

**PROSPETTO CALCOLO ONERI INERENTE PROGETTO DI AMPLIAMENTO
DELL'HOTEL ALEXANDER UBICATO IN COMUNE DI FIORANO MODENESE (MO) VIA
RESISTENZA N. 46**



AGOSTO 2019

Sommario

1. Premessa	3
2. Calcolo oneri di urbanizzazione U1 e U2	4
3. Calcolo costo e contributo di costruzione	6

1. Premessa

La presente relazione ha per oggetto la presentazione del prospetto dei costi che la proprietà dovrà sostenere in funzione del progetto di ampliamento dell'esistente "Hotel Alexander", sito in Comune di Fiorano Modenese (MO) Via Resistenza n. 46.

Come individuato in corrispondenza del *Regolamento Urbanistico Edilizio* - Versione Luglio 2019 - Art. 185 Comma 3, il contributo di costruzione si compone di due distinte parti: gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione. Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione sono stati, a tal proposito, calcolati gli oneri di urbanizzazione primaria U1 e gli oneri di urbanizzazione secondaria U2.

Per la definizione degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione si sintetizzano nella sottostante tabella i valori delle superfici calcolate per ciascun piano del fabbricato oggetto di futura realizzazione:

Piano Interrato		
Superficie Utile (Su)	Superficie accessoria (Sa)	Superficie Complessiva (Su + 0,6Sa)
0 mq	650,0 mq	390,0 mq

Piano Terra		
Superficie Utile (Su)	Superficie accessoria (Sa)	Superficie Complessiva (Su + 0,6Sa)
319,6 mq	28,4 mq	336,6 mq

Piano Primo		
Superficie Utile (Su)	Superficie accessoria (Sa)	Superficie Complessiva (Su + 0,6Sa)
308,6 mq	4,4 mq	311,2 mq

Piano Secondo		
Superficie Utile (Su)	Superficie accessoria (Sa)	Superficie Complessiva (Su + 0,6Sa)
309,4 mq	17,6 mq	320,0 mq

Piano Terzo		
Superficie Utile (Su)	Superficie accessoria (Sa)	Superficie Complessiva (Su + 0,6Sa)
309,4 mq	17,6 mq	320,0 mq

Piano Quarto		
Superficie Utile (Su)	Superficie accessoria (Sa)	Superficie Complessiva (Su + 0,6Sa)
314,9 mq	13,2 mq	322,8 mq

Piano Quinto		
Superficie Utile (Su)	Superficie accessoria (Sa)	Superficie Complessiva (Su + 0,6Sa)
93,1 mq	240,0 mq	237,1 mq

Superfici totali nuovo intervento		
Superficie Utile (Su)	Superficie accessoria (Sa)	Superficie Complessiva (Su + 0,6Sa)
1655 mq	971,2 mq	2237,7 mq

2. Calcolo oneri di urbanizzazione U1 e U2

Le tariffe in vigore per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle riferite alla Classe 2°, cui appartiene il Comune di Fiorano Modenese, in base alle deliberazioni della Giunta Comunale 145/1998 e successivi aggiornamenti e adeguamenti. Per il caso in esame si è fatto riferimento al *Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 03/02/2005* avente ad oggetto *l'“Adeguamento degli oneri di urbanizzazione”*:

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
TABELLA E2 - 2ª CLASSE DI COMUNI
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE					
		Zone omogenee A (€/mq)	Zone omogenee B (€/mq)	Zone omogenee C (€/mq)	Zone omogenee D (€/mq)	Zone omogenee E (€/mq)	Zone omogenee F (€/mq)
N.C. - Attività alberghiere	U1	19,973349	19,973349	19,973349	19,973349		19,973349
	U2	5,63728	5,63728	5,63728	5,63728		5,63728
R.E. - Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	15,978457	15,978457	15,978457	15,978457	15,978457	15,978457
	U2	4,509593	4,509593	4,509593	4,509593	4,509593	4,509593
R.E. - Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	7,989223	7,989223	7,989223	7,989223	7,989223	7,989223
	U2	2,255363	2,255363	2,255363	2,255363	2,255363	2,255363
Insediamenti per le attività turistiche temporanee - €/mq di area di insediamento (Ai)	U1	0,351659	0,351659	0,351659	0,351659	0,351659	0,351659
	U2	0,255079	0,255079	0,255079	0,255079	0,255079	0,255079
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	35,195094	35,195094	42,23312	35,195094		
	U2	50,979819	50,979819	50,979819	50,979819		
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	31,675127	31,675127	38,010038	31,675127	31,675127	31,675127
	U2	45,882232	45,882232	45,882232	45,882232	45,882232	34,371348
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	10,558185	10,558185	12,670394	10,558185	10,558185	10,558185
	U2	15,294455	15,294455	15,294455	15,294455	15,294455	15,294455
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96					
	U2						

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

*La corrispondente categoria catastale e': D/2

La tabella E2 sopra riportata presenta il valore degli oneri U1 e U2 per le attività alberghiere nel caso di nuova costruzione pari a:

U1 19,973349 €/mq

U2 5,63728 €/mq

Per le attività con funzioni alberghiere, le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di U1 e U2 sono determinate ai sensi dell'Art. 186 Comma 4 punto b del RUE come il mq utile (Su) della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa. Dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti tecnici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Da cui:

Oneri U1	19,973349 €/mq x 1655 mq = 33'055,8926 € (33'055,89€)
Oneri U2	5,63728 €/mq x 1655 mq = 9'329,6984 € (9'329,70€)

3. Calcolo costo e contributo di costruzione

Per la definizione del costo e del contributo di costruzione si è fatto riferimento all'Art. 193 del RUE ed alla *Tabella degli oneri in corso di validità* del Comune che definiscono il costo di costruzione ai sensi del D.G.M. n. 169 del 27/12/2018 pari a **709,25 €/mq**.

Ai sensi del sopra menzionato Articolo 193 " *Per le nuove costruzioni o impianti, il costo di costruzione al mq di superficie complessiva (Sc) è determinato con riferimento al valore unitario del costo di costruzione per edifici residenziali modificato con coefficienti diversificatori secondo i vari tipi di attività come di seguito indicato:*

Attività turistico-alberghiera: coefficiente 1.10

Attività direzionale: coefficiente 0.90

Attività commerciale: coefficiente 0.80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione unitario così ottenuto, per la superficie complessiva effettiva dell'intervento assoggettata a opere (Sc = Su + 0.60 Sa).

Il contributo sul costo di costruzione per attività turistiche, commerciali e direzionale è determinato applicando i seguenti valori:

Attività turistico-alberghiera: 6.5%

Attività direzionale: 8.0%

Attività commerciale: 6.0%"

Ne deriva pertanto un contributo di costruzioni pari a:

Costo di costruzione: 709,25 €/mq x 1.10 x 2'237,7

Costo di costruzione	709,25 €/mq x 1.10 x 2'237,7mq= 1'745'797,60 €
Contributo sul costo	1'745'797,60 € x 0,065= 113'476,84 €

Modena, 18/08/2019