

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

PROVINCIA DI BOLOGNA

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'EX COMPARTO "C11 - RIVABELLA" PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO DI TIPO RESIDENZIALE ACCORDO OPERATIVO - art. 38 L.R. 24/2017

LUCA ZANAROLI architetto
STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Barberla, 22 - 40123 BOLOGNA
phone 051/18899952 email: studio@lucazanaroli.com

ENERGY LAB SRL
STUDIO TECNICO IMPIANTISTICO
Via Roma, 57/B - 40069 Zola Predosa (BO)
phone 051/841771 email: l.nanni@nrg-lab.com

Geom. DANIELE FABBRI
STUDIO TECNICO
Via Rigosa, 9 - 40069 Zola Predosa
phone 051/6167092 email: fabbri@geobo.it

GALILEO
STUDIO DI INGEGNERIA
Via Cartiera, 120 - 40037 Sasso Marconi (BO)
phone 051/6781325 email: f.faraone@galileo-ingegneria.it

Ing. GERMANO VISENTIN
STUDIO TECNICO
Via B. Provaglia, 7 - 40138 Bologna (BO)
phone 333/2466735 email: visentingermano@gmail.com

GEOPROBE
STUDIO TECNICO
Via Cimarosa Domenico - 40033 Casalecchio di Reno (BO)
phone 051/6133512 email: g.grimandi@geo-probe.com

PROGETTISTI:

dott. arch. Luca Zanaroli
geom. Daniele Fabbri

progetto architettonico
collaboratore al progetto

dott. ing. Germano Visentin

progetto impianti meccanici

Energy Lab: dott. ing. Luca Nanni

progetto impianti elettrici

CONSULENTI:

Galileo: dott. ing. Francesco Faraone

verifica acustica e sostenibilità
ambientale

Geoprobe: dott. Graziano Grimandi

verifica rischio idro-geologico

Firme progettisti

LA PROPRIETA'

SPAZIO PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO:

Accordo Operativo (art. 38 L.R. 24/2017)
Relazione
economico-finanziaria

SCALA:

--

FASE

COD. DOC.

NUM.PROG.

A.O. - GEN - REF

file:

ao-gen-ref-rev-01.doc

DATA	REV.	EMISSIONE PER	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
			Collaboratore	Progettista	Comune
22/11/19	00	ACCORDO OPERATIVO	GEOM. FABBRI	ARCH. ZANAROLI	
10/07/20	01	ACCORDO OPERATIVO	GEOM. FABBRI	ARCH. ZANAROLI	



Studio Tecnico
Geom. FABBRI Daniele
Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa (BO)

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'EX COMPARTO "C11 - RIVABELLA" PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO DI TIPO RESIDENZIALE

ACCORDO OPERATIVO - art. 38 L.R. 24/2017

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA (Art. 38 comma 3/c – L.R. 24/2017)

Delibera di Giunta Regionale n. 1136 del 16/07/2018
Del. Ass. Regione E.R. PROGR. N. 186 del 20/12/2018

La presente Relazione viene compilata in funzione di quanto indicato dall' UNIONE DEI COMUNI VALLI DEL RENO, LAVINO E SAMOGGIA - Comuni di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa - Servizio Di Pianificazione Associata - Ufficio Di Piano nella RELAZIONE METODOLOGICA PER L'ELABORAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI.

Come indicato all'Art. 38 comma 3/c della L.R. 24/2017 presentiamo la *RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA* ad *illustrare analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati a dimostrarne la fattibilità e la sostenibilità.*



Studio Tecnico

Geom. FABBRI Daniele

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa (BO)

L'area oggetto di intervento, sita in località Rivabella nel comune di Zola Predosa e prospiciente la Strada Provinciale Valle del Lavino, è il Comparto Urbanistico di Trasformazione "C11 Rivabella – n. 48".

Il progetto, così come previsto dalla variante urbanistica di anticipazione al PSC del Comune di Zola Predosa, approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 418/2013, è finalizzato al recupero di quest'area ex produttiva agricola da tempo dimessa, attraverso la sua trasformazione verso l'uso residenziale.

L'ambito selezionato, identificato catastalmente al foglio 34 mappale 3 e al foglio 38 mappali 523-569-570/parte-571/parte-572-573 e 574, risultava classificato secondo il P.R.G. previgente parte in zona territoriale omogenea "C, zone da edificare per destinazioni prevalentemente residenziali, comparto C11", e parte in zona territoriale omogenea "TP, zone di tutela paesaggistico-ambientale", interessata dalla fascia di rispetto stradale per le parti prospicienti la Strada provinciale S.P. 26, oltre che ricadente in ambito di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Quanto stabilito in fase di Accordo preliminare e inserito nella Variante al P.R.G. di anticipazione al PSC, approvata con Delibera del Consiglio n° 23/2013 del 10/08/2013, risulta attualmente previsto dal PSC vigente, nel quale infatti l'area in esame è identificata come ambito AN.e-5 Zola Predosa Rivabella, ovvero "ambito in corso di trasformazione – ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati)", e previsto nell'Atto di indirizzo per la selezione degli interventi previsti dal PSC da attuare in forza della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24.

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

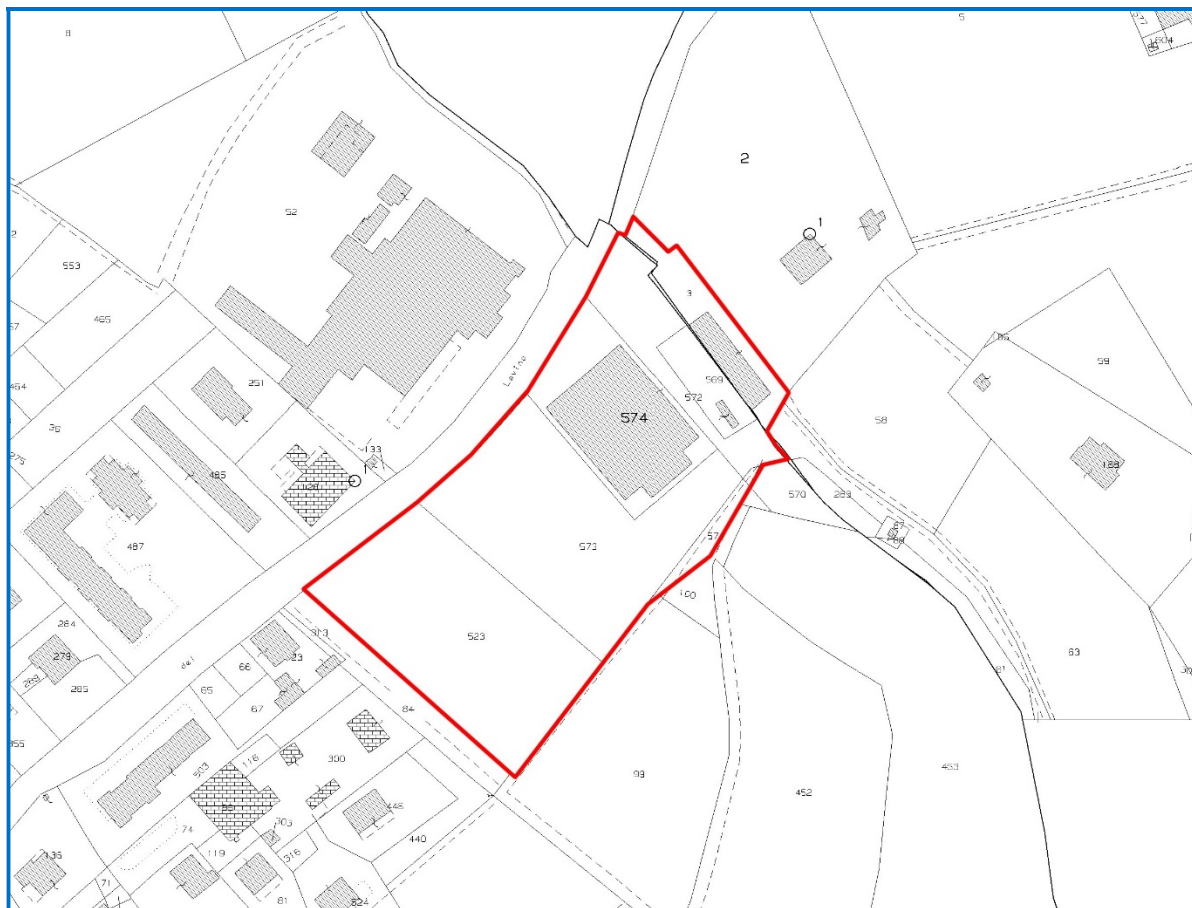
fabbri@geobo.it

<https://www.danielefabbri.org>

C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico
Geom. FABBRI Daniele
Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa (BO)



Estratto Mappa Catastale – Foglio 38
(e perimetro Mappale 3 del Foglio 34; si noti che la “giunzione” dei fogli catastali 34 e 38, come normalmente accade, NON è perfetta – dipende unicamente dall’errore grafico dei fogli catastali)

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300
fabbri@geobo.it
<https://www.danielefabbri.org>
C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico

Geom. FABBRI Daniele

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa (BO)

Dando seguito a quanto indicato nella **RELAZIONE METODOLOGICA PER L'ELABORAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI** sopra citata, viene allegata la Tabella di Calcolo del **"MVGT"** (Maggiore Valore Generato dalla Trasformazione – artt. 4.5 e 4.6 dell'Allegato A alla Del. Ass. RER n° 186 del 20/12/2018) elaborata, come indicato nella suddetta relazione Metodologica, secondo il metodo di calcolo analitico presentata all'Art. 4.7 dello stesso Allegato A alla Del. Ass. RER n° 186 del 20/12/2018.

Si allegano:

- Tabella di Calcolo del Valore **MVGT** - Maggiore Valore Generato dalla Trasformazione (come indicato dalla DELIBERAZIONE ASSEMBLEARE Regione E.R. PROGR. N. 186 del 20 DICEMBRE 2018) con:
 - Parametro **"Vm_ante"**: come da "Relazione Urbanistica DOTAZIONI TERRITORIALI, ACQUISIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA, CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' ed ERS, ai sensi dell'Art. 4,7 del PSC vigente facente parte dell'A.O.
 - Parametro **"Vm_post"**: *definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento;* secondo quanto descritto viene calcolato il Valore dell'edificato di progetto in funzione di:
 - Valori OMI (si allega estratto della Zona D6 – Abitazioni civili)
 - Superficie Lorda (L) degli edificati di progetto
 - Maggiore valore generato dagli spazi Verdi (così come indicato dall'Agenzia delle Entrate)
 - Costi **"K"**, la somma di:
 - Costo tecnico di costruzione dei fabbricati (su base parametrica)
 - Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali (come da CME delle opere edili/arredo, CME degli

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

fabbri@geobo.it

<https://www.danielefabbri.org>

C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico

Geom. FABBRI Daniele

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa (BO)

- Impianti Fognari ed Elettrici in documento specifico a firma dell'Arch. Zanaroli);
- Contributo di costruzione (nella sola porzione U1 ed U2 rimandando quella di D, S – eventuali – e QCC alla fase di PdC);
 - Spese tecniche di progettazione (indicate parametricamente al 10%);
 - Oneri finanziari
- **Tabella riassuntiva del "Contributo di Costruzione"** (DAL 186/18 - *Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Proposta della Giunta regionale in data 16 luglio 2018, n. 1136).*

I documenti di:

- **SCHEDA A – Calcolo QCC** allegata alla DELIBERAZIONE ASSEMBLEARE Regione E.R. PROGR. N° 186 del 20/DICEMBRE 2018 per interventi di nuova costruzione – Categoria funzionale RESIDENZA (con annesso Estratto OMI);
- **Calcolo degli eventuali Contributi "D" ed "S";**
- **Calcolo dell'eventuale "Contributo Straordinario",**

verranno presentati in fase di Richiesta del Permesso di Costruire.

Bologna (data in firma digitale)

Il tecnico

Geom. Daniele FABBRI

(firmato digitalmente)

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

fabbri@geobo.it

<https://www.danielefabbri.org>

C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208

(22 Giugno 2020)

MVGT = Vm_post - Vm_ante - K				
Vm_ante				€ 654.000,00
Vm_post				€ 6.490.042,00
Costi				€ 5.757.089,67
MVGT				€ 78.952,33



Ricerca per toponimo

Zola Predosa (BO)

VaiCancella

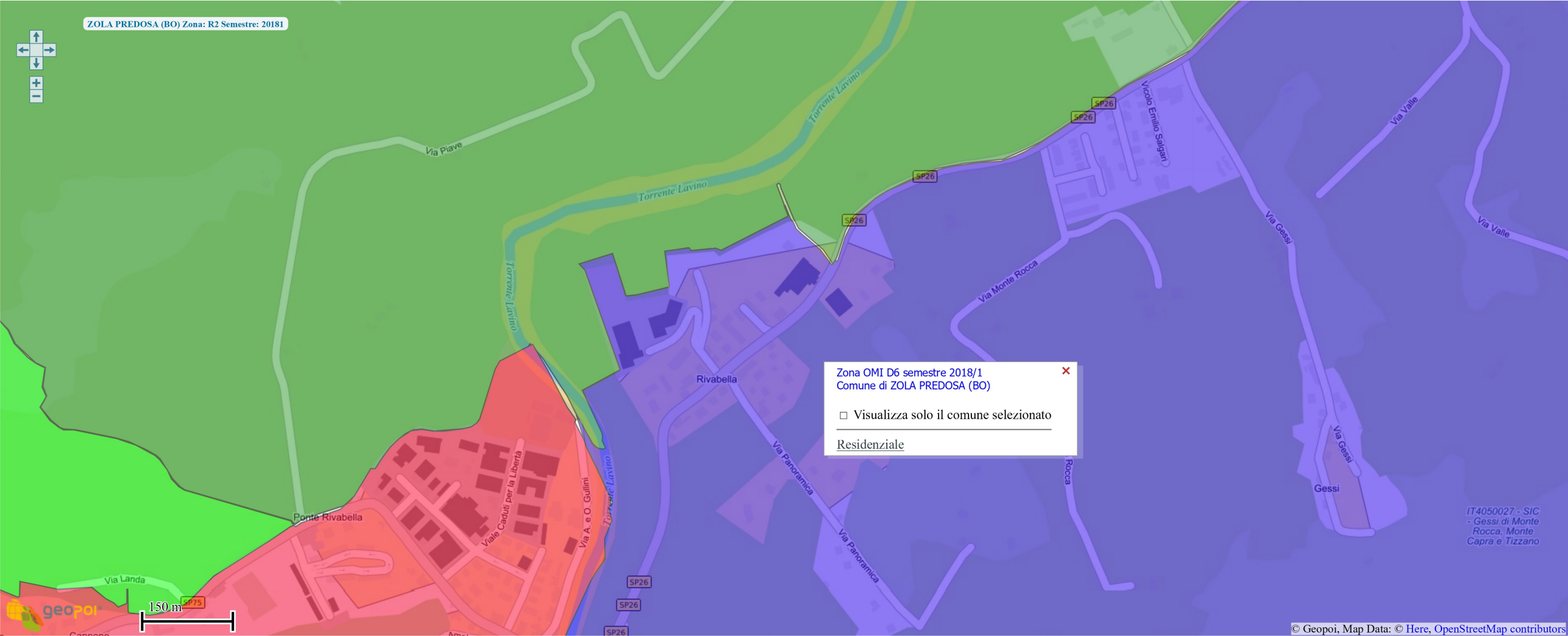
Ricerca Zone Omi

Comune: CodZona:

VaiCancella

Visualizza zone OMIVisualizza fasce OMIDownload perimetriHelp

E: 11.18881 N: 44.47485



OPACITÀ

ZOOM



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BOLOGNA

Comune: ZOLA PREDOSA

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE GESSI PONTE RIVABELLA

Codice zona: D6

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

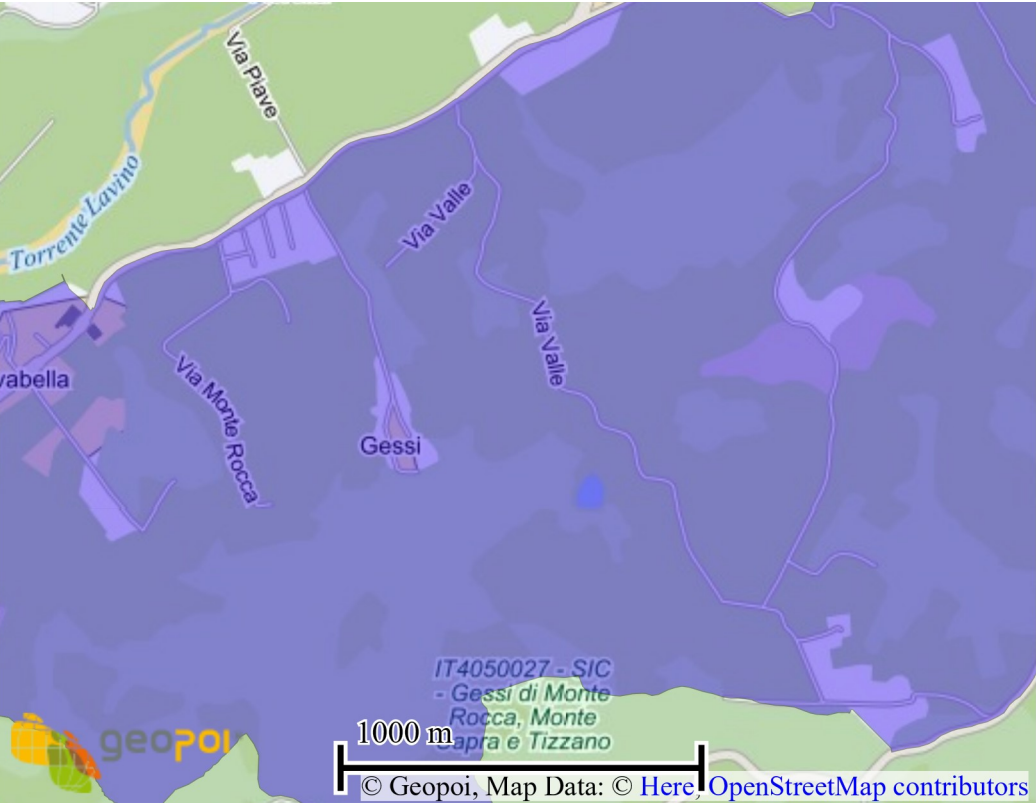
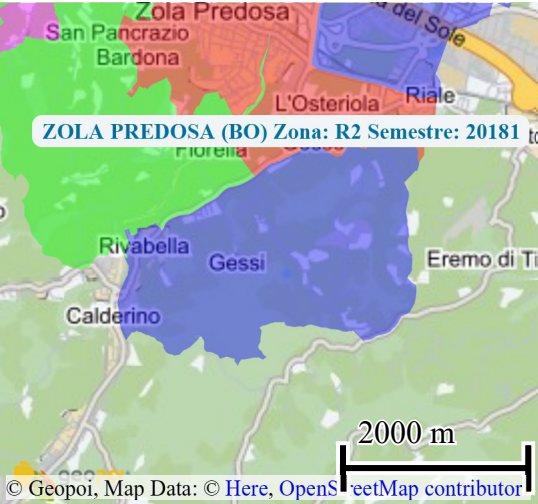
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2500	L	0	0	
Abitazioni civili	Normale	1650	2000	L	5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1700	L	4,5	6,5	L
Box	Normale	800	1000	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1650	2000	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	2200	2450	L	0	0	

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



[illegible]