



# PDR 2015 COMUNE DI COLLEDARA

Piano di Ricostruzione

Legge n. 77/2009 e Decreto del Commissario Delegato per la Ricostruzione n. 3/2010

## Relazione economico finanziaria

Adeguato alla  
richiesta integrazioni  
prot. USRC 3586 del 06/07/2016

# RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA



ADOZIONE

D.C.C. n. 37 del 10/11/2015

APPROVAZIONE

D.C.C. n. 6 del 29/04/2016

Adeguito alle osservazioni recepite con D.C.C. n. 6 del 29/04/2016

Adeguito alla Conferenza di Servizi del 31/05/2016

**Il Sindaco**  
Manuele TIBERII

**Il Segretario Comunale**  
dott.ssa Serena TAGLIERI

**I Responsabili Ufficio Sisma e Ricostruzione**  
Geom. Mauro DE FLAVIIS  
Arch. Giuditta DI MARTINO



## GRUPPO DI LAVORO

### Responsabile contrattuale

Urb. Raffaele GEROMETTA

### Coordinamento attività

Arch. Carlo SANTACROCE

Arch. Rudi FALLACI

### Pianificazione urbanistica

Urb. Laura GATTO

Urb. Fabio VANIN

### Beni culturali

Arch. Simona GRECO

Geom. Marilida HALLIEV

### Strutture edifici e rilievo del danno

Ing. Alessandro SANNA

Ing. Mauro PERINI

### Progetti Pilota

Arch. Domenico DIENI

Arch. Elisa SAMSA

### Ambiente e paesaggio

Dott. Agr. Fabio TUNIOLI

Dott. For. Giovanni TRENTANOVI

### Valutazione economico finanziaria piani e progetti

Arch. Emanuela BARRO

Urb. Daniele RALLO

### Geologia e Idraulica

Dott. Geol. Gino LUCCHETTA

Ing. Lino POLLASTRI

### Valutazione Ambientale

Ing. Elettra LOWENTHAL

Dott. Amb. Lucia FOLTRAN

Ing. Chiara LUCIANI

### Partecipazione, economia e marketing territoriale

Dott. Paolo TREVISANI

Urb. Valeria POLIZZI

### Sistema Informativo Territoriale

Urb. Lisa DE GASPER

Urb. Matteo LARESE GORTIGO

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

## INDICE

<b>1. Introduzione</b>	<b>2</b>
<b>2. Definizioni e Criteri assunti per la stima del Piano di Ricostruzione</b>	<b>3</b>
2.1 Premessa	3
2.2 Dati identificativi	4
2.2.1 Aggregato Edilizio (AE) .....	4
2.2.2 Unità Minima Di Intervento (UMI) .....	5
2.2.3 Edificio (ED).....	6
2.3 Dati dimensionali	7
2.3.1 Superficie Coperta (Sc) .....	7
2.3.2 Numero piani (N) .....	7
2.3.3 Superficie lorda (Slp) .....	7
2.3.4 % di Slp <sub>UMI/AE</sub> con esito E.....	7
2.3.5 Superficie Complessiva (SC).....	7
2.4 Dati edilizi	9
2.4.1 Uso .....	9
2.4.2 Vincolo (V) o Pregio (P) .....	10
2.4.3 Esito di agibilità.....	12
2.4.4 Grado di dissesto.....	14
<b>3. Edilizia privata: criteri e costi unitari</b>	<b>15</b>
3.1 Contributo base unitario (€/mq di SC) .....	16
3.2 Contributo convenzionale unitario (€/mq di SC) .....	17
3.3 Maggiorazioni .....	19
3.4 Contributo per gli oneri accessori .....	20
<b>4. Edilizia pubblica e per il culto: criteri e costi unitari</b>	<b>21</b>
4.1 Edilizia pubblica .....	23
4.2 Edilizia per il culto .....	25
<b>5. Reti e spazi pubblici: criteri e costi unitari</b>	<b>28</b>
5.1 Reti infrastrutturali .....	29
5.2 Spazi pubblici .....	30
<b>6. QTE ricostruzione: macerie, espropri</b>	<b>31</b>
6.1 Rimozione macerie .....	32
6.2 Espropri OPCM 3881/2010 .....	33
<b>7. QTE sviluppo: altri “Progetti Guida” e recupero aggregati edilizi</b>	<b>35</b>
7.1 Realizzazione “Progetti Guida” .....	36
7.2 Recupero degli aggregati edilizi.....	37

## 1. INTRODUZIONE

---

Ai sensi dell'Art. 5, comma 3, lett. c) del DCDR 3/2010 il Piano di Ricostruzione definisce la stima economica degli interventi, assumendo come riferimento il "Quadro Tecnico Economico", finalizzato a indirizzare l'applicazione del piano e l'attuazione degli interventi previsti.

La presente relazione metodologica e tecnica illustra la metodologia e i criteri assunti per l'elaborazione del Quadro Tecnico Economico, con l'obiettivo di effettuare una stima di massima dei costi di ricostruzione degli ambiti di Villa Petto, Castiglione della Valle e Cretara, riferiti a:

A. Interventi di ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico, articolati in:

- 1) edilizia privata;
- 2) edilizia pubblica;
- 3) edilizia per il culto;
- 4) reti e spazi pubblici;
- 5) macerie pubbliche;
- 6) espropri OPCM 3881/2010 (Art. 5. comma 8);
- 7) altro (realizzazione "Progetto Guida" PG/04 a Cretara).

B. Interventi per la ripresa socio-economica e la riqualificazione dell'abitato

- 8) reti e spazi pubblici;
- 9) altro (realizzazione di n. 3 "Progetti Guida" e recupero di n. 2 aggregati edilizi);

I principali riferimenti normativi e operativi per la stima economica degli interventi previsti e per la compilazione del Quadro Tecnico Economico (QTE) sono di seguito richiamati:

- la Legge n. 77/2009 "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009";
- le Ordinanze della Presidenza del Consiglio dei Ministri (3778/2009, OPCM 3779/2009, OPCM 3790/2009, OPCM 3820/2009, OPCM 3832/2009, OPCM 3870/2009);
- il Decreto USRC del 9 marzo 2010, n. 3 "Linee guida per la ricostruzione";
- il Decreto USRC del 6 febbraio 2014, n. 1 "Disposizioni per il riconoscimento del contributo per gli interventi sull'edilizia privata nei centri storici dei Comuni del Cratere";
- l'Allegato tecnico del Modello Integrato per i Comuni del Cratere (9 ottobre 2014 – V04);
- gli incontri effettuati con i tecnici dell'USRC.

Si precisa, tuttavia, che qualora vi sia difformità nel Quadro Tecnico Economico o nelle planimetrie del PdR rispetto allo stato reale dei luoghi, prevalgono i dati del rilievo topografico nonché dichiarati in sede di presentazione delle pratiche edilizie. I dati di seguito riportati, puramente indicativi, sono finalizzati ad effettuare una stima di massima per la ricostruzione degli ambiti oggetto di Piano di Ricostruzione.

In sede presentazione e istruttoria delle pratiche edilizie relative all'Aggregato Edilizio (AE), Unità Minima di Intervento (UMI) o Edificio Singolo (ES), è possibile precisare tali dati in coerenza con la reale consistenza del patrimonio edilizio nonché richiedere l'attribuzione o il cambiamento di classificazione dell'esito di agibilità come riportato nella Carta degli "Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F". L'esito sarà eventualmente attribuito dagli uffici competenti.

## 2. DEFINIZIONI E CRITERI ASSUNTI PER LA STIMA DEL PIANO DI RICOSTRUZIONE

---

### 2.1 PREMessa

---

I criteri per l'elaborazione del Quadro Tecnico Economico (QTE) si basano, per la ricostruzione privata, sulle definizioni e i parametri di cui Decreto USRC del 6 febbraio 2014, n. 1 "Disposizioni per il riconoscimento del contributo per gli interventi sull'edilizia privata nei centri storici dei Comuni del Cratere", che stabilisce i criteri di calcolo e le procedure per il riconoscimento dei contributi alla ricostruzione privata degli edifici danneggiati dal sisma del 6 aprile 2009, ricadenti all'interno degli ambiti oggetto di PdR.

Per la ricostruzione pubblica, i criteri assunti come riferimento riguardano i costi unitari parametrici desumibili dal modello fornito dalla Struttura Tecnica di Missione (STM), nonché i costi unitari ricavati sulla base di interventi analoghi già finanziati o programmati.

Le principali definizioni assunte quali dati di "input" per la compilazione del Quadro Tecnico Economico (QTE) e per la stima degli interventi di ricostruzione sono articolati e riassunti per argomenti:

- 1) Dati identificativi:
  - Aggregato Edilizio (AE) o Edificio Singolo (ED);
  - Unità Minima di Intervento (UMI);
  - Edificio (ED);
- 2) Dati dimensionali:
  - Superficie coperta (Sc);
  - Numero Piani (N);
  - Superficie lorda (Slp);
  - % di  $Slp_{UMI/AE}$  con esito E;
  - Superficie Complessiva (SC).
- 3) Dati edilizi:
  - Uso;
  - Vincolo (V) o Pregio (P);
  - Classe % di  $Slp_{UMI/AE}$  con esito E;
  - Esito di agibilità;
  - Grado di dissesto;
  - Impianti/finiture;
  - Prescrizioni particolari.

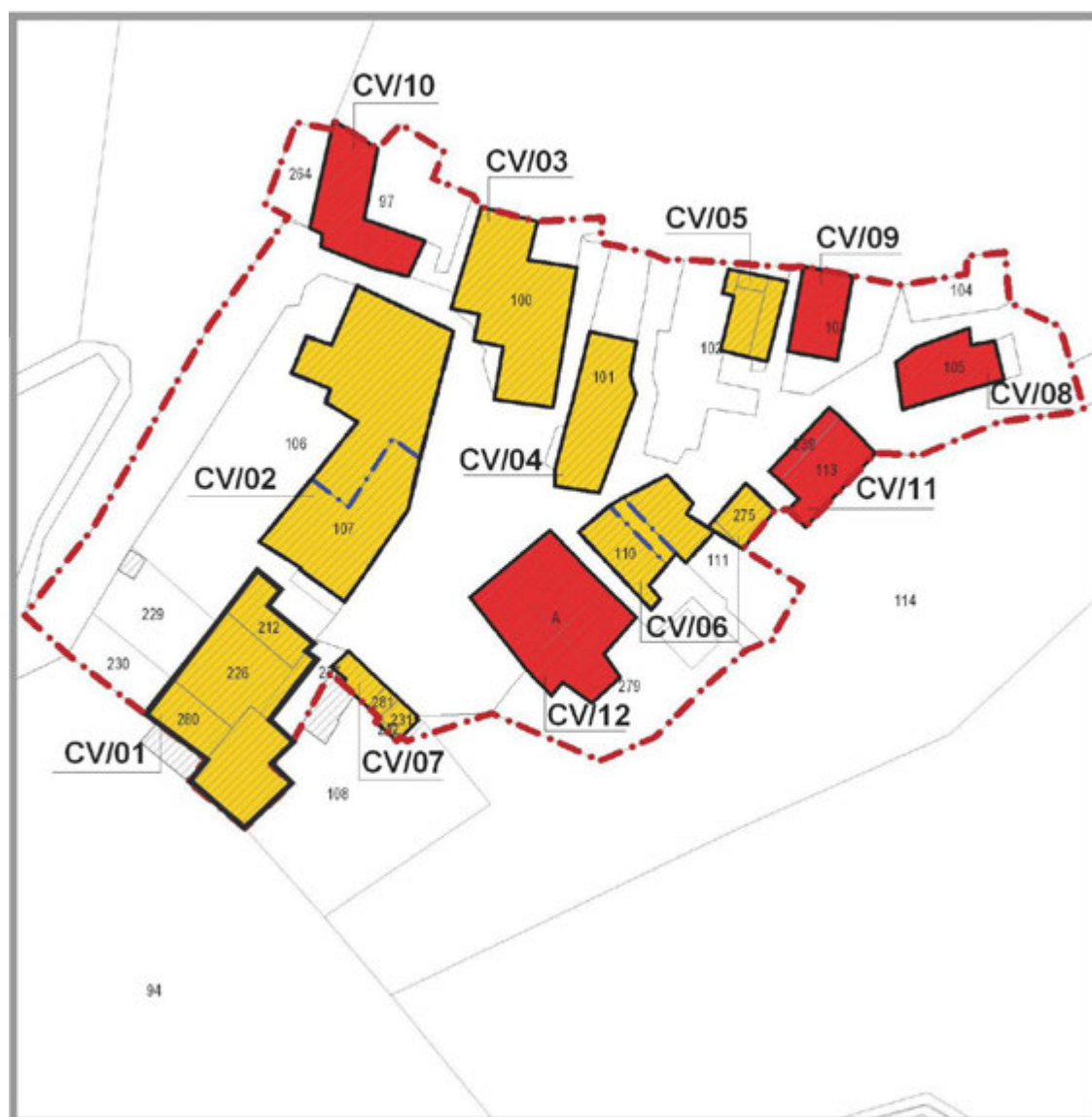
## 2.2 DATI IDENTIFICATIVI

### 2.2.1 Aggregato Edilizio (AE)

Aggregato strutturale può intendersi un **insieme di edifici (unità edilizio-strutturali) non omogenei, interconnessi tra di loro con un collegamento più o meno strutturalmente efficace** determinato dalla loro storia evolutiva che possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere. [...] **Nel caso dei centri storici in oggetto l'aggregato**, ove non siano presenti giunti, quali ad esempio rue o altre disconnessioni tra i diversi edifici, **coincide con il termine (urbanistico) di isolato**, la cui soluzione di continuità dal resto del tessuto urbano è costituito dalla presenza di strade e piazze.

Edificio Singolo è inteso come un fabbricato costituito da una o più unità immobiliari, individuabile come **organismo edilizio e statico unico**, generalmente non interferente con gli altri fabbricati. Nella definizione del Quadro Tecnico Economico (QTE) sono stati assimilati a tale fattispecie gli edifici costituiti da uno o più subalterni catastali afferenti ad un'unica proprietà.

Si precisa che la perimetrazione degli aggregati potrà essere precisata in sede di attuazione del Piano di Ricostruzione, in coerenza con il reale stato dei luoghi e con l'assetto catastale delle proprietà.



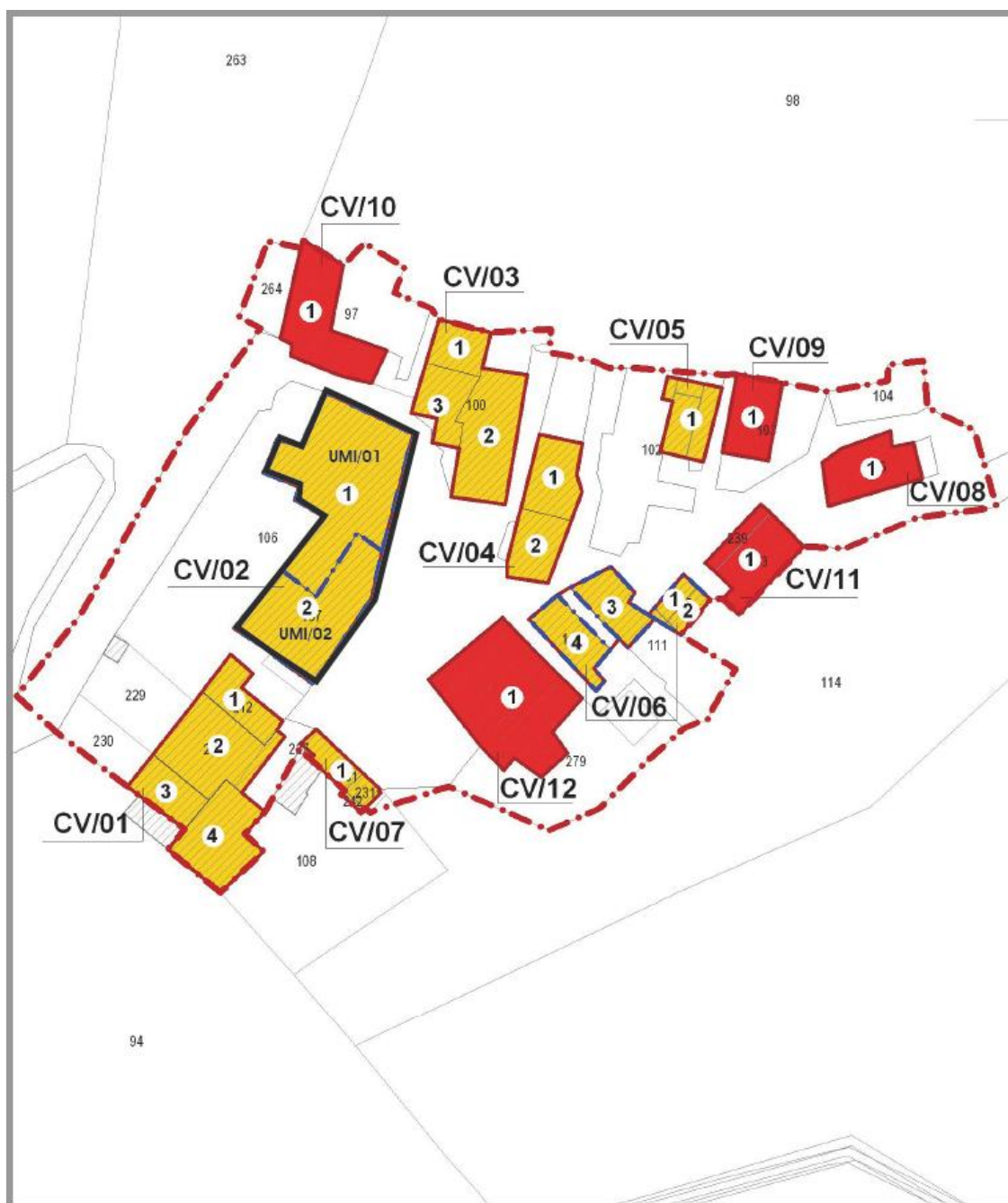
Esempio individuazione Aggregato Edilizio (AE)

## 2.2.2 Unità Minima Di Intervento (UMI)

Per gli AE particolarmente complessi ed estesi, il presente Piano di Ricostruzione provvede a **suddividere gli stessi in porzioni identificate con le Unità Minime di Intervento (UMI)**.

La porzione di AE (nella fattispecie l'UMI), che **può essere costituita da uno o più edifici (ED)**, sarà **oggetto di intervento unitario**, nel rispetto di una corretta modellazione degli aspetti di interazione strutturale tra la singola UMI e le porzioni adiacenti.

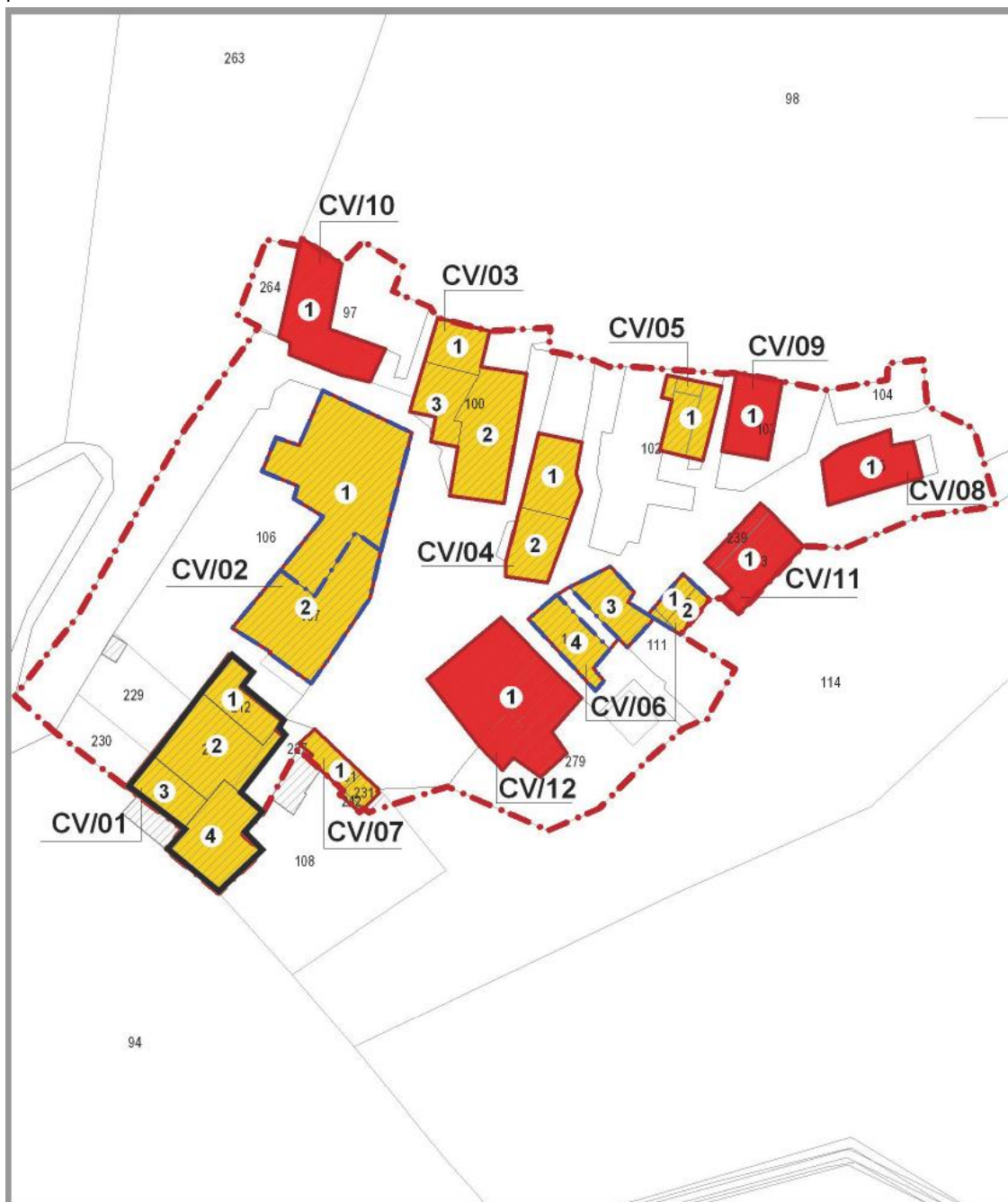
La suddivisione in due o più UMI è stata prevista in corrispondenza di **ED indipendenti**, in modo tale che la linea di divisione ottimale tra le porzioni sia individuata in corrispondenza di **ED che non hanno pareti ammorsate tra di loro e/o orizzontamenti tessuti tra le stesse unità strutturali**.



Esempio individuazione Unità Minima di Intervento (UMI)

### 2.2.3 Edificio (ED)

Per edificio (ED) si intende uno degli edifici che compongono l'AE, ossia l'unità omogenea riconoscibile dagli edifici adiacenti per tipologia costruttiva, caratteristiche strutturali, altezza, epoca di costruzione, numero di piani, etc. Costituisce un organismo stato unico caratterizzato dalla unitarietà del comportamento strutturale nei confronti dei carichi, sia statici che dinamici. L'edificio costituisce l'**elemento di riferimento per l'attribuzione degli esiti di agibilità**, in conformità con quanto prescritto nel "Manuale per la compilazione della scheda AeDES e con le indicazioni fornite dall'USRC. Infatti a **ciascun ED deve corrispondere un unico esito di agibilità (A/B/C/E)**. In caso contrario è stato **necessario attribuire un esito di agibilità univoco e definitivo** secondo quanto previsto dal provvedimento USRC n. 2/2013. La suddivisione di un AE in uno o più edifici è indicativa e potrà essere precisata in sede di attuazione del Piano di Ricostruzione.



Esempio individuazione Edificio (ED)



## 2.3 DATI DIMENSIONALI

---

### 2.3.1 Superficie Coperta (Sc)

---

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, setti, tamponature e tramezzi di competenza dell'edificio, compresi gli eventuali sottotetti se accessibili.

Il PdR effettua una stima della cosiddetta impronta a terra, sulla base della superficie desunte dalla cartografia catastale georeferenziata a base del PdR nonché rilevate mediante fotointerpretazione e rilievi sul campo.

### 2.3.2 Numero piani (N)

---

È il numero dei piani fuori terra dell'edificio, compresi gli eventuali sottotetti accessibili. Il dato è stato acquisito a seguito di sopralluoghi sul campo.

### 2.3.3 Superficie lorda (Slp)

---

Si intende la somma delle superfici calpestabili coperte delle unità immobiliari e delle parti comuni del fabbricato, e delle superfici occupate da muri portanti, setti, tamponature e tramezzi.

Nel QTE è calcolata come il prodotto tra la Superficie coperta (Sc) e il numero di piani (N) desunto in sede di sopralluoghi,

Il dato è calcolato con la seguente formula:

$$Slp = Sc \times N$$

### 2.3.4 % di Slp<sub>UMI/AE</sub> con esito E

---

Si intende la % di superficie lorda di pavimento riferita all'UMI (o all'aggregato edilizio) con esito E.

Il dato, calcolato con la seguente formula:

$$\%E = (Slp_{ED} \text{ con esito E} / Slp_{UMI/AE} \text{ totale}) \times 100$$

è utile per la determinazione del contributo base unitario (€/mq) nel caso di edifici ricompresi in aggregati edilizi (AE) o UMI con esiti E compresi tra il 40% e il 70%.

### 2.3.5 Superficie Complessiva (SC)

---

Corrisponde alla superficie utile abitabile (Sua) e, in misura del 60 per cento, le superfici non residenziali (SNR). Si calcola con la seguente formula:

$$SC = Sua + 60\%Snr$$

dove:

- **Superficie utile abitabile (Sua)**

È la superficie calpestabile (commerciale, artigianale, direzionale, ricettive ed uffici) al netto di muri perimetrali e interni. È compresa la superficie delle scale interne alle unità abitative di collegamento tra due piani da considerarsi in proiezione piana.

- **Superficie utile non residenziale (Snr)**

È la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi quali logge, balconi, cantine, soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati, volumi tecnici, centrali termiche, garage e altri locali di servizio alla residenza.

Considerato che in sede di elaborazione del PdR tali dati (Sua e Snr) non sono reperibili (o sono reperibili parzialmente), sulla base di statistiche fornite dal competente USRC si stima che la Superficie Complessiva (SC) corrisponde al 70% della superficie lorda (Slp), ossia:

$$\mathbf{SC = 70\%Slp}$$

Tale dato potrà essere rimodulato sulla base della consistenza degli aggregati edilizi nonché delle caratteristiche tipologiche e funzionali degli edifici.

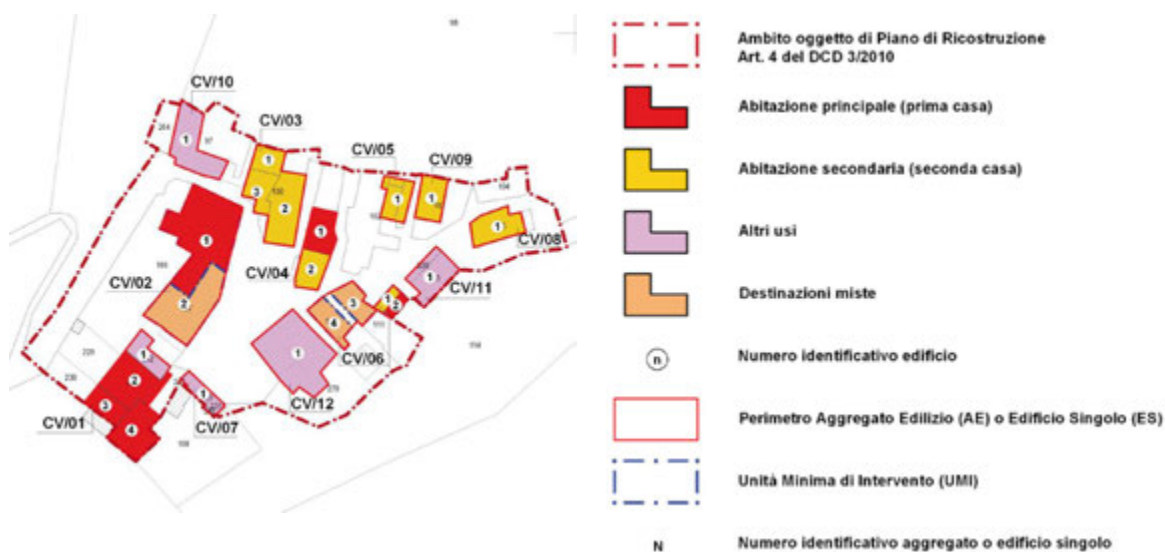
## 2.4 DATI EDILIZI

### 2.4.1 Uso

Le destinazioni d'uso prevalenti (ante sisma) cui si fa riferimento nel PdR sono come di seguito articolate:

- R1: abitazioni principale (1° casa);
- R2: abitazione non principale;
- AU: altri usi.

Si precisa che l'attribuzione della destinazione d'uso prevalente alla data del 6 aprile 2009 è stata effettuata mediante indagini in sito nonché attraverso le indicazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale. La stessa potrà essere precisata o ridefinita in sede istruttoria di attuazione del Piano di Ricostruzione.



*Edifici privati: destinazioni d'uso al 6 aprile 2009 (prima casa, seconda casa, altri usi)*

## 2.4.2 Vincolo (V) o Pregio (P)

Ai fini della compilazione del Quadro Tecnico Economico (QTE), per ogni edificio si distinguono le seguenti macro categorie:

- Vincolo diretto (V): riguarda i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Art. 10, comma 3, lett. a);
- Pregio (P): comprende gli edifici di valore storico, artistico e culturale, ad esclusione di quelli con vincolo diretto, ovvero caratterizzati da elementi di pregio architettonico o complessità strutturale.

Il Piano di Ricostruzione stabilisce un incremento di valore per:

- Vincolo diretto (V): fino al 100% per gli edifici con esito "E";
- Pregio (P): fino al 60% per gli altri edifici.

in relazione ai seguenti criteri (elementi, intervento, caratteristiche):

- conservazione e restauro di imbotti, cornici, modanature, cantonali, cornicioni in pietra, laterizio, gesso o legno, paraste, marcapiani, superfici bugnate o altri elementi in pietra in facciata;
- conservazione e restauro delle finiture esterne originali del paramento murario: lapidee (faccia vista) o con intonaci storici oppure interventi che riconducono le facciate alle caratteristiche materiche e morfologiche della tradizione;
- conservazione e restauro di orizzontamenti a volta;
- conservazione e restauro di orizzontamenti in legno;
- conservazione e restauro di orizzontamenti in travi di ferro e voltine;
- conservazione o restauro della struttura di copertura in legno;
- recupero del manto di copertura originale con reintegrazione con coppi di recupero o realizzati a mano;
- conservazione e restauro di ambienti comuni quali porticati, androni di ingresso, scalinate interne e relativi vani, corridoi, chiostrini interni con dimensioni volumetriche rilevanti o articolazioni spaziali complesse;
- presenza di altezza di interpiano maggiore di 3,2 m;
- conservazione e restauro di balconate e/o balconi con mensole in pietra, con bordo del piano orizzontale modanato o con balaustra in pietra o in ferro lavorato;
- conservazione e restauro di infissi, serramenti esterni o qualunque finitura esterna in manifattura della tradizione o sostituzione di quelli incongrui (ad es. realizzati in alluminio ferro o PVC e sostituiti con infissi in legno conformi alla tradizione locale, laddove l'intervento sia previsto dal PdR);
- eliminazione delle superfetazioni realizzate dopo l'impianto originale dell'immobile (nel caso l'intervento sia previsto dal PdR);
- interventi su case fortezza, case-torre e case-mura riconoscibili come parte integrante degli antichi recinti fortificati. Interventi su unità strutturali che insistono su varchi o passaggi voltati su strade o spazi pubblici, per i quali sono previsti interventi specifici di ripristino e conservazione;
- Sostituzione di tetti con struttura in c.a. o mista in c.a. con coperture in legno, compresi gli sporti di gronda secondo la tradizione locale (è da escludersi l'utilizzo di materiali incongrui come il legno lamellare per gli sporti o altri elementi visibili dall'esterno);
- conservazione e restauro di pavimentazioni interne in seminato, "alla veneziana" o con mosaici, in cotto o altre pavimentazioni originali;
- conservazione e restauro di elementi divisorii e tramezzature originali in pietra e/o in mattoni;
- conservazione e restauro di scale ad uso esclusivo della proprietà in materiali originali;
- oneri per il restauro di beni storico-artistici: affreschi, stucchi, dipinti murari, apparati decorativi interni, statue, mosaici, arazzi, reperti archeologici ed ogni altro tipo di apparato decorativi.

Con riferimento all'elenco precedente, predisposto dall'Intesa rep. N. 2 dell'USRC (cfr "Incrementi al contributo base della unità strutturale"), il Piano di Ricostruzione effettua una stima degli incrementi di

pregio distinguendo gli incrementi per fasce (20%, 10%). Tali incrementi potranno essere rimodulati in sede di presentazione delle singole pratiche edilizie.

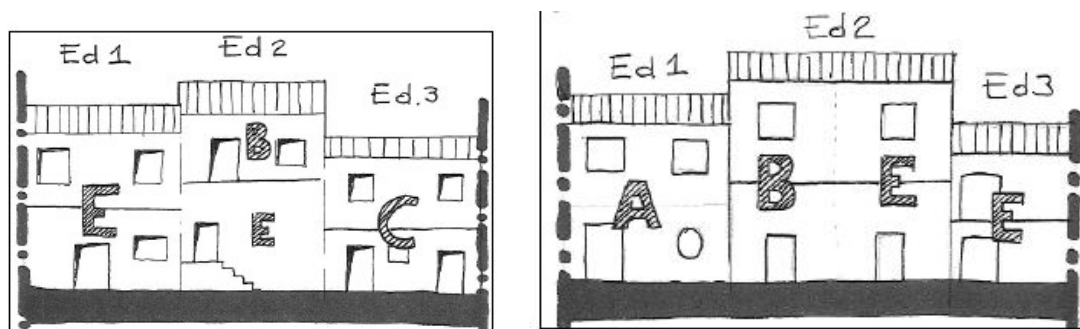
### 2.4.3 Esito di agibilità

I dati utilizzati per la redazione del Piano di Ricostruzione sono ricavati dalle schede AeDES, riferite alle singole unità immobiliari e classificate nelle seguenti classi di agibilità:

- A edificio AGIBILE;
- B edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (tutto o in parte) ma AGIBILE con provvedimenti di pronto intervento;
- C edificio PARZIALMENTE INAGIBILE;
- D edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE da rivedere con approfondimento E edificio INAGIBILE;
- E edificio INAGIBILE per rischio strutturale, non strutturale o geotecnico;
- F edificio INAGIBILE per rischio esterno.

A partire dalle Schede AeDES, il PdR ha effettuato una proposta di attribuzione di esiti nelle seguenti casistiche

- verifica esiti di cui alle schede AeDES;
- assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati;
- assegnazione ipotetica degli esiti contrastanti (vedi esempio sotto riportato);
- assegnazione ipotetica degli esiti D/F.

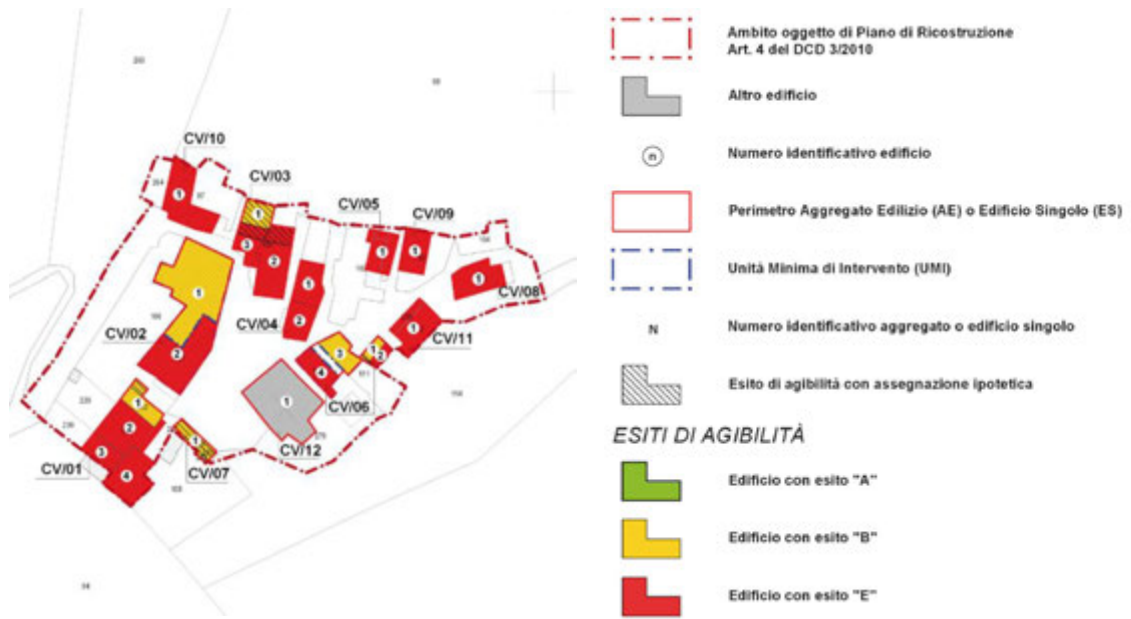


Esempio di esiti discordanti

Si precisa che in sede presentazione e istruttoria delle pratiche edilizie relative all'Aggregato Edilizio (AE), Unità Minima di Intervento (UMI) o Edificio Singolo (ES), è possibile richiedere l'attribuzione o il cambiamento di classificazione dell'esito di agibilità come riportato nella Carta degli "Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F", previa presentazione di idonea relazione tecnica atta a valutare il danno reale dell'edificio, secondo le modalità stabilite dalle vigenti norme di legge.

Per quanto riguarda gli esiti attribuiti dal PdR, si precisa quanto segue:

- VP/11 (Chiesa di S. Lucia a Villa Petto): non è attribuito alcun esito di agibilità in quanto già presente e richiamato nella sezione del QTE alla voce "edifici per il culto" (AP = agibile con provvedimenti);
- CV/12 (Chiesa di S. Michele Arcangelo a Castiglione della Valle): non è attribuito alcun esito di agibilità in quanto già presente e richiamato nella sezione del QTE alla voce "edifici per il culto" (I = inagibile);
- CR/04 (Chiesa di S. Antonio a Cretara): non è attribuito alcun esito di agibilità in quanto già presente e richiamato nella sezione del QTE alla voce "edifici per il culto" (A = agibile).



*Esiti di Agibilità con assegnazione ipotetica degli esiti non assegnati, contrastanti, esiti D e F*

## 2.4.4 Grado di dissesto

Ai fini della compilazione del Quadro Tecnico Economico (QTE), in sede di rilievo sono state individuate le seguenti fattispecie:

- **EDIFICIO COLLABENTE**  
Edificio costituito unicamente da UI non abitabile o agibile e comunque di fatto non utilizzabile o non utilizzata, ad esempio a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti per una determinata destinazione d'uso, ed in tutti quei casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Nel caso in cui l'AE, la UMI o l'ES sia costituito esclusivamente da UI in stato di collabenza o fatiscenza si deve escludere radicalmente la possibilità di concessione del contributo.
- **RUDERE**  
Porzioni di AE aventi il perimetro delimitato da pareti murarie che raggiungano l'altezza media di almeno 2,00 m da terra, non individuabili né perimetrabili catastalmente, nonché privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante e di tutti i solai, e comunque in condizioni tali da non determinare fonte di reddito.



Classificazione del costruito: grado di dissesto (rudere, collabente)



### **3. EDILIZIA PRIVATA: CRITERI E COSTI UNITARI**

---

La determinazione dei contributi per l'edilizia privata è stata effettuata secondo le disposizioni del Decreto USRC del 6 febbraio 2014, n. 1 "Disposizioni per il riconoscimento del contributo per gli interventi sull'edilizia privata nei centri storici dei Comuni del Cratere". Tale decreto stabilisce i criteri e le procedure per il riconoscimento dei contributi alla ricostruzione privata degli edifici danneggiati dal sisma del 6 aprile 2009 ricadenti nei centri storici dei Comuni del Cratere.

Il contributo è stato calcolato con riferimento ai seguenti costi parametrici

- contributo base unitario (Art. 5, Decreto USRC n. 1/2014);
- contributo convenzionale unitario (Art. 6, Decreto USRC n. 1/2014);
- maggiorazioni (Art. 7, Decreto USRC n. 1/2014);
- contributo per gli oneri accessori.

### 3.1 Contributo base unitario (€/mq di SC)

Il calcolo del contributo base unitario per Edifici Singoli (ES) o Aggregati Edilizi (AE), ai sensi degli Art. 5 e 6 del Decreto USRC n. 1/2014, è stato determinato con riferimento alle seguenti variabili:

- uso;
- grado di tutela;
- esito di agibilità;
- grado di dissesto;

nonché in relazione ai parametri riportati nella tabella seguente.

ESITI	AE/UMI senza esiti E	AE/UMI con esiti E			
	$L_{min}$	$L_{min}$ SLP <sub>UMI/AE</sub> con esito E ≤ 40%	L SLP <sub>UMI/AE</sub> con esito 40% < E < 70%	$L_{max}$ SLP <sub>UMI/AE</sub> con esito E ≥ 70%	
				in UMI con ED < L <sub>1</sub>	in UMI con ED ≥ L <sub>1</sub>
<b>A</b>	0 €/mq con min 10.800 € per le abitazioni principali	300 €/mq con min 15.000 € per le abitazioni principali	$\frac{(L_{max}-300) \times (\%E-40\%)}{0,3} + 300$	700 €/mq	1.000 €/mq
<b>B/C</b>	400 €/mq	500 €/mq	$\frac{(L_{max}-500) \times (\%E-40\%)}{0,3} + 500$	700 €/mq	1.000 €/mq
<b>E</b>	-	$L_0 = 700 \text{ €/mq}$			
	-	$L_1 = 1.000 \text{ €/mq}$			
	-	$L_2 = 1.100 \text{ €/mq}$			
	-	$L_3 = 1.270 \text{ €/mq}$			

Tabella di sintesi del contributo base unitario

$L_{max}$  = contributo base unitario massimo

$L_{min}$  = contributo base unitario minimo

%E = percentuale di esiti E in termini di superfici lorde della UMI

Con riferimento agli esiti E, sulla base di quanto indicato dall'USRC, il livello di contributo è stato effettuato sulla base della tabella di cui al p.to 5.3 dell'Allegato tecnico del MIC (9 ottobre 2014 – V04) con modalità semplificate, considerando fissa una vulnerabilità media (V2) ed incrociando la colonna corrispondente con il livello di danno D attribuito all'edificio.

Rispetto ai criteri stabiliti dal Decreto USRC n. 1/2014 e dal Modello Integrato per i Comuni del Cratere sono state effettuate le seguenti semplificazioni, in caso di aggregati con esiti E:

- gli ED con esiti A, B o C, in presenza di aggregati con esito E ≥ 70%, assumono a titolo cautelativo un valore pari a 1.000 €/mq;
- gli ED con esito E assumono un valore convenzionale pari a 1.050 €/mq, assumendo un livello di danno compreso tra L<sub>1</sub> e L<sub>2</sub>, in virtù delle condizioni di danno e vulnerabilità medi riscontrati nei borghi di Villa Petto, Castiglione della Valle e Cretara.

### 3.2 Contributo convenzionale unitario (€/mq di SC)

È il contributo per unità di superficie complessiva (SC) dell'ED, che si determina, ai sensi dell'Art. 6, comma 4 del decreto USRC n. 1/2014, applicando al contributo base unitario i coefficienti correttivi, di cui al comma 1 del medesimo articolo, per tener conto dell'effettiva consistenza delle finiture e/o degli impianti.

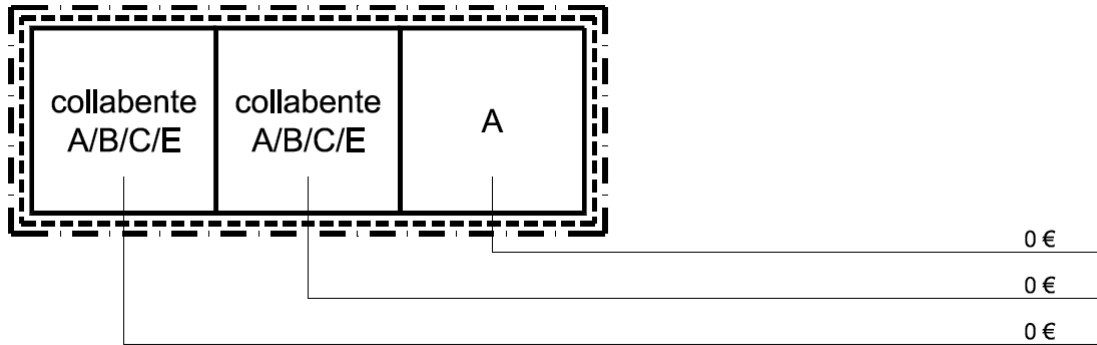
<b>Impianto elettrico assente</b>	<b>Impianto riscaldamento assente</b>	<b>Impianto idrosanitario assente</b>	<b>Infissi interni assenti</b>	<b>Intonaci interni assenti</b>	<b>Pavimenti e rivestimenti interni assenti</b>
- 5,00%	- 4,00%	- 2,50%	- 4,00%	- 4,00%	- 7,00%

Tabella del contributo convenzionale unitario (USRC)

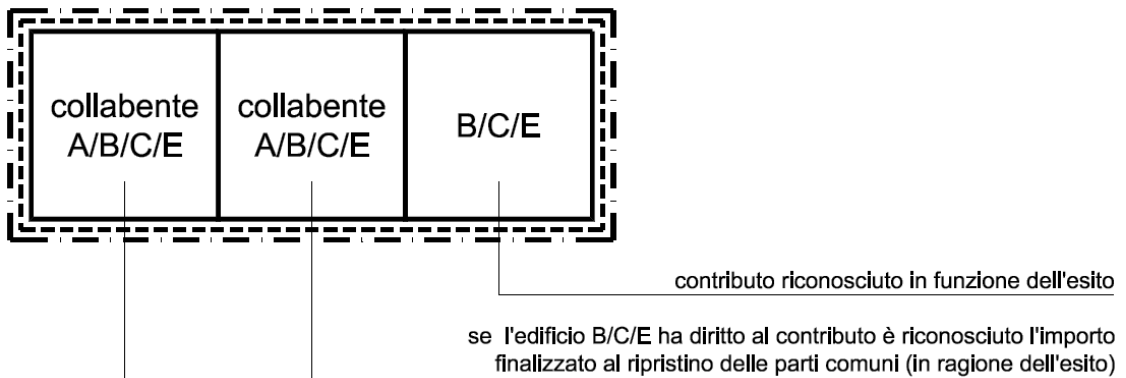
Considerato la complessità e l'eterogeneità del patrimonio edilizio, ai fini della compilazione del Quadro Tecnico Economico (QTE), in sede di rilievo sono stati assunti i seguenti criteri:

- 1) gli edifici singoli (ES) o aggregati edilizi (AE) che alla data del 06/04/2009 versavano interamente in uno stato di collabenza sono esclusi dal contributo;
- 2) per gli edifici collabenti ricadenti in UMI/AE il contributo è limitato alle parti strutturali e comuni ed è determinato considerando i coefficienti correttivi dell'Art. 6, comma 4 del decreto USRC n. 1/2014 con modalità semplificate (come indicato dall'USRC), considerando 3 classi di riduzione (coefficiente riduzione finiture e impianti):
  - A: impianti/finiture parzialmente assenti (coefficiente riduzione 9%)
  - B: impianti/finiture quasi totalmente assenti (coefficiente riduzione 18%)
  - C: impianti/finiture totalmente assenti (coefficiente riduzione 26,50%)

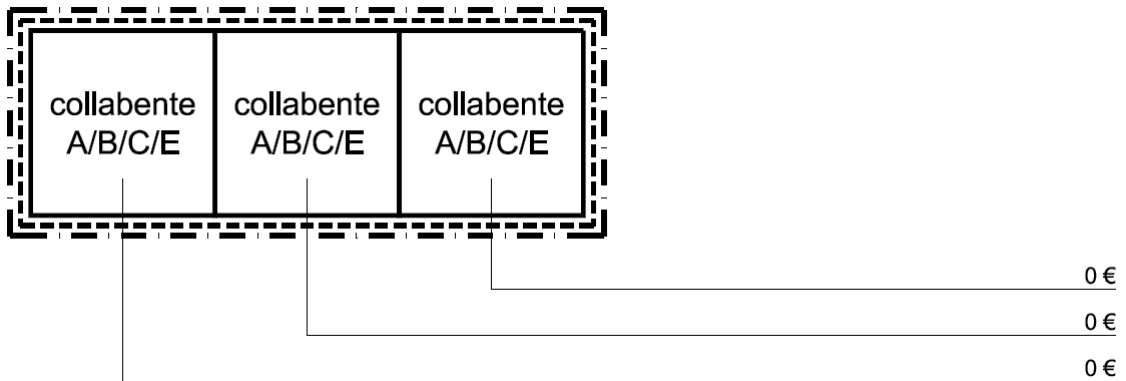
Si richiamano inoltre le seguenti casistiche, significative ai fini della compilazione del Quadro Tecnico Economico (QTE).



*Aggregato costituito da edifici collabenti ed edifici agibili*



*Aggregato costituito in parte da edifici collabenti*



*Aggregato costituito da edifici tutti collabenti*

### 3.3 Maggiorazioni

È il contributo per unità di superficie complessiva (SC) dell'ED, che si determina, ai sensi dell'Art. 7, commi 2 e 3 del decreto USRC n. 1/2014, applicando al contributo convenzionale le seguenti maggiorazioni:

- Vincolo diretto ai sensi del D.Lgs 42/2004
- Pregio storico come individuato dal PdR
- difficoltà di cantierizzazione (semplificata rispetto al MIC)
- rimozione opere di sicurezza (semplificata rispetto al MIC)
- presenza di ruderi

Maggiorazioni		ED con esito A	ED con esito B/C	ED con esito E
Vincolo diretto (V)		-	-	fino al 100%
Pregio storico (P)	Pregio medio	-	20%	20%
	Pregio modesto	-	10%	10%
Difficoltà cantierizzazione	Cantierizzazione difficile	6%	6%	6%
	Cantierizzazione molto difficile	12%	12%	12%
	Difficoltà stoccaggio materiale	4%	4%	4%
Rimozione opere messa in sicurezza		dal 36% al 71% del costo di messa in sicurezza		
Rudere (mq superficie prospetti)		200 €/mq		

Tabella delle maggiorazioni applicate nel QTE

Con riferimento all'elenco predisposto dall'Intesa rep. n. 2 dell'USRC (cfr "Incrementi al contributo base della unità strutturale"), si propone una classificazione degli incrementi per fasce (vedi tabella precedente):

- pregio modesto (10%): si tratta degli edifici per lo più caratterizzati dalla presenza di superfetazioni realizzate dopo l'impianto originario dell'immobile, che il PDR prescrive di eliminare e/o sostituire e/o mitigare, oltre che dalla presenza di elementi formali da conservare o di paramenti murari da ricondurre alle caratteristiche materiche della tradizione;
- pregio medio (20%): si tratta degli edifici caratterizzati dalla presenza di elementi di pregio (es. murature in pietra, cornicioni, portali, ringhiere decorative) e/o superfetazioni.

Tale classificazione per fasce di pregio è stata quindi verificata ed eventualmente aggiustata per ogni edificio in relazione agli interventi previsti dall'Elab. 17 "Schede progettuali aggregati edilizi ed Edifici Singoli" (vedi prescrizioni particolari), nonché in relazione alle osservazioni dell'USRC emerse in sede di istruttoria.

### **3.4 Contributo per gli oneri accessori**

---

Al totale del contributo concedibile per i lavori, pari alla somma di contributo base, contributo convenzionale e maggiorazioni, si sommano gli oneri accessori, ai sensi dell'Art. 8 del decreto USRC n. 1/2014:

- 1) l'IVA sui lavori, secondo le aliquote previste per legge (10%);
- 2) le spese per le indagini e le prove di tipo geologico-tecnico (GEO) e strutturali (STRU), determinate nel limite di 12,00 €/mq IVA inclusa per unità di superficie lorda, solo in presenza di almeno un esito "E" e con i seguenti limiti:
  - per ES fino a 15.000 € IVA inclusa (STRU+GEO di cui alla lett. c);
  - per AE fino a 20.000 € IVA inclusa (STRU+GEO di cui alla lett. c);
  - fino a 6.000 € IVA inclusa per indagini sui terreni (GEO)

Per superfici lorde inferiori a 417 mq è comunque ammissibile un contributo totale fino a 5.000 €.

- 3) le spese tecniche (15% + CNPAIA+ IVA);
- 4) il compenso spettante all'amministratore (2% a scaglioni+ CNPAIA+ IVA);
- 5) il compenso per il geologo (1% + CNPAIA+ IVA);
- 6) il compenso per il coordinatore UMI/AE (+CNPAIA+IVA);
- 7) i contributi già riconosciuti.

#### 4. EDILIZIA PUBBLICA E PER IL CULTO: CRITERI E COSTI UNITARI

La determinazione dei contributi per l'edilizia pubblica e per il culto è stata effettuata secondo i costi unitari parametrici di cui al Quadro Tecnico Economico (QTE) predisposto dalla Struttura Tecnica di Missione (STM), in relazione alle seguenti fattispecie:

- edifici di interesse strategico;
- edifici non di interesse strategico;
- edifici per il culto.

Con riferimento agli edifici pubblici sono stati definiti due livelli di costo unitario, variabili in relazione alle caratteristiche degli immobili, distinguendo quelli non vincolati (ordinari) da quelli vincolati; i costi forniti dalla STM sono stati elaborati sulla base di interventi già eseguiti e/o in corso di realizzazione.

Rispetto agli edifici per il culto si fa riferimento alle classi di danno definite dal DPCM 23.02.2006 "Approvazione dei modelli per il rilevamento danni, a seguito degli eventi calamitosi, ai beni appartenenti al patrimonio culturale":

- DANNO LEGGERO (D1) è un danno che non cambia in modo significativo la resistenza della struttura e non pregiudica la sicurezza degli occupanti a causa di possibili cadute di elementi non strutturali; il danno è leggero anche se queste ultime possono rapidamente essere scongiurate.
- DANNO MEDIO - GRAVE (D2-D3) è un danno che potrebbe anche cambiare in modo significativo la resistenza della struttura, senza che però venga avvicinato palesemente il limite del crollo parziale di elementi strutturali principali. Possibili cadute di oggetti non strutturali.
- DANNO GRAVISSIMO (D4-D5) è un danno che modifica in modo evidente la resistenza della struttura portandola vicino al limite del crollo parziale o totale di elementi strutturali principali. Stato descritto da danni superiori ai precedenti, incluso il collasso.

I Costi Unitari sono desunti dai computi relativi ad interventi in corso e sono considerati al metro cubo (mc). In mancanza di un dato certo, il compilatore può attestarsi sul dato medio relativo al range prescelto in funzione della classe di danno individuata.

TIPOLOGIA	Esito di agibilità		Costo unitario di ricostruzione	
<b>EDIFICI DI INTERESSE STRATEGICO</b>	A	ordinari	300-400	€/mq
		vincolati	500-1.400	€/mq
	B/C	ordinari	700-1.100	€/mq
		vincolati	1.800-2.100	€/mq
	E	ordinari	1.500-2.000	€/mq
		vincolati	2.100-3.000	€/mq
<b>EDIFICI NON DI INTERESSE STRATEGICO</b>	A	ordinari	150-250	€/mq
		vincolati	400-1.000	€/mq
	B/C	ordinari	550-750	€/mq
		vincolati	1.300-1.500	€/mq
	E	ordinari	1.100-1.400	€/mq
		vincolati	1.800-2.500	€/mq
<b>EDIFICI PER IL CULTO</b>	D1		fino a 200	€/mc
	D2-D3		200-300	€/mc
	D4-D5		300-500	€/mc

Tabella dei costi unitari di ricostruzione per l'edilizia pubblica e per il culto

A partire dai costi parametrici forniti dalla STM, la determinazione dei costi unitari per gli edifici pubblici e per il culto varia anche in funzione delle seguenti variabili:

- tipologia dell'edificio;
- caratteri storico-architettonici;
- stato di conservazione.



#### 4.1 Edilizia pubblica

All'interno delle perimetrazioni oggetto del Piano di Ricostruzione, l'aggregato pubblico è il vecchio municipio di Castiglione della Valle, antica sede del comune conosciuto come *Castrum Leonis Vallis Siciliana* o *Castrum Vallem* e risalente al periodo medievale se non al periodo romano.

Il Piano di Ricostruzione attribuisce un grado di tutela 1 al fabbricato, prescrivendo il mantenimento della muratura in pietra e dei portali..



*Il vecchio municipio di Castiglione della Valle*

Di seguito si riportano i dati utilizzati per la stima dell'importo per il recupero dell'ex municipio di Castiglione della Valle.

DATI DIMENSIONALI				DATI EDILIZI	
Superficie coperta (Sc)	Numero Piani (N)	Superficie lorda (Slp)	Superficie Complessiva (SC)	Grado di tutela	Esito di agibilità
mq	n.	$Slp = Sc \times N$	$SC = Slp \times 70\%$ oppure $SC = Su + 60\%Snr$	V = Vincolo diretto P = Pregio 1 = restauro 2 = recupero 3 = ripristino 4 = ristrutturazione edilizia	Esiti A / B / C / E
102	2	203	142	2	E

Nell'ambito della ricostruzione pubblica sono altresì quantificati i costi legati al recupero delle parti esclusive dell'edificio 1 ricompreso nell'aggregato VP/09. L'aggregato pubblico-privato VP/09 (a

maggioranza privata) è composto da un edificio residenziale pubblico (edificio 1) di esito "B" e da un edificio privato (edificio 2) collabente con esito "E". Di seguito si riportano i dati utilizzati per la stima dell'importo per il recupero delle parti esclusive dell'edificio 1.

DATI DIMENSIONALI				DATI EDILIZI	
Superficie coperta (Sc)	Numero Piani (N)	Superficie lorda (Slp)	Superficie Complessiva (SC)	Grado di tutela	Esito di agibilità
mq	n.	$Slp = Sc \times N$	$SC = Slp \times 70\%$ oppure $SC = Su + 60\%Snr$	V = Vincolo diretto P = Pregio 1 = restauro 2 = recupero 3 = ripristino 4 = ristrutturazione edilizia	Esiti A / B / C / E
108	2	216	151	4	B

## 4.2 Edilizia per il culto

---

Gli ambiti oggetto del Piano di Ricostruzione sono caratterizzati dalla presenza di tre chiese:

- la chiesa di Santa Lucia, a Villa Petto.

Sotto il profilo morfologico e urbanistico si trova incastonata nel tessuto abitativo di Villa Petto e costruita sui resti dei bastioni del castello che dominava il borgo. Si tratta di mura poderose risalenti probabilmente al XIV-XV secolo. Era originariamente ad una sola navata e nei primi anni del Novecento venne aggiunta la seconda, di dimensioni minori.

In sede di sopralluogo post sisma è stata dichiarata agibile con provvedimenti (AP). Si stima un costo unitario per il recupero pari a 200 €/mc.



*La chiesa di Santa Lucia a Villa Petto*

- la chiesa di San Michele Arcangelo del XII secolo, a Castiglione della Valle.  
Si presenta con copertura a capanna ed un imponente campanile a vela che ospita ben quattro campane, tutte di dimensioni diverse; l'interno è a due navate, delle quali una rappresenta il corpo principale e più antico, mentre l'altra, quella di sinistra, è più corta e venne aggiunta in epoca imprecisata nel corso di un restauro. Sulla facciata si aprono due portali, entrambi in pietra. In alto, due finestroni rotondi, quasi in corrispondenza di ciascun portale, danno maggior luce all'interno.  
In sede di sopralluogo post sisma è stata dichiarata inagibile (I). L'importo inserito nel QTE (700.000 €) è previsto nella programmazione MIBAC 2013-2021 "Programma lavori di consolidamento e restauro nella città di L'Aquila e nel territorio colpito dal sisma del 6 aprile 2009" e successive rimodulazioni.



*La chiesa di San Michele Arcangelo a Castiglione della Valle*

- la chiesa di Sant'Antonio, a Cretara.

Si tratta di un semplice edificio con copertura a capanna e facciata spoglia con portale ad architrave piano. Un piccolo campanile a vela sulla sinistra della facciata sostiene una campana. Su una delle pareti esterne è stata rimessa in opera una piccola lapide che reca la data 1746, riferita con ogni probabilità all'epoca della costruzione dell'edificio.

In sede di sopralluogo post sisma è stata dichiarata agibile (A). Si stima un costo unitario per il recupero pari a 150 €/mc.



*La chiesa di Sant'Antonio a Cretara*

## 5. RETI E SPAZI PUBBLICI: CRITERI E COSTI UNITARI

La determinazione dei costi per spazi pubblici e sottoservizi è stata effettuata secondo i costi unitari parametrici di cui al Quadro Tecnico Economico (QTE) predisposto dalla Struttura Tecnica di Missione (STM), in relazione alle seguenti fattispecie:

- rete idrica;
- rete gas;
- rete fognaria;
- rete elettrica;
- rete telefonica;
- rete illuminazione pubblica.

Gli importi sotto elencati, elaborati sulla base di interventi già eseguiti e/o in corso di realizzazione, si intendono al lordo di spese tecniche, oneri sicurezza, IVA.

TIPOLOGIA		Esito di agibilità		Costo unitario		
1. RETE SERVIZI	TRACCIATI INDIPENDENTI	Rete idrica	manutenzione	42-54	€/ml	
			sostituzione totale	140-180	€/ml	
		Rete gas	manutenzione	36-45	€/ml	
			sostituzione totale	120-150	€/ml	
		Rete fognaria	manutenzione	90-108	€/ml	
			sostituzione totale	300-360	€/ml	
		Rete elettrica	manutenzione	24-33	€/ml	
			sostituzione totale	80-110	€/ml	
		Rete telefonica	manutenzione	21-30	€/ml	
			sostituzione totale	70-100	€/ml	
		Rete illuminazione	manutenzione	48-60	€/ml	
			sostituzione totale	160-200	€/ml	
		CUNICOLO NON PRATICABILE	Scavo e opere in C.A.		1.000-1.800	€/ml
			Rete idrica		110-150	€/ml
Rete gas			90-120	€/ml		
Rete fognaria			150-190	€/ml		
Rete elettrica			50-80	€/ml		
Rete telefonica			40-70	€/ml		
Rete illuminazione			130-170	€/ml		
2. RETE VIARIA				570-670	€/ml	
3. SPAZI PUBBLICI		Spazi pavimentati		230-280	€/mq	
		Verde pubblico		70-85	€/mq	

Tabella dei costi unitari di ricostruzione per le reti e gli spazi pubblici

## 5.1 Reti infrastrutturali

---

Da una verifica dello stato di fatto a seguito del sisma del 6 aprile 2009 non si rilevano gravi danni alle infrastrutture tali da prevedere un intervento di sostituzione. Tuttavia si ritiene opportuno prevedere un intervento di manutenzione delle reti (vedi "QTE Sviluppo"), partendo dai costi unitari predisposti dalla Struttura Tecnica di Missione e rimodulandoli come segue:

- manutenzione rete idrica 45,00 €/ml
- manutenzione rete gas 45,00 €/ml
- manutenzione rete fognaria 90,00 €/ml
- manutenzione rete elettrica 25,00 €/ml
- manutenzione rete telefonica 25,00 €/ml
- manutenzione rete illuminazione 45,00 €/ml

## **5.2 Spazi pubblici**

---

La stima per gli spazi pubblici è stata effettuata partendo dai costi unitari forniti dalla Struttura Tecnica di Missione (vedi "QTE Sviluppo"), distinguendo differenti casistiche, a seconda del tipo di materiale e dell'intervento previsto:

- spazi pavimentati in materiale lapideo 90,00 €/mq
- spazi pavimentati in asfalto 30,00 €/mq

Si precisa che tali costi sono comprensivi di spese tecniche, oneri di sicurezza ed IVA.



## **6. QTE RICOSTRUZIONE: MACERIE, ESPROPRI**

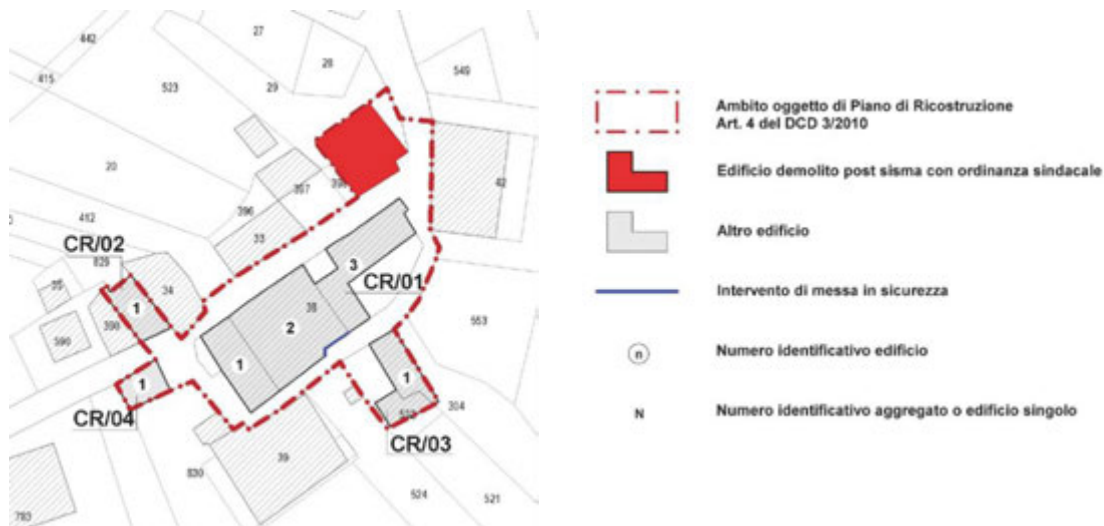
---

La stima della parte del "QTE ricostruzione", oltre a riconoscere gli importi per l'edilizia privata, pubblica e per il culto nonché i costi relativi alle reti e spazi pubblici, quantifica gli importi relativi alle seguenti ulteriori voci di costo:

- rimozione macerie;
- espropri ai sensi dell'Art. 5, comma 8 dell'OPCM 3881/2010.

## 6.1 Rimozione macerie

Il borgo di Cretara è caratterizzato da un'area (Foglio 17, mapp. 31) oggetto di ordinanza di demolizione n. 10 del 24/02/2010. Si trattava di un edificio a due piani fuori terra, per una superficie coperta complessiva pari a circa 150 mq. Si stima una consistenza delle macerie a terra pari a 180 mc (150 mq x 6 m x 0,20).



Demolizioni ed opere di messa in sicurezza

Per la stima dell'importo relativo alla rimozione delle macerie si fa riferimento al seguente prospetto di calcolo:

MACERIE	
<b>Consistenza macerie a terra</b>	mc
<b>Peso = consistenza (mc) x coeff. (1,65)</b>	tonn
<b>Costo trasporto (variabile) = c.ca 39 €/t</b>	50 €/tonn (escluso demolizione, selezione e carico)
<b>Conferimento in discarica = c.ca 11 €/t</b>	
<b>Demolizione di edifici</b>	11,99 €/mc vuoto per pieno per edifici in muratura
	15,50 €/mc vuoto per pieno per edifici in cls armato
<b>Selezione</b>	70 tonn/giorno = 35 €/tonn
	90 tonn/giorno = 30 €/tonn
	120 tonn/giorno = 22 €/tonn
<b>Carico considerato all'interno della demolizione</b>	

Per la stima in oggetto è stato assunto un costo unitario complessivo pari a 80 €/tonn, comprensivo di costo di trasporto e conferimento in discarica (50 €/tonn) e costo per la selezione (30 €/tonn).

## 6.2 Espropri OPCM 3881/2010

Ai sensi dell'Art. 5, comma 8 dell'OPCM 3881/2010, il Comune, al fine di garantire una migliore organizzazione del tessuto urbano ricompreso negli ambiti soggetti ai piani di ricostruzione, può procedere, nel limite massimo di € 10.000.000,00, all'acquisto di immobili distrutti o gravemente danneggiati e delle relative pertinenze, inseriti nei piani di ricostruzione medesimi.

Nella frazione di Cretara è stimato il costo per l'acquisizione di un'area oggetto di un'ordinanza di demolizione (Foglio 17, mapp. 31). Inoltre a Castiglione della Valle è stimato un rudere di possibile acquisizione da parte del Comune per la riqualificazione dell'ingresso al borgo.

Per la stima del valore di esproprio i parametri assunti quali riferimento fanno riferimento a:

- valori delle aree edificabili deliberati dal Comune ai fini ICI. Il più probabile valore di mercato per gli immobili è quello della Zona "B", sottozona "B1", pari a 18 €/mq;
- valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Comune Colledara, Fascia/Zona Extraurbana, Anno 2012 - Semestre 2).

TABELLA VALORI VENALI		
<b>ZONA A</b>	<b>COLLEDARA:</b> da VILLA ILII al BIVIO di COLLECASTINO <b>ORNANO GRANDE:</b> da PIAZZA S.BERNARDINO di MERCATO VECCHIO ad ACCESSO ZONA P.E.E.P. COOPERATIVA	
<b>N.RO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>VALORE AL MQ.</b>
1	Zona B completamento:	
	Sottozona B1	€ 25,00
	Sottozona B2	€ 19,00
2	Zona C espansione residenziale	€ 19,00
3	Aree destinate a servizio o verde pubblico	€ 4,00
<b>ZONA B</b>	<b>VICO – CRETARA – CASATERZA – ORNANO PICCOLO – COLLECASTINO – BASCIANELLA</b>	
<b>N.RO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>VALORE AL MQ.</b>
1	Zona B completamento:	
	Sottozona B1	€ 18,00
	Sottozona B2	€ 13,00
2	Zona C espansione residenziale	€ 13,00
3	Aree destinate a servizio o verde pubblico	€ 4,00
<b>ZONA C</b>	<b>VILLA PETTO – PIZZICATO – PIANE MAVONE</b>	
<b>N.RO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>VALORE AL MQ.</b>
1	Zona B completamento:	
	Sottozona B1	€ 22,00
	Sottozona B2	€ 16,00
2	Zona C espansione residenziale	€ 16,00
3	Aree destinate a servizio o verde pubblico	€ 4,00
<b>ZONA D</b>	<b>AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, TURISTICI O ALBERGHIERI</b>	
<b>N.RO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>VALORE AL MQ.</b>
1	Zona D1 turistico-ricettiva ; D2 attrezzature commerciali e ricettive; D2-1 attrezzature generali produttive; D3 zona artigianale; D4 zona industriale	€ 15,00

Il valore di mercato delle suddette aree è quindi determinato come di seguito precisato:

### - **Acquisizione immobile a Cretara (Fg. 17, mapp. 31)**

Si stima il valore del fabbricato esistente alla data del sisma, assumendo come valori di riferimento i Valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Comune Colledara, Fascia/Zona Extraurbana, Anno 2012 - Semestre 2), in particolare il valore medio corrispondente alle abitazioni civili pari a 410 €/mq. Considerato lo stato di conservazione e le caratteristiche del fabbricato esistente si stima un valore pari 1/3 di quello OMI (136,67 €/mq).

I dati pertanto sono come di seguito articolati:

Superficie coperta (Sc) = 150 mq (stima)

Numero piani (N) = 2

Superficie lorda (Slp) = 300 mq

Contributo unitario =  $300 \times 136,67 \text{ Euro/mq} = 41.001 \text{ Euro}$

- **Acquisizione immobile a Castiglione della Valle (Fig. 13, mapp. 97)**

Indennità =  $V_{\text{venale}} \times \text{superficie} = 18 \text{ €/mq} \times 280 = 5.040 \text{ €}$

## **7. QTE SVILUPPO: ALTRI “PROGETTI GUIDA” E RECUPERO AGGREGATI EDILIZI**

---

Il Piano di Ricostruzione effettua una stima per lo sviluppo e al valorizzazione dei borghi di Villa Petto, Castiglione della Valle e Cretara. Gli importi quantificati in tale voce comprendono:

- Realizzazione dei “Progetti Guida”;
- Recupero degli aggregati edilizi.

## **7.1 Realizzazione “Progetti Guida”**

---

I “Progetti Guida” rappresentano il quadro di riferimento e di indirizzo per l’attuazione del PdR che dovrà, congiuntamente agli altri strumenti di programmazione, pianificazione e progettazione di competenza dell’Amministrazione Comunale declinare le “politiche territoriali” e determinare i tempi, le modalità ed il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento per la loro implementazione

I “Progetti Guida” predisposti sono finalizzati a promuovere la riqualificazione e la valorizzazione dei centri storici. Gli interventi quantificati nella voce “sviluppo” sono i seguenti:

- Progetto Guida 1. Villa Petto. Riqualificazione area prospiciente la chiesa di S. Lucia
- Progetto Guida 2. Castiglione della Valle. Recupero area ex municipio
- Progetto Guida 3. Castiglione della Valle. Sviluppo turistico area di proprietà comunale
- Progetto Guida 4. Cretara. Realizzazione nuova piazza

## 7.2 Recupero degli aggregati edilizi

Il Piano di Ricostruzione quantifica l'importo per la ricostruzione dell'edificio singolo CV/10, ubicato all'ingresso del borgo e strategico per la sua valorizzazione. Il recupero di tale edificio è quantificato nel QTE (sezione "Sviluppo") in 250.000 €.



*"Progetto Guida" PG/01: Villa Petto. Riqualificazione area prospiciente la chiesa di S. Lucia*



*"Progetto Guida" PG/02: Castiglione della Valle. Recupero area ex municipio*



*"Progetto Guida" PG/03. Castiglione della Valle. Sviluppo turistico area di proprietà comunale*



*"Progetto Guida" PG/04: Cretara. Realizzazione nuova piazza*