



Comune di Porto Azzurro

Provincia di Livorno

Ufficio Tecnico - Urbanistica - Edilizia Privata

57036 Porto Azzurro (LI) (0565) 921625/40 □ Banchina IV Novembre

Relazione tecnica per determinazione prezzo a mq dell'area da cedere in diritto di proprietà per alloggi PEEP.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 10.08.2002 è stato approvato il Piano Attuativo Comparto N. 1 - Utoe 2 - Ambito di espansione urbana in Località Bocchetto (Edilizia Residenziale Sociale).

E' necessario, al fine di procedere alla stipula della Convenzione provvedere a determinare il valore a mq dell'area da cedere in diritto di proprietà alla Cooperativa, che provvederà a realizzare le unità immobiliari, riferito al 2022.

I parametri urbanistici previsti dalla Relazione delle NNTTA, allegata alla sopra citata DCC 37/22, sono i seguenti:

- Capacità insediativa massima di edilizia residenziale (S.E.)mq 950
- Superficie territoriale..... mq 6. 430
- Superfici fondiari (SF)mq 4. 425
- Aree per standardmq 2.005

E' prevista la realizzazione di un massimo di 10 abitazioni con un dimensionamento di 95mq ad alloggio composte da soggiorno con angolo cottura, 3 camere da letto, doppi servizi, giardino di proprietà.

Il numero massimo di abitanti insediabili ammonta a 50.

Lo standard del DM 1444/68 per area a verde e parcheggi è di (50 x 18mq/abitante) 900 mq.

Aree pubbliche di progetto

- Aree a verde pubblico mq. 795
 - Aree a parcheggi pubblici mq. 825
 - Piazza centrale mq. 385
- Totale mq. 2005.> di 900

Richiamate le normative di riferimento e precisamente la L. 448/98 e ss.mm.ii. e la DGRT 328/96 e ss.mm. ii., si relaziona in merito al calcolo.

In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, OMI, riferito alla zona periferica nel semestre 2 del 2021, il valore di mercato €/mq per abitazioni civili di tipo normale è compreso tra € 2650,00 ed € 3300,00, pertanto il valore di riferimento che prenderemo sarà pari ad €/mq 3.000.00.

Ai sensi dell'art. 31 del comma 48 della L 448/98 il corrispettivo delle aree cedute in proprietà per PEEP è determinato in misura pari al 60% di quello determinato per le abitazioni civili di tipo normale, da cui si ricava :

€/mq 3.000,00 x 60% = € /mq 1.800,00.

Da tale importo sarà necessario decurtare il costo base di realizzazione tecnica per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

Dalla relazione allegata alla DCC 37/22 , all'art. 7, si evincono le caratteristiche costruttive e la tipologia delle costruzioni che si verranno a realizzare e precisamente:

a) Parcheggi Privati

Le quantità dei parcheggi privati saranno conformi alle disposizioni del RU, ma in ogni caso dovranno prevedere un minimo di due posti auto per alloggio da realizzarsi all' esterno dei corpi di fabbrica. Questi parcheggi dovranno avere una pavimentazione semi - permeabile (Tipo " Erborella" o simili).

b) Spazi condominiali e verde privato

Le aree condominiali dei lotti saranno accatastate come bene comune e attribuite pro - quota ai singoli alloggi. Le superfici a verde privato di ogni alloggio e le superfici destinate a parcheggi pertinenziali saranno attribuite in via esclusiva ai singoli alloggi sulla base del progetto. Il verde condominiale non potrà essere oggetto di recinzioni o impedimenti alla libera circolazione delle persone. Il verde privato e condominiale dovrà avere una permeabilità minima dell' 80%.

c) Pavimentazioni

Le pavimentazioni degli spazi comuni privati e/o condominiali, dovranno essere realizzate esclusivamente con materiali adatti all'utilizzo in esterno secondo le norme della L. 13/89. In particolare i percorsi pedonali e carrabili e/o pavimentazioni di distribuzione interna ai singoli lotti, saranno eseguiti in lastre di porfido, altre pietre naturali , miste a pietra artificiale o autobloccanti in cls. Nelle sistemazioni esterne il sistema di contenimento delle pavimentazioni sarà costituito preferibilmente da profili in acciaio evitando le cordolature in cemento.

d) Recinzioni

Le recinzioni prospicienti la piazzetta centrale, dovranno essere realizzate h= 1,20m con muratura intonacata e con colori uniformi lungo lo stesso fronte stradale. Saranno oggetto di un progetto esecutivo specifico insieme alle pavimentazioni, alle panchine ed ai corpi illuminanti, in modo da definire un " luogo urbano" con un sistema omogeneo di arredo. Tutte le altre recinzioni dovranno essere costituite da siepi e/o arbusti, con eventuali supporti di reti metalliche, in questo caso le reti non dovranno arrivare fino al terreno per lasciare varchi ecologici (min. h 20cm.) per il passaggio di animali di piccola taglia .

e) Coperti e materiali di copertura dei fabbricati

Le coperture saranno a falde inclinate a capanna o in piccola parte piane . Il progetto esecutivo dovrà sviluppare al meglio l' integrazione tra le falde inclinate e il posizionamento dei pannelli fotovoltaici. I coperti piani saranno usati come giardini pensili.

f) Paramenti esterni

I paramenti esterni delle facciate degli edifici, nel rispetto della tradizione architettonica dell' Elba

dovranno essere rifinite a intonaco civile (anche su sistema coibente a "cappotto").

Le parti intonacate dovranno essere tinteggiate scegliendo la colorazione in una gamma di colori pastello che garantiscano ai fabbricati ed all'insediamento residenziale un buon "equilibrio cromatico".

g) Logge

Sul lato a valle di tutti i fabbricati è prevista una dotazione di spazi all'aperto (terrazzi, logge) da sviluppare nella fase esecutiva come tema architettonico caratterizzante di tutto l'insediamento, al fine di garantirne la coerenza interna dell'immagine e la qualità visiva dell'impatto paesaggistico sul territorio.

h) Gronde e pluviali

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata. Resta comunque escluso l'utilizzo di PVC o prodotti similari.

i) Serramenti

I materiali utilizzabili per i diversi tipi di serramenti saranno il legno verniciato, il ferro verniciato, l'alluminio elettro colorato e il PVC.

E' escluso l'uso di alluminio naturale, satinato o anodizzato.

I sistemi oscuranti saranno costituiti da persiane, o altri sistemi mobili di oscuramento e frangisole, il cui colore dovrà esser scelto garantendo un buon equilibrio cromatico al complesso residenziale.

Visto il costo medio dei fabbricati similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e valutato il prezzario regionale della Toscana vigente, appare opportuno fissare

Costo base di realizzazione tecnica pari ad €/mq 1.550,00.

Alla luce del conteggio sopraindicato il valore dell'area PEEP è pari ad

€/mq (1.800,00 – 1.550,00) = €/mq 250,00 valore unitario per area edificabile

Per il calcolo del valore della superficie fondiaria è necessario valutare un importo a mq del terreno rimanente, quindi $mq\ 4425 - 950 = 3475\ mq$, ci siamo basati sui redditi agrari del NCT e sul prezzo di mercato che, per terreni similari fissa l'importo in **€/mq 15,00 valore unitario superficie fondiaria**

€/mq 250,00 x 950 mq = € 237.500,00 prezzo di cessione dell'area edificabile

€/mq 15,00 x 3475mq = € 52.125,00 prezzo di cessione della superficie fondiaria

TOTALE PREZZO DI CESSIONE AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA' € 289.625,00

L'incidenza per ogni alloggio di 95 mq, adatto a 5 persone con giardino privato, è quindi pari ad **€ 289.625 / 10 = € 28.962,50**.

Valutando che il costo ipotetico dell'alloggio finito sia pari ad € 200.000,00 , l'incidenza dell'area sul costo finito dell'alloggio (28.962,50 /200.000,00) sarà pari al 14,48% che è un valore molto basso rispetto al mercato ordinario.

Il Responsabile
Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata
Dott. Marcello TOVOLI

