

COMUNE DI GROSIO

PROVINCIA DI SONDRIO

progetto	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE SITUATO IN LOCALITA' PIAZ MARTIN NEL COMUNE DI GROSIO E DISTINTO AL F.73 PART.108			progettista
				ARCHITETTO MICHELE BESSEGHINI BSSMHL88H06L175E
oggetto	Pratica Autorizzativa		ALLEGATO	C
	TITOLO TAVOLA RELAZIONE ECONOMICA			
data	Dicembre 2024	disegnatore ARCHITETTO MICHELE BESSEGHINI		
N. archivio	078 2023	nome file 078_2023_Maria Caspani Piazz Martin.3.1.pln		
1 aggiorn. 15/01/2025	2 aggiorn.	3 aggiorn.	scala	committente MARIA CASPANI PAOLO PRUNERI

architettura | progettazione d'interni | ingegneria | successioni | patrimoniali | catasto
direzione lavori | sicurezza | amm.ne condominio | energia | detrazioni fiscali | rilievi | grafica

STUDIO TECNICO
via Roma 84b
23033 Grosio SO
P.IVA00803160142

REZIA⁺

T. 0342 84 70 11
F. 0342 06 80 20
studio@reziapiu.it
www.reziapiu.it

arch. BESSEGHINI Giuliano | arch. BESSEGHINI Michele | geom. BESSEGHINI Placido | geom. CASPANI Pietro | geom. PINI Pierino

OGGETTO: RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA' DEL PIANO ATTUATIVO

La presente relazione è finalizzata ad illustrare l'aspetto economico di fattibilità del piano attuativo per il progetto di realizzazione opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento dell'immobile situato in località Piazz Martin nel comune di Grosio e distinto al foglio 73 particella 108.

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PGT nelle aree de "Il Territorio extra Urbano riservato all'agricoltura", in particolare in "AGR_T -Edifici a matrice rurale non più adibiti ad usi agricoli – Edifici con destinazione residenziale stabile" art. 4.6.2 delle Norme Tecniche.

SOGGETTI COMMITTENTI - PROPRIETARI

Sig.ra **CASPANI MARIA** codice fiscale CSPMRA85T48L175I, nata a Tirano (SO) il 08.12.1985, residente a Grosio (SO) in Via Dosso n.23 e PROPRIETARIA del subalterno n.2.

Sig. **PRUNERI PAOLO** codice fiscale PRNPLA63L15E200B, nato a Grosio (SO) il 15.07.1963, residente a Grosio (SO) in Via Casale Stanga n.18 e PROPRIETARIO del subalterno n.1.

PREMESSA

In accordo tra i proprietari del fabbricato, l'ampliamento andrà a far parte completamente del subalterno n.2 di proprietà della sig.ra Caspani Maria, la quale si impegna pertanto al completo pagamento degli oneri e costi derivanti dall'intervento.

CONSISTENZA CATASTALE:**Dati della ricerca**

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **GROSIO** Codice: **E200**
Foglio: **73** Particella: **108**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	73	108	1	LOCALITA' PIAZ MARTIN n. SNC Piano T-1 - 2		A03	01	4,5 vani	R.Euro:134,80		
<input type="radio"/>	73	108	2	LOCALITA' PIAZ MARTIN Piano T-1 - 2		A03	01	3 vani	R.Euro:89,86		

DATI PLANOVOLUMETRICI:**S.L.P. STATO DI FATTO**

subalterno 1:

- piano terra $6,88m \times 5,39m + 2,97m \times 3,31m = 46,90m^2$
- piano primo $3,79m \times 6,59m + 0,66m \times 1,29m + 3,82m \times 3,89m + 3,57m \times 1,5m = 46,00m^2$
- piano secondo $3,79m \times 6,59m + 5,39m \times 1,50m = 33,10 m^2$

Subalterno 2:

- piano terra $3,28m \times 8,35m = 27,40m^2$
- piano primo $4,57m \times 5,28m + 3,89m \times 1,06m = 28,30m^2$
- piano secondo $4,57m \times 6,57m = 30,00m^2$

TOTALE S.L.P.: $46,90 + 46,00 + 33,10 + 27,40 + 28,30 + 30,00 = 211,70 m^2$ **VOLUME RESIDENZIALE STATO DI FATTO:**

subalterno 1:

- piano primo $46,00m^2 \times 2,50m = 115,00m^3$
- piano secondo $25,00m^2 \times (1,38m+3,06m)/2 = 55,50m^3$

subalterno 2:

- piano primo $28,30m^2 \times 2,50m = 70,75m^3$
- piano secondo $30,00m^2 \times (1,38m+3,06m)/2 = 66,60m^3$

TOTALE VOL. RES. SDF: $115,00 + 55,50 + 70,75 + 66,60 = 307,85m^3$ **VOLUME NON RESIDENZIALE STATO DI FATTO:**

subalterno 1:

- piano terra $3,31m \times 8,35m \times 2,88m + 5,39m \times 3,57m \times 2,55m = 79,63m^3 + 49,09m^3 = 128,72m^3$
- piano secondo $5,39m \times 3,57m \times ((2,50m+0,50m)/2) = 19,25m^2 \times 1,50m = 28,90m^3$

subalterno 2:

- piano terra $27,40\text{m}^2 \times 2,88\text{m} = 78,912\text{m}^3$

TOTALE VOL. NON RES. SDF: $128,72 + 28,90 + 78,912 = 236,532\text{m}^3$

VOLUME TOTALE SDF $307,85 + 236,532 = 544,382\text{m}^3$

AMPLIAMENTO MAX CONCESSO (in base all'art. 4.6.2 del PGT) = $10\% \text{ SLP}_{\text{SDF}} = 21,17\text{m}^2$

S.L.P. PROGETTO: $211,70\text{m}^2_{\text{SLP SDF}} + 21,10\text{m}^2_{\text{AMPLIAMENTO}} = 232,80\text{m}^2 (<232,87\text{m}^2_{\text{MAX CONCESSO}})$

VOLUME RESIDENZIALE PROGETTO:

subalterno 1:

- piano primo $46,00\text{m}^2 \times 2,50\text{m} = 115,00\text{m}^3$
- piano secondo $25,00\text{m}^2 \times (1,38\text{m} + 3,06\text{m})/2 = 55,50\text{m}^3$

subalterno 2:

- piano terra $27,40\text{m}^2 \times 2,88\text{m} = 78,912\text{m}^3$
- piano primo $28,30\text{m}^2 \times 2,50\text{m} + ((2,85\text{m} \times 4,10\text{m} + 2,15\text{m} \times 4,40\text{m}) \times (3,41\text{m} + 2,52\text{m})/2) = 70,75\text{m}^3 + (21,10\text{m}^2 \times 2,965\text{m}) = 133,31\text{m}^3$
- piano secondo $30,00\text{m}^2 \times (1,38\text{m} + 3,06\text{m})/2 = 66,60\text{m}^3$

TOTALE VOL. RES. PROGETTO: $115,00 + 55,50 + 78,912 + 133,31 + 66,60 = 449,322\text{m}^3$

VOLUME NON RESIDENZIALE PROGETTO:

subalterno 1:

- piano terra $3,31\text{m} \times 8,35\text{m} \times 2,88\text{m} + 5,39\text{m} \times 3,57\text{m} \times 2,55\text{m} = 79,63\text{m}^3 + 49,09\text{m}^3 = 128,72\text{m}^3$
- piano secondo $5,39\text{m} \times 3,57\text{m} \times ((2,50\text{m} + 0,50\text{m})/2) = 19,25\text{m}^2 \times 1,50\text{m} = 28,90\text{m}^3$

subalterno 2:

- piano terra $((2,15\text{m} \times 3,45\text{m} + 2,05\text{m} \times 3,85\text{m}) \times 2,75\text{m}) + 2,05\text{m} \times 3,85\text{m} \times 2,75\text{m} =$
 $15,30\text{m}^2 \times 2,75\text{m} + 7,90\text{m}^2 \times 2,75\text{m} =$ $63,80\text{m}^3$

TOTALE VOL. NON RES. PROGETTO: $128,72 + 28,90 + 63,80 =$ $221,42\text{m}^3$ **VOLUME TOTALE PROGETTO:** $449,322 + 221,42 =$ $670,742\text{m}^3$ **ONERI DI URBANIZZAZIONE – CESSIONI – MONETIZZAZIONI:**

A. ONERI DI URBANIZZAZIONE

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'art.16 comma 3 del DPR 06.06.2001 n.ro 380 (**costo di costruzione**) e in relazione al disposto dell'art. 16, comma 2 del DPR 06 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche, nonché in base alle previsioni della deliberazione della Giunta Comunale n.ro 38 del 17.03.2005 la quota degli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**. Il pagamento di detti contributi avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

B. CESSIONI

Non essendo prevista alcuna cessione di aree a servizi all'interno del lotto, la proprietaria, in relazione al disposto del paragrafo I, V comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche, si obbliga a monetizzare al Comune di Grosio le **aree di standard**.

C. MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARD

Di seguito si riporta il calcolo delle **aree di standard**, su una dotazione minima di 18 m² per ogni abitante teorico previsto

- Volume totale dell'edificio esistente prima dell'attuazione della variante al Piano di Recupero: $544,382 \text{ m}^3$
- Volume ad uso rurale (o non residenziale) esistente prima dell'attuazione della variante al Piano di Recupero: $236,532 \text{ m}^3$

- Volume ad uso residenziale prima dell'attuazione della variante al Piano di Recupero: 307,85 m³
- Volume totale dopo l'attuazione del Piano di Recupero: 670,742 m³
- Volume ad uso non residenziale dopo l'attuazione del Piano di Recupero: 221,420m³
- Volume ad uso residenziale dopo l'attuazione del Piano di Recupero: 449,322m³
- Incremento di volume residenziale: 141,472 m³
- Calcolo degli abitanti teorici, sulla base di 150 mc di costruzione per abitante, del volume interessato dall'intervento: (141,472:150 m³/ab.) = 0,943 ab
- Calcolo delle **aree di standard** sulla base di 18 m² per abitante: 18 m²/ab. x 0,943 ab. = **16,97 m²**

Detta superficie verrà monetizzata ai prezzi unitari stabiliti nella delibera di adozione del presente piano di recupero con i valori ivi stabiliti.