



D&D

architettura - ingegneria

Ing. Francesco Delbaldo -Ing. Elena Delbaldo

San Giovanni in M.(RN) - p.le Torconca 11/E - Tel. 0541/954554- FAX 0541/960917 P.IVA03911370405

COMUNE DI CATTOLICA
PROVINCIA DI RIMINI

**PROPOSTA DI AMPLIAMENTO STABILIMENTO ARTIGIANALE
AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R.24/2017
IN VIA MERCADANTE**

RELAZIONE INTRODUTTIVA

Committente: TENDER S.R.L.
Progettista delle strutture: Ing. Francesco Delbaldo
Data: MARZO 2022

CAPITOLO 1)

LA STORIA AZIENDALE

Il marchio Sunroom, di proprietà di Tender srl, nasce nel 1969 per identificare le prime vetrate pieghevoli che sono comparse sul mercato europeo. La stessa forma grafica, con la sua particolare conformazione, a ricordare la sagoma di una vetrata pieghevole nell'atto di ripiegarsi lateralmente, ha permesso fin da subito una facile identificazione del prodotto.



Già nel 1970 Sunroom ottiene il brevetto europeo di invenzione industriale dall'Ufficio brevetti di Monaco di Baviera. Nate per venire incontro alle molteplici esigenze di attività commerciali, ristorative e private, le vetrate pieghevoli diventano nel giro di breve tempo molto popolari sia in Italia che all'estero.

Nel 1983, infatti, vengono aperte in Germania, Francia, Spagna e Austria le prime filiali in Europa per permettere una commercializzazione dei prodotti più capillare. Col passare degli anni grazie alla sempre maggiore esperienza tecnica e alla conoscenza del mercato, aumenta anche la gamma dei prodotti rendendo il marchio Sunroom sinonimo di innovazione e qualità nell'ambito dei serramenti speciali.

Negli anni '90, Sunroom introduce le prime soluzioni di copertura mobile motorizzata, suggerendo nuove soluzioni per l'apertura di nuovi ambienti, che potessero essere vivibili in tutte le condizioni atmosferiche. Sono questi gli anni in cui il marchio ottiene ulteriori brevetti europei.

Nel 1998 tutte le linee di produzione vengono rinnovate con l'acquisizione di nuovi macchinari e soprattutto con la creazione del primo centro di lavorazione integrato con software tecnici e gestionali dell'azienda.

Gli anni 2000 vedono lo spostamento della produzione, da San Giovanni in Marignano (RN) a Cattolica, con l'obiettivo di creare uno stabilimento all'avanguardia per la produzione dei propri sistemi speciali.

Nel 2008 viene introdotto un software specifico per la realizzazione dei nuovi sistemi per verande e giardini d'inverno, mentre nel 2013 entra in produzione una pergola a lamelle orientabili impacchettabili che permette al marchio di ottenere un nuovo brevetto europeo.





Oggi i prodotti Sunroom sono frutto di 50 anni di esperienza e di uno sguardo sempre rivolto al futuro e alle nuove richieste di un mercato in continuo cambiamento. Innovazione, qualità e design contemporaneo, infatti, sono le caratteristiche dei prodotti a marchio Sunroom che oggi comprende: **vetrate pieghevoli, vetrate scorrevoli, coperture fisse e mobili per giardini d'inverno, sistemi tutto vetro pieghevoli e scorrevoli, pergole bioclimatiche.**

Tutti questi sistemi sono componibili e intercambiabili fra loro, per mettere l'architetto nelle migliori condizioni di liberare la sua fantasia creativa e di progettare infinite forme e tipologie. "Sunroom è una realtà che ha fatto dell'innovazione la propria ragione di vita.



Nel 2019 Sunroom festeggia 50 anni di qualità e design contemporaneo. Si conferma sinonimo di innovazione e affidabilità

Nel 2020 Sunroom si rinnova, nel rispetto della propria storia, con una nuova immagine e materiali di comunicazione aggiornati.

"Raggiungere l'obiettivo dei 50 anni sul mercato rafforza lo spirito che ci ha sempre guidato nella ricerca di nuove soluzioni e nella progettazione di nuovi prodotti. Guardiamo alle nuove sfide che il mercato ci propone con l'ambizione di essere quella 'Fabbrica delle Idee' che ci ha già permesso di essere 'i primi' in diverse occasioni".

Ing. Michele Leardini

CAPITOLO 2)

LO STABILIMENTO PRODUTTIVO DI VIA MERCADANTE

Negli anni 2000 lo stabilimento produttivo del gruppo Tender abbandona la sede storica di San Giovanni in Marignano per limiti di spazio e logistici per andare ad insediarsi nella nuova zona artigianale di Via Mercadante a Cattolica.

Già dall'epoca di insediamento nel nuovo stabilimento produttivo viene posta particolare attenzione agli spazi adibiti ad esposizione dei prodotti, ma anche agli spazi di lavoro e produzione.

Gli uffici tecnici e gli uffici amministrativi si presentano già in una configurazione moderna ed ospitale, ampi e luminosi per garantire ad ogni addetto uno spazio di lavoro moderno e confortevole.

L'area produttiva risulta funzionale agli standard di produzione consoni per gli anni di insediamento.

Le richieste del mercato, in termini di produzione, diventano però sempre più esigenti, il gruppo inizia a sviluppare nuovi progetti che diventano ben presto nuovi brevetti da proporre sul mercato. Diventa necessario utilizzare buona parte degli spazi della struttura per sviluppare i nuovi prodotti con un' area specifica dedicata ai prototipi, risulta altresì importante aumentare i prodotti " a magazzino" al fine di rispondere in maniera più reattiva al mercato in continua crescita.

La produzione prevede infatti la lavorazione di profilati estrusi in lega di alluminio, forniti (su disegno di Tender), dai vari estrusori, in barre di lunghezza variabile dai 5 ai 7 ml.

Al fine di non occupare spazio adibito alla lavorazione ed assemblaggio dei profili, la sezione di ricerca e sviluppo dei prototipi viene svolta anche nel piazzale esterno con conseguente limitazione alla lavorazione nel periodo invernale.

Non essendo possibile stoccare i prodotti semi-lavorati nel piazzale esterno per problemi di deperimento e per ovvi motivi di custodia e sicurezza, si opta per accatastare tutti i profili da lavorare sul pavimento dell'area interna di produzione.

Ciò comporta l'occupazione di una grande superficie, ma soprattutto comporta la movimentazione dei profili in alluminio attraverso l'ausilio dei carriponte che servono tutta l'area di produzione.

Il movimentare i pacchi di barre in quota per raggiungere la postazione di lavoro potrebbe comportare una serie di rischi correlati non indifferenti per la sicurezza ed incolumità dei lavoratori.

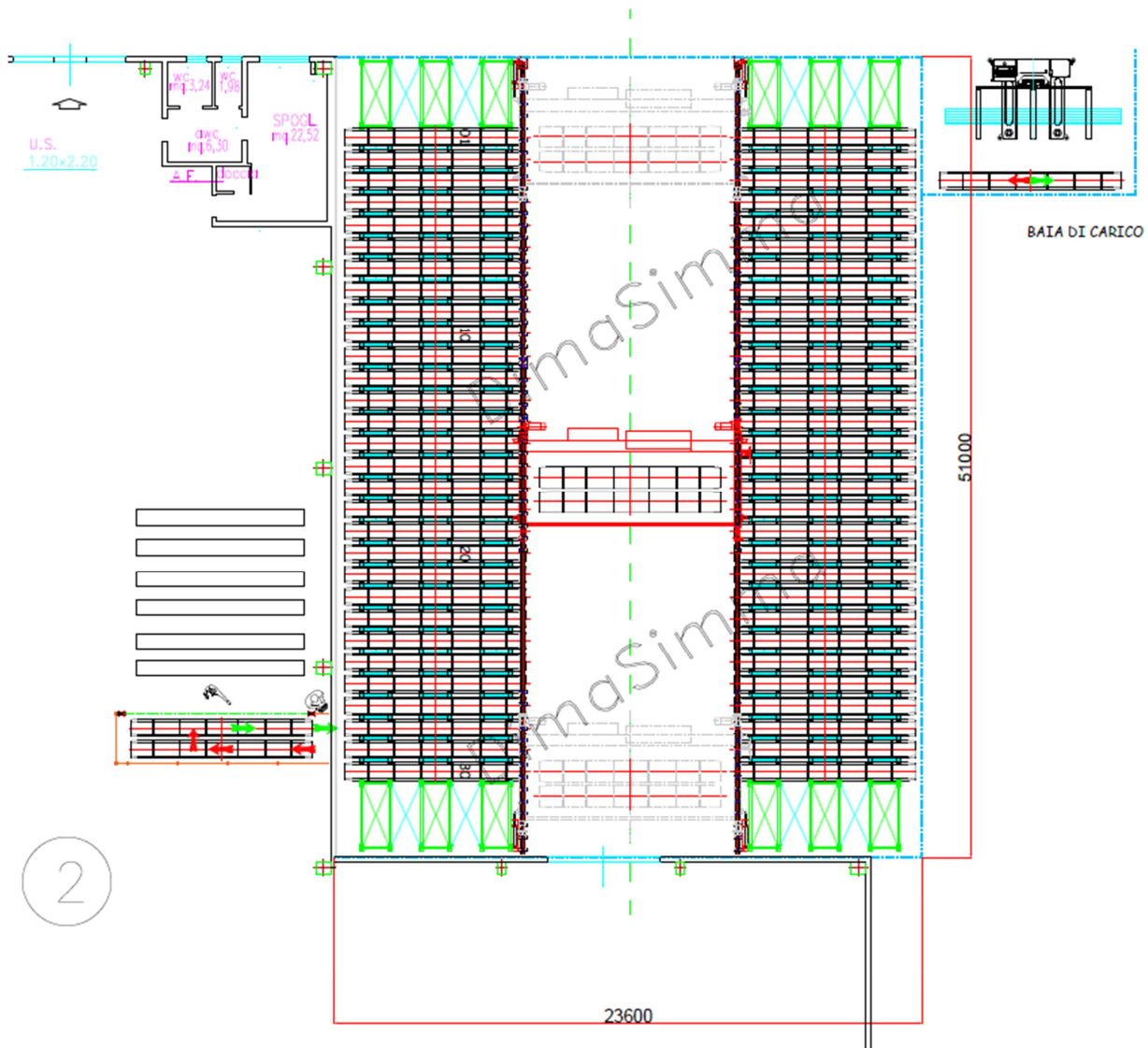
Tutte le norme di sicurezze e le verifiche di legge vengono svolte in maniera sistematica, ma ciò non toglie che un margine di rischio possa rimanere.

Le barre infatti devono essere sollevate dalla quota "0" di stoccaggio per raggiungere i carrelli che fungono da piani di lavoro per il successivo picking del materiale da mandare in verniciatura presso terzi verniciatori esterni.

SOLUZIONE PROPOSTA

Il mercato offre oggi la possibilità di realizzare imponenti strutture automatizzate di stoccaggio e movimentazione dei profilati in alluminio.

La proposta progettuale qui esposta vuole infatti proporre la realizzazione di una scaffalatura a struttura metallica, specifica per lo stoccaggio dei profili estrusi utilizzati da Tender per una superficie in pianta pari a 781,00 mq circa e di altezza pari a 14 ml.



Si tratta di una struttura anti-sismica in acciaio coperta e tamponata con pannelli sandwich in lamiera di acciaio, realizzata indipendente dalla struttura del capannone artigianale esistente, che permette di approvvigionare i prodotti da un punto di carico interno (BAIA DI CARICO).

Da questo punto di carico vengono inserite le barre che vengono quindi catalogate attraverso un software gestionale specifico.

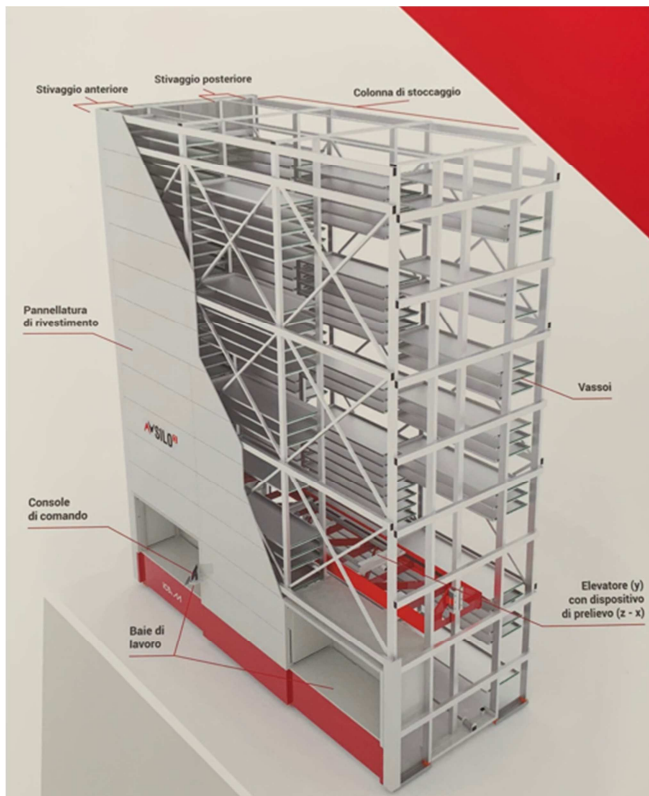
All'interno del capannone artigianale viene predisposto un *punto di prelievo* sul perimetro esterno a contatto con il magazzino meccanizzato.

L'operatore si reca con il suo carrello presso il punto di prelievo richiedendo al software lo specifico prodotto necessario al successivo picking.

La movimentazione del prodotto all'interno della nuova struttura avviene attraverso un Traslo-elevatore e dei nastri trasportatori automatizzati fino al punto di prelievo o di carico.

Viene così ottimizzato in maniera sensibile l'approvvigionamento e l'inventario dei vari prodotti, nonché liberata anche una consistente superficie interna all'area produttiva per poter così incrementare il numero di postazioni di lavoro.

Verrà prevista una analoga struttura, di dimensioni più ridotte (circa 51,00 mq), per lo stoccaggio di tutti gli accessori necessari alla produzione degli infissi.



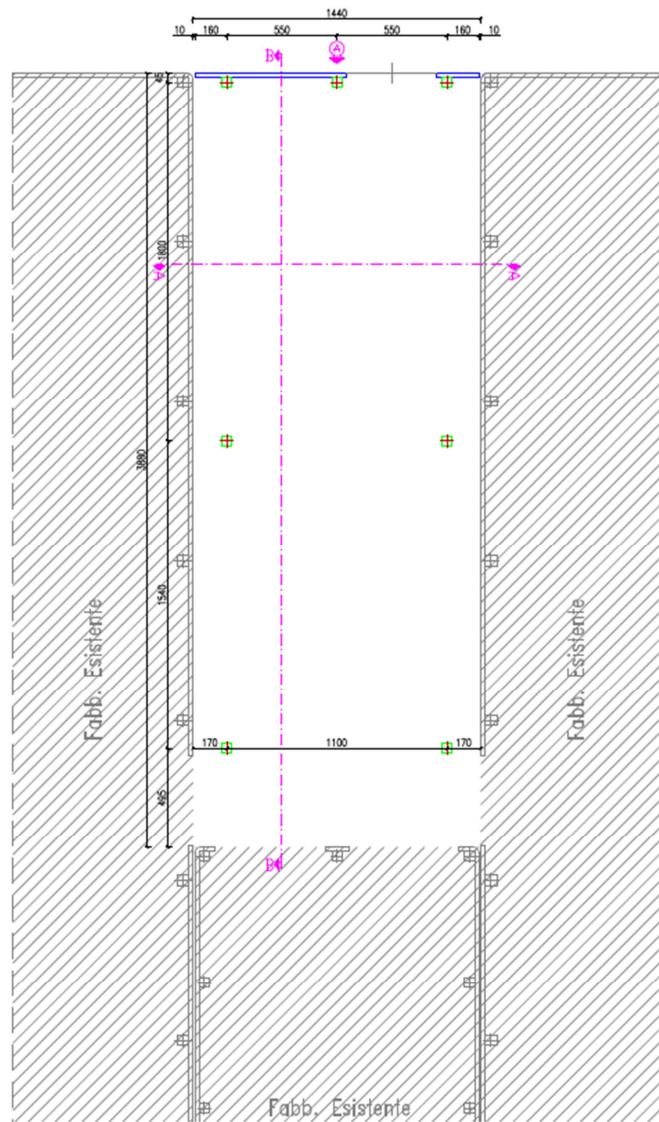
In entrambe le strutture sopra citate non è previsto lo stazionamento o la presenza di addetti, in quanto trattasi di impianti tecnologici e non di spazi di lavoro.

La presenza del personale all'interno delle sopra citate strutture sarà limitata esclusivamente ad opere di manutenzione.

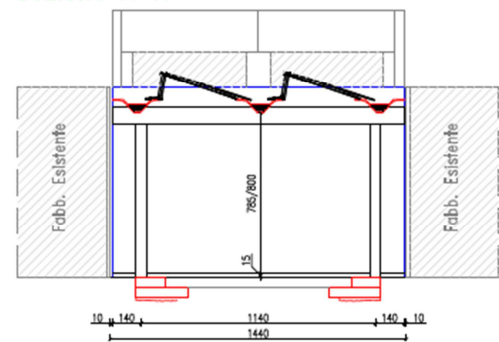
La stessa proposta progettuale prevede altresì una porzione in ampliamento a completamento di un'area attualmente scoperta che potrà essere dedicata alla sezione di ricerca e sviluppo.

La superficie di tale area è di circa 560,00 mq e l'altezza sarà pari alla costruzione limitrofa di cui tale ampliamento risulta un completamento.

Pianta Pilastri



Sezione A-A



Si andrà infatti a completare l'attuale area esterna oggi adibita al montaggio e verifica dei nuovi prodotti.

Per questa porzione in ampliamento si prevede di adottare la medesima tipologia costruttiva della struttura esistente, ovvero una struttura in cemento armato precompresso e prefabbricato, conforme alle normative sismiche vigenti e attento ai requisiti di prestazione energetica consoni ai nuovi edifici.

Tale struttura sarà sismicamente indipendente dalla struttura esistente.

VANTAGGI CORRELATI ALLA PROPOSTA PROGETTUALE

La presente proposta di ampliamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 presenta in se una serie di vantaggi di rilievo sia economico che sociale e specificatamente:

- Liberando una notevole quantità di spazio oggi adibito allo stoccaggio dei prodotti semi-lavorati sarà possibile adibire una **maggiore superficie a disposizione della produzione;**
Ciò potrà determinare una **riduzione dei tempi di elaborazione di ogni specifica commessa**, ma soprattutto determinerà la possibilità di **assumere nuovi addetti;**
- I nuovi magazzini meccanizzati elimineranno, quasi nella totalità, la movimentazione dei prodotti attraverso i carri-ponte, **eliminando così situazioni di potenziale pericolo**, inoltre verranno ridotte quasi completamente le movimentazioni manuali degli accessori, **migliorando in generale le condizioni di lavoro degli addetti;**
- La possibilità di stoccare una maggiore quantità di prodotti semi-lavorati determinerà implicitamente una riduzione del flusso di traffico veicolare per l'approvvigionamento del materiale. I profili di alluminio, infatti, sviluppano un notevole volume, ma un modesto peso. La frequenza di approvvigionamenti di materiale potrà quindi essere ridotta, aumentando la quantità di merce approvvigionata con ogni singola consegna e **riducendo conseguentemente il traffico veicolare di mezzi pesanti** verso la sede industriale;
- Nell'attuazione della presente proposta progettuale verrà inoltre installato un impianto fotovoltaico sulla copertura del magazzino automatizzato oggetto di ampliamento. **Tale impianto andrà in parte a coprire i consumi energetici legati sia al ciclo produttivo che al riscaldamento degli spazi di lavoro;**
- Il gruppo Tender si rende inoltre disponibile ad installare colonnine di ricarica dei veicoli elettrici all'interno dell'area parcheggio a disposizione dei dipendenti, anche al fine di **incrementare l'utilizzo di veicoli elettrici** da parte dei dipendenti.

CAPITOLO 3)

TITOLI EDILIZI CHE LEGITTIMANO LA SITUAZIONE ESISTENTE E PREVISIONI URBANISTICHE ATTUALI

L'edificazione dell'attuale sede produttiva di Via Mercadante in Cattolica è avvenuta per successivi step di ampliamento al fine di assolvere in maniera graduale alle esigenze di sviluppo dell'azienda.

Nello specifico:

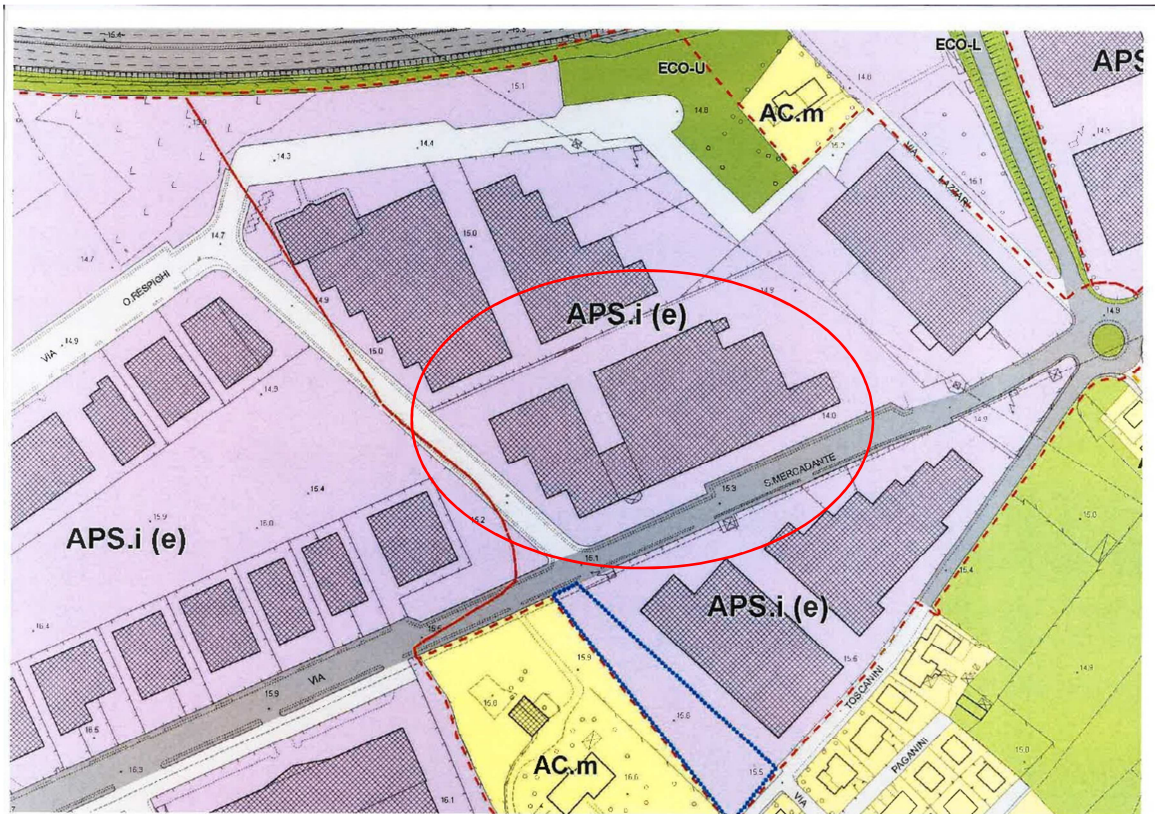
- Concessione Edilizia n.° 98.111c del 28.05.1998 per la realizzazione di due laboratori ad uso artigianale;
- Variante in c.o. n.°99.031 del 10.03.1999 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia n.°01.052C del 23.03.2001 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Certificato di Conformità edilizia n.° 12/02 del 12.03.2002;
- Concessione Edilizia n,°60 del 09.04.2002 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Permesso di Costruire in Variante n.°62 del 13.05.2004 (variante essenziale alla C.e. n.°60 del 09.04.2002);
- Variante D.I.A. del 13.04.2005;
- Certificato di Conformità edilizia ed agibilità n.° 65/06 del 29.11.2006;
- S.C.IA. Prot. 32918/2020 del 23.10.2020 per la realizzazione di superficie di vendita (interna) al dettaglio di prodotti non alimentari;
- S.C.IA. Prot. 4076/2021 del 03.02.2021 per installazione di struttura copri-scopri a protezione del piano di carico dal piazzale esterno;

Dal 1998 si sono susseguiti successivi ampliamenti fino all'ultimo Titolo Edilizio del 2021 che rappresenta la configurazione attuale della sede produttiva.

CAPITOLO 4) PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUALE

R.U.E VIGENTE VARIANTE 2015

Stralcio Tavola 1.c R.U.E.



Art. 32.

Interventi ammessi negli ambiti APS e APC 1.

1. In tutti gli ambiti APS e APC, nel rispetto delle superfici complessive SC in essere, o degli indici edilizi massimi ammessi di cui ai successivi commi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.

Sono ammessi inoltre gli interventi comportanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013, come disciplinati dall'art. 32 seguente.

2. Negli ambiti consolidati APS e APC gli interventi NC sono ammessi previa approvazione di PUA (negli APS.(p)) o attraverso intervento diretto (negli APC) nel rispetto dei seguenti limiti:

Nei sub-ambiti APS.i(e), APS.i(p), APS.c:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$, incrementabile fino a $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$ nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regola le modalità di organizzazione della logistica delle merci

(accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio).

Nei sub-ambiti APC: $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$ Nelle parti degli ambiti APC.i edificate, individuate con lettera (e) l'indice è incrementabile fino a $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$ previa verifica, in sede di rilascio del titolo abilitativo, delle effettive modalità di organizzazione della logistica delle merci e delle eventuali interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi, nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, come al punto precedente.

In tutti i sub-ambiti APS e APC edificati:

- $Q \leq Q_e$; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
- $Q \leq 50\%$ della SF in caso di demolizione e ricostruzione, **o di nuova edificazione attraverso ampliamento**; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo. In tutti i sub-ambiti APS e APC edificati o di nuovo insediamento:
- $H \text{ max} = 15,0 \text{ m.}$, incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.
- SP minima = 20% della SF o = SP preesistente se superiore.
- Le strutture "copri-scopri" non sono rilevanti ai fini della Su ed Sa, e incidono sul rapporto di copertura Q nella misura del loro minimo ingombro.

3. Gli ambiti APS e APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati conservano la disciplina del PUA; fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di intervento e di usi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle prescrizioni contenuti nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione/ottemperanza, nei lotti liberi o parzialmente edificati è possibile l'intervento diretto NC con applicazione degli indici U_f corrispondenti a quelli del PUA previgente, utilizzando, ai sensi della L.R. n.15/2013, le definizioni introdotte dalla DAL n.279 del 2010. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori

possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico. Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze, ...) definite nel PUA scaduto. Negli ambiti APS e APC in oggetto, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state completate, gli interventi di trasformazione – nel rispetto delle regole insediative di cui al periodo precedente – sono disciplinati dalle presenti Norme di RUE.

4. Negli ambiti APS e APC in oggetto, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, il POC ha il compito di definire la nuova disciplina del sub-ambito interessato, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni; prima dell'approvazione del POC sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE con SC = S_{Ce}. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo o nel progetto unitario approvato. L'inserimento nel POC subordina l'assegnazione dei diritti edificatori, attraverso specifica convenzione, al rispetto degli impegni relativi ad oneri e opere di urbanizzazione non assolti.

Art. 33, 34, 35 omissis.....

Gli usi previsti nella presente proposta risultano compatibili con le previsioni del RUE, risulta inoltre particolarmente evidente come gli attuali strumenti Urbanistici oggi vigenti potrebbero contemplare un'ulteriore capacità edificatoria rispetto a quanto previsto dal Piano Particolareggiato Sottozona D/2 che ha regolamentato l'edificazione dell'attuale sede.

Anche in termini di altezza massima, il RUE vigente pone il limite pari a 15,00 ml, incrementabile fino a 30 ml in caso di magazzini automatizzati.

La presente proposta rimane ampiamente conforme alle sopra citate altezze massime previste.

CAPITOLO 5)

- ANALISI DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA ATTUALE

Riferimento: Piano Particolareggiato Sottozona D2/1 Lotti A/3 - A/4
(Foglio 7 Particelle 1947-1949)

Superficie del lotto mq 18.591,00

Superficie utile lorda realizzabile (Sul) mq 8.355,00
(C.E. n.° 98.111c del 28.05.1998)

Superficie attuale totale mq 8.329,80 < 8.355,00
(D.I.A. del 13/04/2005 in variante al P.di C. n.°62 del 13.05.2004)

Superficie Parcheggi privati mq 3.295,92

Superficie coperta totale (Qe) mq 8.289,19

PROPOSTA DI VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

- INCREMENTO DI SUPERFICIE PROPOSTO

(Foglio 7 Particelle 1947-1949)

Superficie attuale totale mq 8.329,81

+ Superficie ampliamento magazzino meccanizzato 1 mq 780,81

+ Superficie ampliamento magazzino meccanizzato 1 mq 50,78

+ Superficie ampliamento area produttiva mq 560,00

Superficie Totale ampliata mq 9.721,39

Superficie coperta post ampliamento (Q_{ampl}) mq 9.680,78

Incremento di superficie ampliata mq 1.391,59

Confrontando gli indici di Utilizzazione fondiaria (Uf):

- Indice fondiario da Piano Particolareggiato Uf= 0,44 mq/mq
- Indice fondiario proposto Uf= 0,52 mq/mq
- Indice fondiario da Rue Vigente Uf= 0,60 mq/mq

Confrontando gli Indici di Copertura (Q):

- Indice di copertura da Piano Particolareggiato Q= 0,44 mq/mq
- Indice di copertura proposto Q= 0,52 mq/mq
- Indice di copertura da Rue Vigente Q= 0,50 mq/mq
Q*= 0,60 mq/mq

(*) eventuale deroga autorizzabile, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.

CAPITOLO 6)

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Viene valutato il valore commerciale dell'opera oggetto di ampliamento sulla base dei Valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, decurtando le spese per la realizzazione e commisurando il Contributo Straordinario come ½ di tale differenza:

Sup. oggetto di ampliamento = mq 9.721,39 – mq 8.329,80 = mq 1.391,59

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: RIMINI

Comune: CATTOLICA

Fascia/zona: Periferica/ZONA A MONTE DELLA FERROVIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	440	660	L	2,5	3,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

METODO ANALITICO:

$$\text{MGVT:} \quad = \quad (\text{Vm post} - \text{Vm ante}) - K$$

$$= \quad (\text{Vm} * \text{sup. ampl}) - K$$

$$\text{CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)} = \text{MGVT} * 0,5$$

- Valore commerciale dell'ampliamento sulla base del Valore medio di mercato:

$$\text{Vm} = \text{mq } 1.392,00 \quad * \quad \text{€/mq } 660,00 = \quad \mathbf{\text{€ } 918.720,00}$$

DETERMINAZIONE DEL COEFF. K:

- Stima del costo di costruzione
mq 1.392,00 * €/mq 350,00 = € 487.000,00
- Dotazioni territoriali € 0,00
- Contributo di costruzione (U1+U2+ (D+S)) € 42.300,00
- Misure di compensazione e ri-equilibrio amb. E territoriale € 0,00
- Opere di cantierizzazione e allacciamenti € 6.000,00
- Costo delle Bonifiche € 0,00
- Spese tecniche di progettazione € 48.000,00
- Oneri finanziari € 10.000,00
- Oneri per la commercializzazione € 12.000,00

- Profitto del soggetto attuatore € 45.000,00

TOTALE COEFF. K € 650.300,00

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

CS= Contributo straordinario = $(€ 918.720,00 - 650.300,00)/2 =$
€ 134.210,00

Si rimanda alle tavole grafiche e agli specifici allegati per una maggiore chiarezza sulla presente proposta.

San Giovanni in Marignano, 09.03.2022

Il Tecnico
Ing. Francesco Delbaldo
(Elaborato Firmato Digitalmente)