

# DEEP

LA PRESENTE CONCESSIONE  
DEVE ESSERE TENUTA IN  
CANTIERE

## COMUNE DI TOLENTINO

PROGETTO

35 ALLOGGI NEL COMPARTO 4A

COMMITTENTE

PROGETTISTA

STRUTTURE

DATA

10 APR. 1979

17 MAG 1979

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATAMENTE A CHE

1

I COMPONENTI LA COMMISSIONE

PLANIMETRIA 1:200  
VISTA ASSONOMETRICA

I lavori di cui al presente grafico sono stati  
autorizzati con concessione edilizia N. 5087  
in data 4 giugno 1979 con l'obbligo  
dell'osservanza delle prescrizioni nella stessa  
contenute.



IL SINDACO

per lo studio

*Mario Pini*

COMUNE DI TOLENTINO

INTERVENTO COSTRUTTIVO NEL COMPARTO N° 4A DEL P.E.E.P.

L'edificio progettato nel comparto n° 4A del P.E.E.P. del Comune di Tolentino è impostato su una maglia strutturale di m. 3,60x5,85, ritenuta la più rispondente alle esigenze distributive degli alloggi e degli accessori alla residenza. Il telaio individuato, infatti, origina una partitura continua di alloggi, a caratteristiche simili, assommando ai vantaggi distributivi quelli di economia realizzativa.

Il fabbricato, di cinque piani residenziali più porticato, parzialmente utilizzabile a magazzino o altri locali a servizio della residenza, e garages, interrati, copre una superficie di mq 867,6, estendendosi per ml 72 parallelamente ed in prossimità del confine nord del comparto n° 4.

Gli alloggi individuati dalla scanditura trasversale della struttura del corpo di fabbrica, hanno taglie quasi uniformi, ad eccezione di quelli di testa, che sono diversamente distribuiti.

Il fabbricato comprende:

- n° 15 alloggi da mq. 94,40 Af (riferimento ai grafici)
- n° 10 " " " 94,00 A3 "
- n° 5 " " " 92,85 AT1 "
- n° 5 " " " 73,31 AT2 "

Le superfici si intendono utili, al netto delle murature. Ogni alloggio è dotato di garages e cantina.

COMPUTO CUBATURA

+ Cubatura residenziale

- 72,30x12 = mq. 867,60 da cui vade-tratto
- 4,20x6,90x3 = mq 86,94 blocco scala
- 7x4,62 = mq 32,34 balconi
- 0,20x3,30x10 = mq 10,60 incassi vari

superficie di ogni piano = mq 737,66 xh15,30 = mc 11.286,198

- ascensore

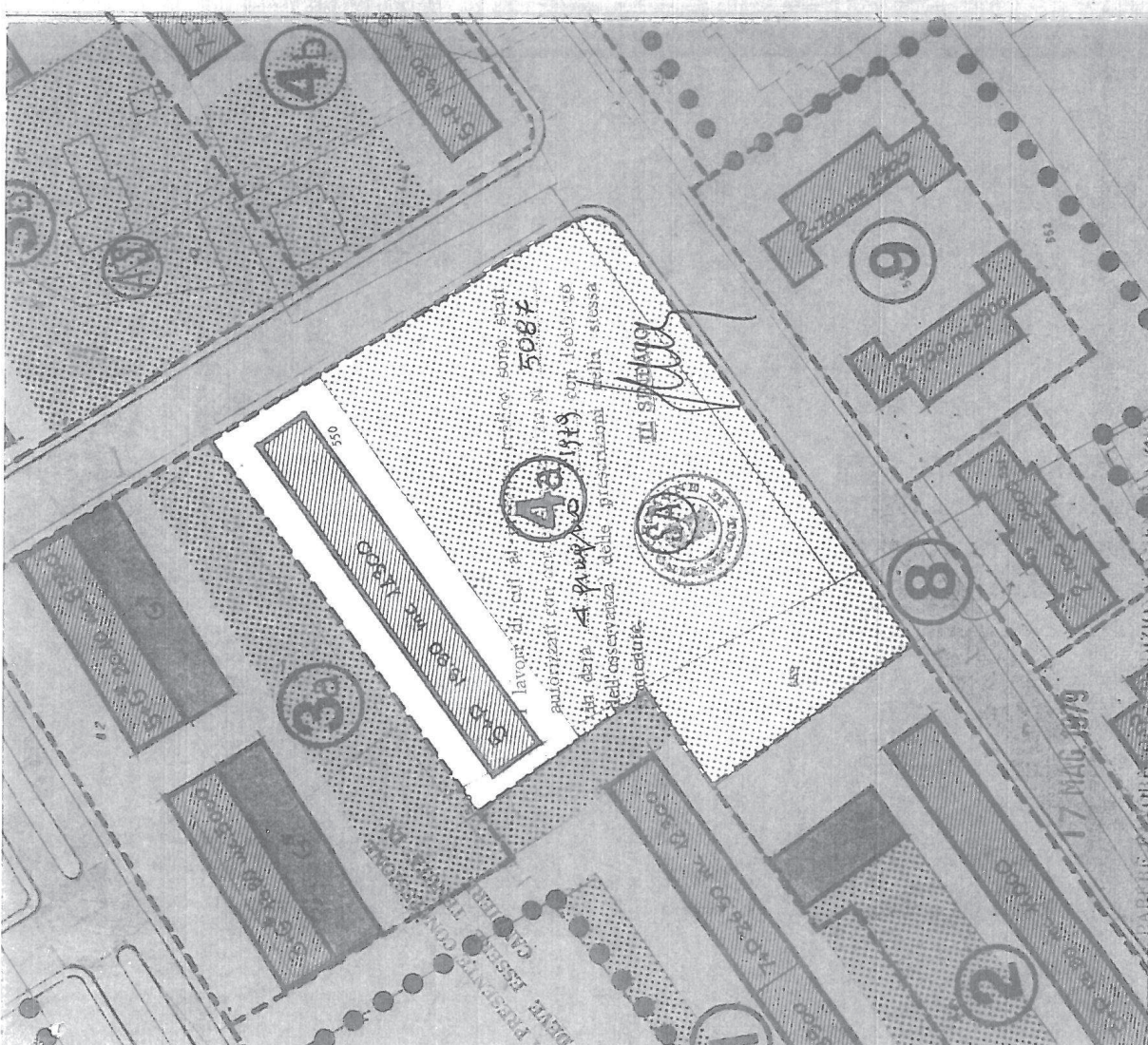
1,90x1,60x3x18,30 = mc 166,896

- porticato

= mc 662,660

TOTALE CUBATURA FUORI TERRA

= mc 12.143,110



comune di tolentino PEEP

comparto 4A

dati di progetto 2

I COMPONENTI DELLA COMMISSIONE

*[Signature]*

**performances**

via Libertà 26 62029-tolentino tel 0733-995.98

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLE MARCHE N. 233	DOTT. ARCH. MARIO SENSINI BELFORTE DEL CHIENTI (MC)
---	---

- cubatura entro terra - garages.-

mq 911,43x2,70	= mc	2.460,86
1,90x2,60x3x2,70 ascensore	= mc	24,62
<b>TOTALE CUBATURA ENTRO TERRA</b>	<b>= MC</b>	<b>2.485,48</b>

**ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Primaria	= £	56.865.828
£ 4.408x(12.143,11+2.485,48x0,25)		
Secondaria	= £	45.262.846
£ 3.546x(12.143,11+2.485,48x0,25)		
<b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>= £</b>	<b>102.128.674</b>

DESCRIZIONE TECNICA DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DI ALLOGGI PER EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA. COMPARTO N° 4A - P.E.E.P. DEL COMUNE DI TOLENTINO.

Parti condominiali: saranno eseguite secondo la progettazione e le esigenze estetiche della moderna edilizia, il tutto rimesso alla società venditrice, saranno inoltre rimesse alla medesima tutte le opere inerenti le disposizioni degli impianti vari, scarichi, discendenti etc., nonché gli impianti di illuminazione dei vani scala, dei porticati e delle parti comuni delle autorimesse.

Tutto il terreno circostante verrà sistemato adeguatamente alle dovute esigenze e quanto altro secondo la progettazione che è rimessa alla società venditrice. Le facce esterne degli edifici saranno finite con materiale plastico e parte a cemento a vista.

I portici saranno pavimentati con materiale antiscivolo che verrà scelto dalla società venditrice. Gli androni di ingresso e ripiani delle scale, saranno pavimentati con lo stesso materiale dei gradini, o in pietra di trani o in gomma (a giudizio della società venditrice) così come i relativi battiscopa.

Le pareti di tutti i vani scala saranno ricoperte per tutta la loro altezza da granigliato plastico o da tinteggiatura plastica a buccia d'arancia. Le balaustre delle scale saranno in profilo di ferro lavorato con corrimano. Gli impianti di illuminazione delle scale funzioneranno a tempo. Gli ascensori, in numero di tre nel corpo 4A troveranno posto in sede propria e saranno forniti da primaria ditta nazionale con funzionamento semiautomatico.

L'autorimessa, interrata, avrà l'intera pavimentazione in battuto di cemento; ogni locale macchina, di esclusivo uso di ogni acquirente, sarà corredato di serranda metallica e di punto luce.

Strutture portanti: sono costituite da cemento armato dato in opera o da c.a.p. "strutturapid" della Ditta Lapredil prefabbricati di Tolentino, a giudizio della Società venditrice.

Le tamponature dei muri estreni saranno del tipo tradizionale con foratone da cm 13, intonaco interno, lana di roccia e forato interno da cm 8 oppure con altro materiale idoneo e contemplato dalle nuove norme sui consumi energetici. Comunque sia l'uno che l'altro saranno delle spessori di cm 25.

Intonaci interni: saranno a perfetta regola d'arte lisciati a gesso bianco; gli esterni rasati a cemento idoneo a ricevere tinte in plastca di colori a giudizio della ditta costruttrice.

Solai: saranno del tipo misto, in c.a.p. e laterizio, dello spessore di cm 16+4. Sopra all'ultimo solaio verrà posto, con una pendenza del 10% circa, un manto di copertura in lastre di cemento amianto. Le fondazioni saranno realizzate con plinti su pali oppure con altra soluzione idonea alle caratteristiche del terreno così come emergeranno dalla perizia geologica.

Lavori interni agli appartamenti:

- a. Tramezzature: si utilizzeranno lastre di gesso protette montate su telaio in profilato a C metallico, da cm 8 di spessore. Tra due alloggi sarà realizzato un doppio tramezzo coibentato del materiale di cui sopra o di foratò da cm. 8 intonacati.
- b. Finitura pareti e soffitti: le superfici verranno tinteggiate a tempera, con colori a scelta dell'acquirente.
- c. Pavimentazioni: i bagni e le cucine saranno pavimentate con piastrelle di cotto forte delle dimensioni di cm. 20x20. Gli ingressi e soggiorni e le camere verranno pavimentati con piastrelle di cotto forte delle dimensioni di cm 20x20 con superficie smaltata e decorata, del tipo a scelta dell'acquirente. In tutti i vani di abitazione, ad esclusione dei bagni e delle cucine verranno posti in opera battiscopa in legno mogano. Le logge verranno pavimentate con piastrelle di semigres o di gomma.
- d. Rivestimenti: nei bagni il rivestimento delle pareti sarà eseguito con piastrelle decorate monocolori o bicolore delle dimensioni di cm. 20x20 o cm 15x15, per un'altezza di ml. 1,80 dal pavimento. Nelle cucine il rivestimento di tutte le pareti, per una altezza di ml. 1,60 dal pavimento, sarà eseguito con piastrelle monocolori o bicolore, la scelta dei quali sarà lasciata all'acquirente. In ogni bagno verrà installata una serie completa di n° 5 accessori da incasso.
- e. In fissi di finestre in legno di pino (a due o più ante) cremonese a triplice chiusura con maniglia in ottone cromato; spessori traversi e montanti cm 5,5; vetri semidoppi. Tutti gli infissi sopra descritti saranno forniti di serrandè avvolgibili in plastica, corde con guide fisse a U in ferro zincato, rullo in acciaio, puleghe rinforzate zincate, avvolgitore automatico, guida cinghia, e cinghia di manovra in tessuto plastificato. Il colore degli avvolgibili sarà a scelta della società venditrice.
- f. Porte interne: portoncino d'ingresso agli appartamenti ad un'anta, tamburati con struttura interna ad alveoli, pannello dello spessore complessivo di cm 5,00, rivestito su entrambi i lati da fogli impiallicciati in mogano da mm 4 con contro telaio portante, cassonetto copri muro, mostre e contromoste sagomate, il tutto in legno mogano con superficie lucidata a poliestere opaco. La ferramenta sarà costituita da: cardini di sostegno in acciaio bronzato, serratura tipo Jale a più mandate con pomolo esterno e maniglia interna in alluminio anodizzato bronzo. Porte interne ad una sola anta, tamburate, con struttura interna alveare, pannello dello spessore complessivo di mm 44 rivestito su entrambi i lati da fogli impiallicciati in mogano e stipte di mogano massello, lucidata con fondi poliuretani e rifinitura opaca. La ferramenta sarà costituita da: cardini di sostegno in acciaio bronzato e maniglia in alluminio anodizzato color bronzo.
- g. Apparecchiature igienico-sanitarie:

tutti gli scarichi ed i pezzi speciali relativi saranno in P.V.C. pesante e saranno ubicati in appositi vani come indicato nei disegni esecutivi; ogni colonna sarà provvista di tubazione di esalazione con tubi in P.V.C. prolungati sopra il solaio di copertura. Le apparecchiature igienico-sanitarie avranno l'ubicazione come da progetti esecutivi. Nei bagni verranno installati i seguenti elementi:

1. vasca da bagno in acciaio porcellanato delle dimensioni di cm. 170x70, completa di gruppo miscelatore ad incasso, doccia a telefono a doppio uso, bocca di erogazione a veia e scarico a piattella;
  2. lavabo in vetro china bianco, delle dimensioni di cm 64x49 con colonna, completò di gruppo miscelatore, tappo con catenella, collegamenti con flessibili cromati, sifone;
  3. vaso in vetrochina bianca, completo du due rubinetti, tappo con catenella, collegamenti flessibili, sifone ad S da 1";
- le cucine saranno corredate da:
1. lavello in fir-claj delle dimensioni di cm 110x50; completo di mobiletto sottolavello in legno rivestito in formica bianca, sifone;
  - h. Impianto idrico: sarà eseguito a partire dal contatore per la distribuzione dell'acqua fredda con tubi di adeguata sezione "mannesman". Ogni appartamento avrà l'impianto di acqua calda indipendente a circuito chiuso, alimentato dalla caldaia dell'impianto di riscaldamento.
  - i. Impianto elettrico: verrà realizzato con il rispetto di tutte le norme CEI attualmente in vigore e sarà sotto traccia. Tutti i vani avranno un centro luce semplice, deviato o commutato; una presa di corrente normale ed una di corrente industriale.

Nella cucina e nel bagno verrà posta una presa di corrente industriale per l'attacco della lavatrice. Le apparecchiature di comando nell'alloggio saranno costituite da:

- n.1 interruttore automatico magnetotermico differenziale;
- n.1 interruttore unipolare con neutro passante;
- n.1 interruttore unipolare seplice;
- n.1 suoneria;

Il tutto inserito in forma modulare in un contenitore incassato. Ogni appartamento disporrà di un campanello esterno di chiamata al piano ed al portone di ingresso unitamente al citofono. Ogni alloggio disporrà di una presa per il telefono, a norme SIP. Sarà prevista una presa tv per il primo ed il secondo canale con l'antenna centralizzata.

1. Impianto di riscaldamento: sarà del tipo autonomo per ogni alloggio. Una caldaia del tipo murale a gas metano fornirà l'energia termica necessaria a sopperire al fabbisogno di calore nei vari ambienti. Detta caldaia produrrà altresì l'acqua calda per uso sanitario. I corpi riscaldanti saranno del tipo in acciaio o in alluminio. La distribuzione del fluido scaldante avverrà aon il sistema "Modul", o altro a scelta della ditta costruttrice; dal collettore si dipartiranno le tubazioni di rame che andranno ad alimentare i corpi scaldanti. L'impianto sarà adeguato e rispondente alle norme per i consumi energetivi.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI INTERVENTO "CI" DELL'EDIFICIO DA REALIZZARE NEL COMPARTO N° 4A DEL P.E.E.P. DEL COMUNE DI TOLENTINO

Gli elementi sulla base dei quali determinare il costo di intervento sono:

- costo di costruzione;
- costo area o costo di concessione;
- costo oneri di urbanizzazione;
- costo oneri accessori quali:
  - . finanziamento e prefinanziamento;
  - . spese progettuali;
  - . allacci e sistemazione area
- l'incidenza dei quali deve essere contenuta entro il 15% del costo complessivo.

COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione è determinato, ai sensi della convenzione adottata dal Comune di Tolentino, da:  
 £ 171.000 x (Su+60%Snr) dove  
 su=superficie utile alloggi  
 Snr= superficie non residenziale.

Il progetto dell'edificio da realizzare nel comparto in questione prevede:

Su	n° 15 alloggi	da mq. 94,40	A1 da allegati grafici
n° 10 "	" "	94,00	A3-
n° 5 "	" "	92,85	AT1
n° 5 "	" "	73,31	AT2
Snr	n° 35 balconi	da mq. 4,62	
n° 25 garages	" "	15,40	
n° 10 "	" "	14,96	
n° 25 cantine	" "	3,50	
n° 10 "	" "	3,40	
portico	mq	209,30	
corsie garages	"	401,26	
pianerottoli	"	110,00	
locali al piano porticato da adibire a magazzino	mq	181,71.	

Cubatura edificio, fuori terra mc. 12.143,11  
 entro terra mq 2.485,48

TOTALE Su = mq 3.186,8  
 TOTALE Snr = mq 1538,36  
 TOTALE S magazzini mq 181,71

CC= £171.000x(Su+60%Snr+S<sub>mag.</sub>.80%)

quindi

CC= 171.000x((3.186,8+(1.538,36x60/100)+(181,71x80/100))=

£ 727.636.464

COSTO AREA  
 MQ 8.500x£3.000 =

£ 25.500.000

ONERI DI URBANIZZAZIONE

primarie  
 £ 4.408x(12.143,11+2.485,48x0,25) = £ 56.865.828  
 secondarie  
 £ 3.546x(12.143,11+2.485,48x0,25) = £ 45.262.846

TOTALE £ 855.265.138

a tale cifra va aggiunto il 15% di oneri accessori pari a £ 128.289.320 per cui il costo dell'intervento è pari a

£ 983.554.458

CI =

Il costo totale dell'intervento va ripartito per metro quadrato di:

Su - superficie utile = mq 3.186,8  
 S<sub>g+c</sub> - superficie garages e cantine = mq 656,1  
 S<sub>m</sub> - superficie magazzino = mq 181,71

ciò per stabilirne il prezzo unitario alle superfici che vengono vendute dato che esistono diverse taglie di alloggi, di garages, di cantine, e dato che il magazzino può essere venduto a seconda delle richieste.

Ponendo

x = costo per mq di Su  
 y = 60% x = costo per mq di S<sub>g+c</sub>  
 z = 80% x = costo per mq di S<sub>m</sub>

ed ancora

CI  
 $x = \frac{Su+(S_{g+c} \cdot x + S_m \cdot 60)}{80}$

$x = \frac{£ 264.000}{mq \text{ di } S}$

$y = \frac{£ 158.400}{mq \text{ di } S \text{ garage o cantina}}$

$z = \frac{£ 211.200}{mq \text{ di } S \text{ magazzino}}$

quindi

$$CC = 171.000 \times (3.186,8 + (1.538,36 \times 60 / 100)) + (181,71 \times 80 / 100) =$$

£ 727.636.464

COSTO AREA

MQ 8.500 x £ 3.000 = £ 25.500.000

ONERI DI URBANIZZAZIONE

primarie  
£ 4.408 x (12.143,11 + 2.485,48 x 0,25) = £ 56.865.828

secondarie  
£ 3.546 x (12.143,11 + 2.485,48 x 0,25) = £ 45.262.846

TOTALE £ 855.265.138

a tale cifra va aggiunto il 15% di oneri accessori pari a £ 128.289.320 per cui il costo dell'intervento è pari a

£ 983.554.458

CI =

Il costo totale dell'intervento va ripartito per metro quadrato di:

Su - superficie utile = mq 3.186,8

S<sub>g+c</sub> - superficie garages e cantine = mq 656,1

S<sub>m</sub> - superficie magazzino = mq 181,71

ciò per stabilirne il prezzo unitario alle superfici che vengono vendute dato che esistono diverse taglie di alloggi, di garages, di cantine, e dato che il magazzino può essere venduto a seconda delle richieste.

Ponendo

x = costo per mq di Su

y = 60% x = costo per mq di S<sub>g+c</sub>

z = 80% x = costo per mq di S<sub>m</sub>

ed ancora

CI

$$x = \frac{Su + (S_{g+c} \cdot 0,60) + (S_m \cdot 0,80)}{S_{g+c}}$$

$$x = £ 264.000 / \text{mq di Su}$$

$$y = 158.400 / \text{mq di S garage o cantina}$$

$$z = £ 211.200 / \text{mq di S magazzino}$$

I prezzi unitari così individuati diversificano il prezzo di vendita dell'alloggio in relazione alla sua grandezza ed in rapporto agli annessi (garage, cantina) che acquistano.

Tali prezzi, stabiliti sulla base delle condizioni imposte dalla convenzione e della procedura su esplicata, devono essere moltiplicati per le superfici relative intiere, in quanto già essi contengono le diversificazioni introdotte dalla convenzione.

Premesso che il magazzino costa £ 211.200 al mq di S,

i prezzi degli alloggi e degli accessori sono:

- alloggio da mq 94;40	£ 24.291.600
- alloggio da mq 94,00	£ 24.816.000
- alloggio da mq 92;85	£ 24.512.400
- alloggio da mq 73,31	£ 19.353.840
- garage da mq 15,40	£ 2.439.360
- garage da mq 14,96	£ 2.369.664
- cantina da mq 3,50	£ 554.400
- cantina da mq 3,40	£ 538.560

Il prezzo è suscettibile di aggiornamento come da convenzione.