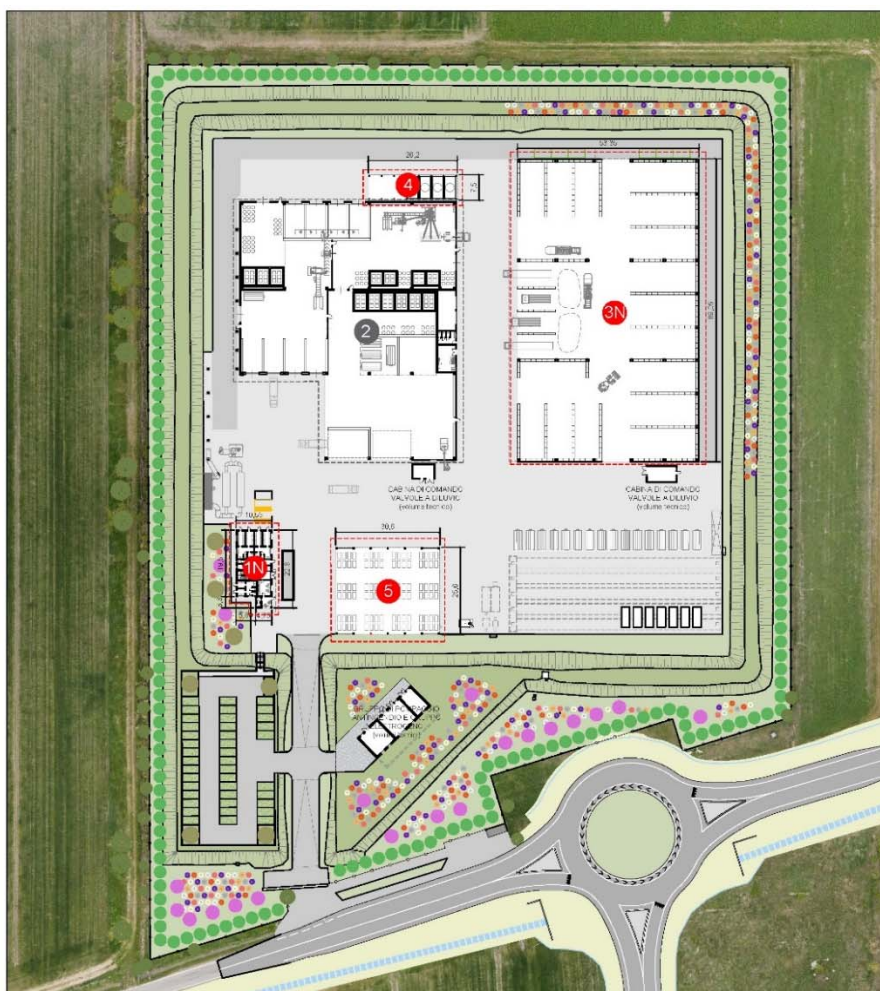


TABELLA SUPERFICI UTILI E ACCESSORIE STATO DI PROGETTO

Cod.	Locale	SU [mq]	SA [mq]
1	Palazzina uffici esist.	-240,00	-
1N	Nuova palazzina uffici	292,47	50,07
2	Capannone	4.201,00	-
3	Tettoia stoccaggio	-460,00	-
3N	Nuova tettoia di stoccaggio	4.750,80	-
4	Tettoia lavaggi e cisterne	196,50	-
5	Tettoia stoccaggio amianto	783,35	-

SUPERFICIE UTILE TOTALE= 4.201,00 + 6.023,12 - 700,00 = 9.524,12 mq

SUPERFICIE ACCESSORIA TOTALE= 50,07 mq

Fig.2.: Planimetria generale stato di fatto con indicazione delle superfici

Progetto definitivo - Relazione di calcolo degli oneri

Nella tabella in precedenza riportata si evidenziano con il:

- colore grigio le superfici gli edifici esistenti;
- colore rosso le superfici dei nuovi edifici in progetto;
- colore giallo le superfici degli edifici oggetto di demolizione.

Le superfici dei nuovi fabbricati in progetto sono state calcolate moltiplicando le dimensioni quotate all'interno dell'elaborato ARC 36.

Nello specifico della palazzina uffici, unico edificio per il quale esistono superfici sia utili che accessorie, si riportano di seguito le piante del piano terra e del piano primo con indicate le superfici considerate.

Non sono stati considerati, ai fini del calcolo, né come superfici utili né come accessorie i vani scale, i vani ascensore e i vani tecnici (secondo quanto stabilito all'interno delle Definizioni Tecniche Omogenee adottate dalla Regione Emilia Romagna).



Fig.3.: Pianta piano terra (a sinistra) e piano primo (a destra) della nuova palazzina uffici con indicazione delle Superfici Utili (SU) ed Accessorie (SA)

Progetto definitivo - Relazione di calcolo degli oneri

Per il calcolo della superficie utile totale si è proceduto sommando le superfici esistenti con quelle di nuova realizzazione e sottraendo le superfici oggetto di demolizione, in quanto su queste ultime gli oneri erano già stati pagati al tempo della loro realizzazione.

Progetto definitivo - Relazione di calcolo degli oneri

3. CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per quanto riguarda il calcolo del costo di costruzione è stato utilizzato l'apposito format presente sul sito del Comune di Sorbolo-Mezzani, di seguito riportato.

SCHEDA D - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale			
1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)			
A = 122,31 €/mq			
L'intervento è una ristrutturazione edilizia eseguita con demolizione e ricostruzione (SI/NO) <input type="checkbox"/> no			
2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:			
QCC = A * SC * ...% * % riduzione = 70 521,50 €			
per gli interventi su strutture esistenti destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, la QCC è ridotta al 50%			
dove:			
A è il costo di costruzione convenzionale unitario			
SC è la superficie complessiva SU = mq 5735,64 SA = mq 50,07 SC = mq 5 765,68			
...% è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale a 10% % = 10,00			
% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (par. 5.3.12). Per interventi di ristrutturazione edilizia eseguita mediante demolizione e ricostruzione la % riduzione è pari al: 0 %			

Al fine del calcolo sono stati utilizzati i seguenti dati:

- Superficie Utile= 6.435,64 mq - 700 mq = **5.735,64 mq**
- Superficie Accessoria= **50,07 mq**

Per il parametro A si è fatto riferimento ai dati OMI medi raccolti dall'Agenzia delle Entrate e di seguito riportati.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: SORBOLLO MEZZANI

Fascia/zona: Centrale/MEZZANO SUPERIORE, INFERIORE, CASALE E PARMETTA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	210	305	L	1	1,2	L

Progetto definitivo - Relazione di calcolo degli oneri

Inserendo i dati sopra riportati ed applicando la riduzione del 10%, come previsto dal Comune di Sorbolo Mezzani, risulta un costo di costruzione da versare pari a **70.521,50 euro** per gli interventi in progetto.

4. CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Allo stesso modo si è proceduto a calcolare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria utilizzando le superfici utili ed accessorie utilizzate anche per il precedente calcolo.

In questo caso si è fatto riferimento ai seguenti punti della DAL 186/2018, nella quale vengono specificati i valori di U1 e U2 da utilizzare per Mezzani per la funzione produttiva e la relativa riduzione percentuale da applicare.

1.2.5. Applicando ai valori unitari definiti alla successiva Tabella B, le percentuali in funzione della classe del Comune (Tabella A) e i parametri relativi al tipo di intervento e alla sua localizzazione urbanistica, contenuti nella successiva Tabella C, si ottengono gli oneri di urbanizzazione, per unità di superficie, da utilizzarsi per ogni intervento oneroso di trasformazione edilizia.

1.2.6. I valori unitari da utilizzare per il calcolo degli oneri U1 e U2 fino al 01/01/2024 sono i seguenti:

MEZZANI IV classe			
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	34,00	44,00	78,00
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	9,60	2,80	12,40
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

Progetto definitivo - Relazione di calcolo degli oneri

In merito alla possibilità di apportare le menzionate modifiche, il Comune determina di posticipare alla data del 01/01/2024 l'applicazione della nuova classe per il Comune nato dal processo di fusione (corrispondente a n. 5 anni dalla data di avvio del nuovo Comune stabilita dalla legge di fusione). **Pertanto classe IV per Mezzani (-5.000 ab.)** e classe III (da 5.000 a 15.000) per Sorbolo

Tabella A – Percentuale degli oneri in funzione della classe del Comune

I Classe	II Classe	III Classe	IV Classe
100%	80%	60%	40%

Funzioni produttiva/commerciale/rurale (svolto da non aventi titolo)

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica	Aree esterne al T.U.		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)
NC - Nuova costruzione	U1	1	1	0,6
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2	1	1	0,6
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1	1	1	0,5
	U2	1	1	0,5
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,3	0,3	0,3
	U2	0,3	0,3	0,3

Dai dati sopra riportati ne derivano le seguenti somme:

- **U1=** (5.735,64+50,07)mq x 9.60 euro/mq x 40% x 0.6 = **13.330,28 euro;**
- **U2=** (5.735,64+50,07)mq x 2.80 euro/mq x 40% x 0.6 = **3.888,00 euro.**