

Alberto Cova Manera architetto

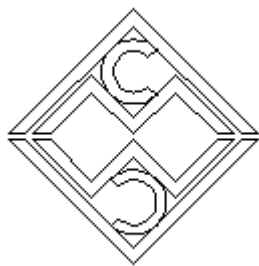
PIANO ATTUATIVO PER COSTRUZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE IN VIA
MAZZINI N. 62 A SOMMA LOMBARDO (VA)
DATI DELL'INTERVENTO

L'area è attualmente interessata da n. 3 fabbricati a destinazione commerciale e residenziale di cui uno, a destinazione commerciale, da demolire e già sede di commercio oli combustibili.

Il sedime ha fronte su via Mazzini. L'intervento consiste nell'edificazione di un nuovo fabbricato ad un piano fuori terra con zona soppalcata e nessun interrato. Il fabbricato avrà forma rettangolare con lato lungo fronteggiante la via Mazzini e tetto "a capanna", ovvero con caratteristiche tipologiche caratteristiche della zona e non dissonanti, per linguaggio architettonico, con il contesto dell'intorno edificato rappresentato da edifici residenziali con al massimo due piani fuori terra.

Il progetto prevede anche la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in un passaggio pedonale in sostituzione di quello esistente mantenendone le attuali caratteristiche tipologiche (semplice attraversamento a raso non illuminato). L'intervento, inoltre, prevede la realizzazione di aree a parcheggio di uso pubblico che in parte rimarranno al di fuori della proprietà, quindi sempre utilizzabili, ed in parte all'interno della proprietà recintata e quindi utilizzabili durante gli orari di apertura.

I parametri piano volumetrici sono i seguenti:



Alberto Cova Manera architetto

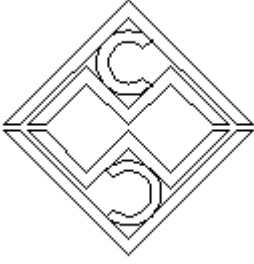
-superficie terreno	m ² 4.638,23
- superficie coperta dai tre fabbricati (A-B-D)	m ² 1.279,00
- volume dei fabbricati (A-B-D)	m ³ 4.173,12
- indice di densità fondiaria	0,90 m ³ /m ²
- altezza dei fabbricati	mt. 8,50
- numero piani fuori terra uno (1) ed entro terra zero (0)	
- area verde	m ² 692,39
- parcheggi pubblici esterni	m ² 378,61
- parcheggi pubblici interni	m ² 750,13
- superficie di vendita commerciale in progetto (fabbricato D)	m ² 885,07

QUADRO ECONOMICO

COSTI

A ₁) Oneri urbanizzazione I° e II°	€ 93.771,07
A ₂) Costo di Costruzione	€ 76.000,00
B) Costo di edificazione commerciale 1.011,09 m ² x € 650,00/m ² =	€ 660.000,00
C) Costo opere di urbanizzazione	€ 260,30
D) spese tecniche e compensi progetti, collaudi ecc.	€ 130.000,00
TOTALE COSTI	€ 960.031,37

RICAVI



Alberto Cova Manera architetto

Valore di mercato sup. commerciale
Sv 885,07 m² x 1.300,00 €/m²=

€ 1.150.000,00

TOTALE RICAVI

€ € 1.150.000,00

UTILE

1.150.000,00 € - 960.031,37 € = 189.960,63 € pari a circa il 19,80% dei costi.

Somma L.do, 22/03/2019.