

Allegato - Elaborati grafici e Relazione illustrativa

LOCALIZZAZIONE

Gli alloggi oggetto della richiesta di finanziamento fanno parte di un intervento edilizio sito nel Comune di Greve in Chianti in Via della Fratellanza, a pochi minuti dal centro storico. L'edificio è composto da due corpi di fabbrica, divisi fra di loro da un giunto sismico, e si sviluppa su tre livelli con un livello seminterrato destinato a parcheggi. L'edificio consta complessivamente di diciassette unità immobiliari, delle quali otto da destinare alla locazione. Queste ultime sono classificabili in due tipologie: alloggi con ingresso indipendente e con ingresso condominiale.

TIPOLOGIA EDILIZIA E DATI DIMENSIONALI

Gli otto appartamenti oggetto della presente proposta, n°6 da tre utenti (Spk + Cm + Cs) e n°2 da quattro utenti (Spk + Cm + Cd), sono dislocati sui tre piani: quattro al piano terra, tre al piano primo e uno al piano secondo. Tutte le unità sono dotate di spazi esterni protetti (cinque con terrazze sia sul fronte che sul retro e tre con terrazze solo sul fronte principale) e quelle al piano terra anche di giardini.

Gli alloggi hanno tagli dimensionabili variabili da 58 mq a 72 mq di SU; tutti gli appartamenti sono inoltre dotati di box o posti auto esterni e di cantine private. Si allegano di seguito otto schede riferite alle rispettive unità abitative, dalle quali è possibile evincere la distribuzione interna dei singoli alloggi, le superfici utili ed accessorie. L'edificio nel suo complesso, per tipologia di unità, distribuzione, piani fuori terra e rifiniture (manto di copertura in coppi e tegoli, persiane in legno) si può definire rappresentativo in riferimento alla tipologia di costruzioni comunemente edificate nella zona.

RISPARMIO ENERGETICO

Nella progettazione è stata prestata particolare attenzione all'aspetto energetico, cercando di conseguire il minore consumo energetico in rapporto ai costi sostenibili per ottenere un prodotto competitivo, mantenendo tuttavia inalterate le caratteristiche estetiche e tipologiche proprie delle costruzioni della zona. Le ipotesi costruttive sono quindi state assemblate ricercando il massimo punto di equilibrio fra i suddetti elementi e, soprattutto, modalità di posa in opera tali da esaltare le caratteristiche tecnologiche dei materiali impiegati senza però dover ricorrere ad inusitati procedimenti esecutivi che presuppongano l'impiego di particolari maestranze. Esempi tipici sono l'impiego del pannello isolante posato all'esterno con il procedimento cosiddetto a cappotto, l'uso di struttura portante in acciaio più esile rispetto alle altre, tanto da poter essere completamente contenuta all'interno delle pareti di tamponamento, e l'adozione della copertura ventilata per consentire il distacco dal manto di copertura dal pannello isolante con i vantaggi facilmente intuibili in grado di esaltarne le prestazioni nella stagione fredda, ma soprattutto in quella calda.

Altre caratteristiche di differenziazione rispetto alle comuni modalità costruttive risultano:

- l'uso dei controsoffitti, che consente la possibilità di una doppia coibentazione sull'estradosso e sull'intradosso dei solai;
- il distacco delle terrazze in aggetto rispetto al fabbricato in modo da consentire la continuità del pannello coibente esterno;

10gm003 18.01 ALLEGATO elaborati grafici e relazione.txt

- gli infissi in profilati di pvc multicamera dello spessore complessivo di mm. 70 con tre guarnizioni di battuta, dotati di vetro a due camere
- gli impianti termici sono a pannelli radianti a pavimento e caldaie a condensazione.

Quanto sopra ha permesso al progetto di vincere il primo premio alla "International Conference in Architectural Education".

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO REGIONALE

Per la determinazione del contributo regionale, si fa riferimento alle seguenti quantità :

Totale alloggi previsti per la richiesta di finanziamento n° 8

Totale Superficie Lorda (L) - Abitazioni civili

Calcolata ai sensi dell'allegato C del D.P.R. 23/03/1998 n. 138

725,09 mq

(n° 8 abitazioni)

Totale Superficie Lorda (L) - box

Calcolata ai sensi del D.P.R. 23/03/1998 n. 138

76,34 mq

(n° 4 box)

Totale Superficie Lorda (L) - parcheggi scoperti

Calcolata ai sensi del D.P.R. 23/03/1998 n. 138

55,00 mq

(n° 4 posti auto)

Durata della locazione 15 anni

Valore OMI di riferimento per l'abitazione (Zona E1) 3.068,00 €/mq

Valore OMI di riferimento per il box e posto auto esterno (Zona E1) 1.482,00

€/mq

I

in base a tali indicazioni, la richiesta di contributo regionale per l'intervento di edilizia residenziale in

locazione corrisponde ad € 470.400,00 ottenuto applicando la percentuale del 28% al valore massimo del

finanziamento attribuibile a ciascun alloggio (pari a € 210.000,00); nel modo seguente:

Sup. Lorda
residenziale

Sup. Lorda
box/posto

auto

Valore OMI

Abitazione

(*)

Valore OMI

p.auto e box

(°)

Valore OMI

totale

alloggio 4 89,78 18,24 3.068,00 275.457,31 b

o

x

1.482,00 27.031,68 € 302.488,99

alloggio 7 91,57 19,08 3.068,00 280.933,69 b

o

x 1.482,00 28.276,56 € 309.210,25

alloggio 8 90,63 21,19 3.068,00 278.058,98 b

o

x 1.482,00 31.403,58 € 309.462,56

alloggio 9 101,28 13,75 3.068,00 310.720,90

o

1.482,00 20.377,50 € 331.098,40

valore max

riconosciuto

€ 210.000,00 per

alloggio

alloggio 10 81,53 17,83 3.068,00 250.124,84 b

o

x 1.482,00 26.424,06 € 276.548,90

10gm003 18.01 ALLEGATO elaborati grafici e relazione.txt
alloggio 14 82,60 13,75 3.068,00 253.413,73 t

o

a1.482,00 20.377,50 € 273.791,23

alloggio 15 96,89 13,75 3.068,00 297.269,26 s

t

o

a1.482,00 20.377,50 € 317.646,76

alloggio 16 90,80 13,75 3.068,00 278.585,14

o

a

1.482,00 20.377,50 € 298.962,64

valore max

riconosciuto

€ 210.000,00 per

alloggio

Superfici Totali

(n.8 alloggi) 725,09 131,34

Finanziamento pari

al 28% del valore

max attribuibile

= € 1.680.000,00 x 0.28=

€ 470.400,00

I

In tale situazione, in base a quanto previsto dall'Avviso Regionale e comunale, gli importi dei canoni di

locazione di ciascuno degli 8 appartamenti oggetto di finanziamento

corrisponderanno a € 560,00 (pari al

3,2% del valore massimo riconoscibile degli alloggi ossia € 210.000,00).