

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI ART. 53 L.R. 24/2017  
PER REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALE,  
CENTRO SOCIALE CON ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

MAGGIO 2021

Scala

Dati catastali: Foglio 18 Part.2078, 2159, 2160, 522, 2081

+ Part. 699, 2103, 2087, 2084

+ Parziale Part. 2099, 691, 2246, 2085, 689, 660, 2080

Elaborato

## CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

# A.02

Progettisti:

Progettazione architettonica  
Arch. Alessandro Bucci  
Coordinatore Sicurezza  
Ing. Paolo Ruggeri



Cooprogetto  
via Severoli n.18 \_ 48018 Faenza (RA)  
Tel +39 0546 29237 Fax +39 0546 29261  
www.alessandrobucciarchitetfii.it  
segreteria@pec.cooprogetto.it

Progettazione strutturale  
Marco Peroni Ingegneria  
via Sant'Antonino n.1 \_ 48018 Faenza (RA)  
Tel +39 0546 31433  
www.alessandrobucciarchitetfii.it  
peroni@marcoperoni.it



Progettazione impianti, reti  
e antincendio  
Per. Ind. Secondo Ambrosani  
SIE engineering  
via Covignano n.215 \_ 47923 Rimini  
Tel. 0541-778457 Fax. 0541-795324  
info@sierimini.it



Progettazione ambientale  
e acustica  
Dott. Geol. Daniela Tonini  
Via A. Bonci n.9 \_ 47921 Rimini  
Tel. +39 0541 411204 Fax. +39 0541 411204  
www.toniniambiente.it  
info@toniniambiente.it

Geologia  
Dott. Geol. Giancarlo Andreatta  
Via XXV Aprile n.140  
Castelbolognese (RA)

Proprietà

Immobiliare 2004 srl

Via Ho Chi Minh n° 32 - Forlimpopoli (FC) - p.i. 03469960409

Comune di Forlimpopoli

Piazza Frattini n° 2 - Forlimpopoli (FC)

Committente

Supermercato Conad Giardino di Mezzanotte Mario & C. snc

Via Ho Chi Minh n° 32 - Forlimpopoli (FC) - p.i. 80002360404

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

Stato di Fatto				Progetto			
Destinazione	Su	Sa	No Su e Sa	Destinazione	Su	Sa	No Su e Sa
Lavorazione latticini	34,55			Lavorazione Pane	34,55		
Spogliatoio	8,79			Disimpegno 1	33,58		
Ripostiglio	3,52			Lavorazione Salumi	79,64		
Wc	1,45			Deposito 1	104,51		
Antibagno	1,20			Disimpegno 2	15,59		
Wc	1,82			Zona Servizi 1	29,77		
Antibagno	1,76			Spogliatoio Uomini	16,09		
Bagno	2,73			Zona Servizi 2	0		
Disimpegno	4,39			Spogliatoio Donne	16,04		
Spogliatoio	7,50			Disimpegno 3	36,86		
Ufficio 2	11,08			Deposito 2	156,85		
Ufficio 1	11,79			Lavorazione Pesce	34,96		
Deposito	176,49			Laboratorio preparazio	0		
Lav. Carni	94,43			Lavorazione Carne	131,78		
Zona vendita	1210,00			Ufficio	20,13		
Zona Casse	137,68			Wc Ufficio	3,68		
Disimpegno	6,72			AB wc ufficio	2,97		
Deposito	33,60			Ab wc Pubblico	7		
Disimpegno	7,36			wc	2,7		
Locale tecnico 1			10,65	wc h	3,36		
Locale tecnico 2			30,42	Casse	229,86		
Locale tecnico 3			14,6	Lavorazione Ortofrutta	50,54		
Portico		69,55		Deposito 3	33,61		
Portico		84,9		Disimpegno	7,3		
Scale		13,02		Area Scaffalature	1410,45		
Montacarichi		7,53		Locale tecnico 1			14,66
				Portico 1		114,5	
				Portico 2		28,8	
				Portico 3		108,9	
				Portico		21,33	
				Scale		5	
				Scale		13,02	
				Montacarichi		8,13	
				Ingresso 1		6,9	
				Ingresso 2		6,9	
<b>TOTALE</b>	<b>1756,86</b>	<b>175</b>	<b>55,67</b>	<b>TOTALE</b>	<b>2461,82</b>	<b>313,48</b>	<b>14,66</b>
SC RE	1861,86						
SC NC	2649,91						

## ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (OOU1)

L'intervento inerente l'unità commerciale si classifica ai sensi del testo coordinato in materia di disciplina del contributo di costruzione come:

- Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico;
- Nuova costruzione

Inoltre l'intervento realizzato ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che porteranno a uno scomputo ai sensi del punto 6.1.2. della DAL 186/2018 come recepito con delibera di consiglio comunale di Forlimpopoli n. 55/2019.

Visto la configurazione dell'immobile e l'interferenza tra parte in ampliamento e parte in ristrutturazione, si utilizzano le superfici dello stato di fatto per la quota in ristrutturazione e per differenza con il progetto le superfici in ampliamento.

Su (sdf) 1756,86 mq

Su (prog) 2461,82 mq

Valore a mq per RE senza aumento CU 28,9 €/mq

Valore a mq per NC 34,68 €/mq

Riduzioni punto 1.4

1.4.1 35% trattandosi di intervento di RE pertanto si corrisponde il 65% del onere dovuto

### RE senza aumento di Cu

Su sdf x Valore a mq x coefficiente di corrispondere

1756,86 x 28,9 x 65% = € 33.002,62

### NC

Su prog - Su sdf x Valore a mq

2461,82 - 1756,86 x 34,68 = € 24.448,01

TOTALE € 57.450,63

Riduzione DCC 72/2018

50%

**TOTALE € 28.725,31 a scomputo**

## ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (OOU2)

L'intervento inerente l'unità commerciale si classifica ai sensi del testo coordinato in materia di disciplina del contributo di costruzione come:

- Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico;
- Nuova costruzione

Inoltre l'intervento realizzato ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che porteranno a uno scomputo ai sensi del punto 6.1.2. della DAL 186/2018 come recepito con delibera di consiglio comunale di Forlimpopoli n. 55/2019.

Visto la configurazione dell'immobile e l'interferenza tra parte in ampliamento e parte in ristrutturazione, si utilizzano le superfici dello stato di fatto per la quota in ristrutturazione e per differenza con il progetto le superfici in ampliamento.

Su (sdf) 1756,86 mq

Su (prog) 2461,82 mq

Valore a mq per RE senza aumento CU 37,4 €/mq

Valore a mq per NC 44,88 €/mq

Riduzioni punto 1.4

1.4.1 35% trattandosi di intervento di RE pertanto si corrisponde il 65% del onere dovuto

### RE senza aumento di Cu

Su sdf x Valore a mq x coefficiente di corrispondere

1756,86 x 37,4 x 65% = € 42.709,27

### NC

Su prog - Su sdf x Valore a mq

2461,82 - 1756,86 x 44,88 = € 31.638,60

**TOTALE € 74.347,87**

Riduzione DCC 72/2018

50%

**TOTALE € 37.173,94 a scomputo**

Costo di Costruzione (QCC)

L'intervento inerente l'unità commerciale si classifica ai sensi del testo coordinato in materia di disciplina del contributo di costruzione come:

- Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico;
- Nuova costruzione

Visto la configurazione dell'immobile e l'interferenza tra parte in ampliamento e parte in ristrutturazione, si utilizzano le superfici dello stato di fatto per la quota in ristrutturazione e per differenza con il progetto le superfici in ampliamento. I valori da utilizzare saranno presi in base ai valori OMI della zona e ai relativi parametri corretti.

Per la parte oggetto di ristrutturazione per individuare l'incidenza dei lavori sarà applicata la scheda D.

$$\text{Sc RE} = \text{Su sdf} + 60\% \text{ Sa sdf} \quad 1861,86$$

$$\text{Sc NC} = (\text{Su prog} - \text{Su sdf}) + 60\% (\text{Sa prog} - \text{Sa sdf}) \quad 2649,91$$

$$\text{Valore a mq} \quad 801,563 \text{ €/mq}$$

$$\text{Coefficiente di destinazione} \quad 3\%$$

Riduzioni

5.3.12 35% trattandosi di intervento di RE pertanto si corrisponde il 65% del onere dovuto

5.5.4 50% riduzione per interventi su strutture esistenti

Incidenza dei lavori

Scheda D 20%

**RE senza aumento di CU**

$$\begin{aligned} \text{QCC} &= \text{Sc Re} \times \text{Valore a mq} \times \text{riduzione 1} \times \text{Riduzione 2} \times \text{Incidenza lavori} \times \text{Coeff. Dest.} = \\ &1861,86 \times 801,5625 \times 0,65 \times 0,5 \times 0,2 \times 0,03 = \text{€ 2.910,17} \end{aligned}$$

NC

$$\begin{aligned} \text{QCC} &= \text{Sc NC} \times \text{Valore a mq} \times \text{riduzione 1} \times \text{Coeff. Dest.} = \\ &2649,908 \times 801,5625 \times 0,65 \times 0,03 = \text{€ 41.419,30} \end{aligned}$$

**TOTALE € 44.329,48**

Riduzione DCC 72/2018 50%

**TOTALE € 22.164,74**

Determinazione del valore di costo di costruzione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia:** FORLÌ

**Comune:** FORLIMPOPOLI

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA RESIDENZIALE PISCINA E PARCO E ZONA ARTIGIANA

**Codice zona:** D1

**Microzona:** 1

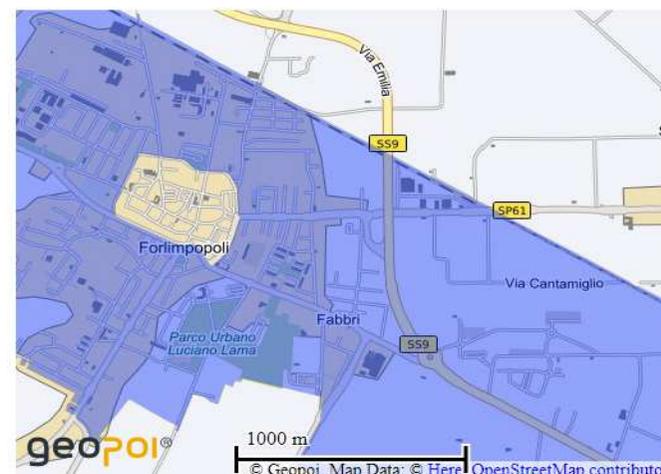
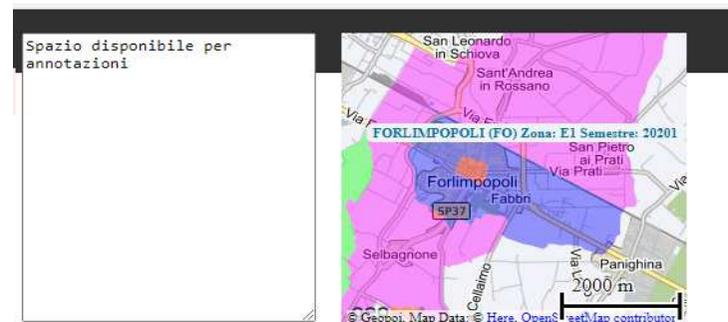
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1200	1500	L	6,2	7,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Valore a mq è dato dalla media dei valori derivanti dalle tabelle OMI moltiplicato per il coefficiente 0,475

Stato di conservazione ottimo, coefficiente correttivo 1,25

Valore medio ( 1200+1500)/2                      1350

Valore a mq

1350 x                      1,25 x                      0,475 =                      801,5625 €/mq