

- COMUNE DI SARZANA -
PROVINCIA DI LA SPEZIA

S.U.A.
STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
(Art. 4 L.R. 24/1987)

RECUPERO DEL PARCO STORICO DI VILLA
OLLANDINI E INTERVENTI CONNESSI



RELAZIONE FINANZIARIA RELATIVA A COSTI
ONERI DI URBANIZZAZIONE E CESSIONI AREE

COMMITTENTE:



Via Versilia 2, 00187 ROMA

22

INGEGNERIA

ARCHITETTURA E URBANISTICA

PAESAGGIO

P&M Planning & Management S.r.l.

DCA - DECARLOASSOCIATI

ARCH. PAES. STEFANIA SPINA
I Giardini dell'Architetto

Via Corsica 2/15, 16128 Genova

Via Entella 109, 16043 Chiavari
Tel. 335 1993561

Via Ippolito d'Aste 3/12 sc.sin, 16121 Ge
Tel. 339 8089026

Tel. 010 588149 - Fax. 010 594422
E-mail: info@pmingegneria.it

Tel. 0185 362440 - Fax. 0185 32 20 49
E-mail: architetti@decarlo.eu

www.igiardinidellarchitetto.it
E-mail: stefania.spina@archiworld.it

28/09/15	10/06/17	20/09/17	16/11/17	01/03/18		
Prima Consegna	Soprintendenza	Comune	Comune	Comune		

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE		B	Feb 2018

RELAZIONE ECONOMICA – GESTIONALE

1. PREMESSA

La presente relazione si riferisce all'art. 3 della LR 24/1987 punto 1 a) e ha lo scopo di specificare i costi presumibili per l'attuazione dello SUA, i soggetti su cui detti costi graveranno, le modalità finanziarie e gestionali, le fasi ed i tempi di attuazione.

I contenuti della presente relazione sono indicativi e potranno essere definiti solo successivamente all'individuazione del soggetto/i che effettuerà/anno gli interventi.

CDP Immobiliare srl ha lo scopo di valorizzare e promuovere la riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare, attraverso interventi diretti o tramite operatori privati che manifestino l'interesse all'acquisizione dell'operazione sulla base dei valori di mercato.

I costi e le ipotesi gestionali qui rappresentate, fatte salve le pattuizioni contenute nella convenzione attuativa relativa al presente SUA, sono pertanto simulazioni che verranno meglio definite dall'operatore (CDP Immobiliare o altri) al momento dell'istanza di rilascio del titolo edilizio.

2. COSTI STIMATI DELL'OPERAZIONE

Di seguito si illustrano i costi stimati dell'operazione, secondo i criteri sopra indicati, distinti in:

- Costi di costruzione
 - o Opere private
 - o Opere di urbanizzazione
- Spese tecniche
- Oneri di urbanizzazione e contributi:
 - o Contributo di costruzione
 - o Contributo commisurato al costo di costruzione
 - o Eventuale contributo quota ERP ai sensi della LR 38/2007 smi
 - o Contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 38 p.to 6 bis LR 16/2008 smi
- Costi di commercializzazione, stimati nel 2% del valore stimato dei ricavi
- Oneri finanziari

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE		B	Feb 2018

2.1. COSTI DI COSTRUZIONE

2.1.1. Opere private

destinazione d'uso	tipo di intervento	fabbricato	SA attuale	SA progetto	Costo unitario	Totale
			mq	mq	€/mq	€
Residenza	ristrutturazione edilizia	Villa	1.909,65	2.408,58	1400	3.372.012,00
Residenza	ristrutturazione edilizia	avancorpo Villa	102,12	102,12	1200	122.544,00
Residenza	sostituzione edilizia	ex sert	580,44	1.071,92	1200	1.286.304,00
Residenza	ristrutturazione edilizia	scuderia	220,12	220,12	1200	264.144,00
-	restauro	voliera	30,82	30,82	200	6.164,00
Sistemazione esterne		giardini privati		2.070,00	30	62.100,00
Sistemazione esterne	pulizia	bosco		27.860,00	3	83.580,00
Viabilità privata	ristrutturazione	strada nel bosco		1.850,00	120	222.000,00
parcheggi privati				1.030,00	120	123.600,00
totale parziale			2.843,15	3.802,74		5.051.168,00
Agricolo	nuova costruzione	Azienda agricola		423,52	800	338.816,00
Agricolo	ristrutturazione	serre		562,00	300	168.600,00
agricolo	ristrutturazione	area coltivabile		9.000,00	30	270.000,00
Viabilità privata	ristrutturazione	dal canale lunense		990,00	150	148.500,00
Viabilità privata	ristrutturazione	viale dei lecci		680,00	100	68.000,00
parcheggi privati					compresi in viabilità privata	
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			2.843,15	4.226,26		6.045.084,00
IMPREVISTI					5%	302.254,20
PROGETTAZIONE E ALTRE SPESE TECNICHE					8%	483.606,72

2.1.2. Opere di urbanizzazione

OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE (TAV xx)	Sup	Costo unitario	Totale
	mq	€/mq	€
SISTEMAZIONE DEL GIARDINO STORICO, compresa illuminazione	15.000	5	66.000
MANUTENZIONE STRAORDINARIA EX CASA DEL CUSTODE – ADEGUAMENTO SISMICO	316,56	667	211.000
MANUTENZIONE STRAORDINARIA EX LIMONAIA	277,31	339	94.000
SISTEMAZIONE SUPERFICIALE PARCHEGGIO PUBBLICO ESTERNO	700	70	49.000
TOTALE			420.000

Con riferimento alla previsione di anticipazione di alcuni interventi pubblici definita dalla convenzione attuativa, si riportano i costi stimati e la descrizione delle opere previste. Si ricorda che tutti gli interventi sulle aree esterne e sui fabbricati dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza e dovranno essere conformi allo SUA.

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE		B	Feb 2018

OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE	Sup	Costo in anticipazione interventi privati
	mq	€
SISTEMAZIONE DEL GIARDINO STORICO, compresa illuminazione	15.000	66.000
MANUTENZIONE STRAORDINARIA EX LIMONAIA	277,31	94.000
TOTALE		160.000

Le restanti opere (interventi riguardanti la Casa del Custode e la sistemazione del parcheggio pubblico) verranno realizzate successivamente al rilascio del primo titolo edilizio relativo al settore 2 dello SUA.

OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ANTICIPAZIONE (RIF. ART. DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA DELLO SUA)

Manutenzione straordinaria del Giardino Storico

Il progetto riguarda il giardino storico e si configura come un intervento di messa in sicurezza e pulizia dell'area, effettuato in coerenza con il progetto complessivo di restauro del giardino storico.

Il progetto e comprende:

- il controllo di stabilità mediante la verifica statica visiva e strumentale su piante arboree e palme mediante l'applicazione del metodo VTA (Visual TreeAssessment) secondo il protocollo ISA (International Society of Arboriculture), compresa documentazione fotografica e perizia tecnica a firma di tecnico abilitato, descrittiva dei risultati della verifica e degli interventi manutentivi consigliati.
- l'abbattimento delle piante pericolose e incongrue, così come previsto da progetto preliminare, e di quelle che i nuovi VTA manifestassero come pericolose
- la potatura delle restanti piante, soprattutto per quanto riguarda la rimonda del secco per evitare cadute accidentali di rami secchi
- decespugliamento selettivo con devitalizzazione delle infestanti
- la messa a dimora delle piante di Platanus x acerifolia, come previsto da progetto, a risarcimento dei tagli effettuati (come richiesto da Soprintendenza)

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE		B	Feb 2018

- il transennamento della scala che dalla quota antistante il basamento della villa conduce al parterre sottostante,
- l'illuminazione di sicurezza del percorso pedonale (attuale "8").

Manutenzione Straordinaria Ex Limonaia

Il progetto prevede un insieme sistematico di opere di manutenzione straordinaria come di seguito sintetizzate:

- La ripassatura del manto di copertura mediante la sostituzione degli elementi rotti e/o lesionati, il riposizionamento di quelli fuori sede, la ripulitura del sottomanto dal fogliame che cade dagli alberi sovrastanti, la sostituzione e/o il rifacimento delle scossaline in rame ed una puntuale revisione di canali dei gronda e dei pluviali;
- La sostituzione dei serramenti esterni presenti al piano terra con altri rispondenti alle attuali normative vigenti in campo antinfortunistico e di risparmio energetico;
- Il ripristino degli intonaci esterni mediante l'esecuzione di ciclo armato, il completo rifacimento di alcune porzioni non più recuperabili ed il ripristino di quelli interni, ove presenti fenomeni infiltrativi;
- Il trattamento e la ripittura degli elementi in carpenteria metallica;
- Il rifacimento della pavimentazione del soppalco e le ricoloriture interne ed esterne;
- Il rinnovo e l'integrazione dei servizi igienici;
- la predisposizione dell'impianto elettrico;
- Le sistemazioni esterne nell'immediato perimetro del fabbricato;

COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

Opere di manutenzione straordinaria ex Casa del Custode

- Messa a norma dell'edificio, da un punto di vista sismico, per accogliere le destinazioni d'uso previste a progetto;
- rifacimento dei solai di copertura, del primo livello e di quello del piano terra;

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE		B	Feb 2018

- rifacimento del manto di copertura in laterizio, comprese scossaline, converse e canali di gronda;
- Ripristino del cornicione nelle parti ammalorate.

Sistemazione Superficiaria Parcheggio Pubblico Esterno

E' prevista la globale pulizia del terreno e la costituzione di un fondo carrabile, in ghiaia stabilizzata, stesa su terreno opportunamente compattato e livellato compresa la posa di un sistema di tubazioni drenanti per favorire il deflusso delle acque piovane.

2.2. SPESE TECNICHE

Rientrano tra le spese tecniche i costi per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i costi per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, i costi per la direzione lavori e quant'altro previsto dalla vigente normativa per la conduzione del cantiere e il collaudo delle opere. Le spese vengono stimate in misura dell'8% del costo complessivo di costruzione e pertanto in circa 550.000 €.

2.3. ONERI DI URBANIZZAZIONE

2.3.1. Contributo di costruzione

Il Contributo di costruzione è stato calcolato sulla base della "Revisione tabelle oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da applicarsi in sede di rilascio dei permessi di costruire/DIA o SCIA ai sensi della L.R. 25/95 – L.R. 24/01 e L.R. 16/08 e DPR 380/2001" come da Delibera G.C. n. 99 del 16.06.2014

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE		B	Feb 2018

destinazione d'uso	tipo di intervento	fabbricato	SA attuale mq	SA progetto mq	criterio	Urb 1 €/mq	Urb 2 €/mq	tot Urb1 + Urb 2 €/mq	tot Urb1 + Urb 2 €	Costo Costruzione €/mq	Costo Costruzione €	Importo totale €	80% importo €
Residenza	ristrutturazione edilizia	Villa	1.909,65	2.408,58	tab D - agg 30/04/2014	46,67	25,128	71,80	172.926,41	45,44	109.445,88	282.372,28	225.897,83
Residenza	ristrutturazione edilizia	avancorpo Villa	102,12	102,12	tab D - agg 30/04/2014	46,67	25,128	71,80	7.331,81	45,44	4.640,33	11.972,14	9.577,71
Residenza	sostituzione edilizia	ex sert	580,44	1.071,92	tab D - agg 30/04/2014	116,67	62,82	179,49	192.398,92	45,44	48.708,04	241.106,97	192.885,57
Residenza	ristrutturazione edilizia	scuderia	220,12	220,12	tab D - agg 30/04/2014	46,67	25,128	71,80	15.803,74	45,44	10.002,25	25.805,99	20.644,79
-	restauro	voliera	30,82	30,82	-								
totale parziale			2.843,15	3.833,56					388.460,87		172.796,51	561.257,38	449.005,90
Agricolo	nuova costruzione	Azienda agricola		423,52	tab B - agg 30/04/2014 INDUSTRIALE	105,89	0	105,89	44.844,42	0	-	44.844,42	35.875,53
totale			2.843,15	4.257,08					433.305,29		172.796,51	606.101,79	484.881,44

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE		B	Feb 2018

2.3.2. Eventuale contributo quota ERP ai sensi della LR 38/2007 smi

Categoria	Sup. mq.	Urb 1 + Urb 2 €/mq.	50%	TOT
ERP	1.071,92	€ 179,49	€ 89,75	€ 96.199,46

2.3.3. Eventuale disavanzo contributo per oneri di urbanizzazione/costo opere di urbanizzazione

Sulla base del progetto SUA risulta quanto segue:

A - Importo oneri scomputabili con opere: € 346.644,23

B - Costo interventi pubblici: € 420.000, escluse spese tecniche

A<B

Il costo degli interventi pubblici garantisce la realizzazione degli interventi privati.

2.4. COSTI DI COMMERCIALIZZAZIONE, STIMATI NEL 2% DEL VALORE STIMATO DEI RICAVI

I costi di commercializzazione, stimati in ragione del 2% del valore dei ricavi presunti, è a pari a circa 240.000 €.

2.5. ONERI FINANZIARI

Nell'ipotesi teorica che l'operazione venga attuata con accesso al debito per l'intero ammontare dei costi, si stimano oneri finanziari pari al 2,5% dei costi e pertanto pari a circa 192.000 €.

3. RICAVI STIMATI DELL'OPERAZIONE

Il progetto origina i seguenti ricavi da vendita:

Tipo di documento / Documenttype	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE		B	Feb 2018

destinazione d'uso	tipo di intervento	fabbricato		SA progetto	Costo unitario	Totale
				mq	€/mq	€
Residenza	ristrutturazione edilizia	Villa		2.408,58	2800	6.744.024,00
Residenza	ristrutturazione edilizia	avancorpo Villa		102,12	2800	285.936,00
Residenza	ristrutturazione edilizia	ex sert		1.071,92	2500	2.679.800,00
Residenza	ristrutturazione edilizia	scuderia		220,12	2500	550.300,00
Sistemazione esterne		giardini privati		2.070,00		-
parcheggi privati				41	10000	410.000,00
totale parziale				3.802,74		10.260.060,00
Agricolo	nuova costruzione	Azienda agricola		423,52	1500	635.280,00
Agricolo	ristrutturazione	serre		562,00	800	449.600,00
agricolo	ristrutturazione	area coltivabile		9.000,00	35	315.000,00
parcheggi privati						
totale				4.226,26		11.659.940,00

4. FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE

I tempi di realizzazione degli interventi saranno compatibili con i termini di validità dello SUA.