

Regione autonoma Friuli – Venezia Giulia  
Comune di LIGNANO SABBIADORO (Udine)

ditta: “LBC – Lignano Beach Construction” s.r.l.  
via Latisana n. 16 – Lignano Sabbiadoro (Ud)

LBC LIGNANO BEACH  
CONSTRUCTION SRL  
Via Latisana, 52  
33054 - LIGNANO SABBIADORO (UD)  
C.F. e P.IVA 02996120305

Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata  
denominato  
“SUNRISE TOWER”  
relativo ad un intervento di ristrutturazione  
ed ampliamento ad uso residenziale  
in via Latisana / via della Darsena  
(fg. 47 mapp. 213 – 214 - 215)

**PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**e**  
**RELAZIONE ECONOMICA**

il tecnico  
arch. Oscar Rizzatti  
Oscar Rizzatti  
albo sez. A/a - numero 841  
architetto

Lignano, 30 novembre 2020.

## **1. PREMESSA:**

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata si estende all'interno di un unico lotto di 856 mq, formato da tre mappali (213, 214 e 215) del foglio 47 di Sabbiadoro.

Gli allacciamenti per la fornitura delle utenze saranno eseguiti mediante collegamento alle reti di distribuzione esistenti su via Latisana (acquedotto, forza motrice in B.T. e telefonia).

Non è previsto l'allacciamento alla rete del metano.

Presso il marciapiede comunale su via Latisana è prevista la realizzazione di uno scivolo in cls. per l'accesso degli autoveicoli attraverso il nuovo passo carraio.

## **1. PROGRAMMA TEMPORALE DEGLI INTERVENTI:**

### REALIZZAZIONE STRUTTURA AL GREZZO:

- Apprestamento del cantiere;
- Demolizione degli edifici esistenti;
- Scavo e livellamento del terreno per la fissazione del piano di posa del magrone di sottofondazione e della quota di spiccato delle armature dei pali tipo CFA (a elica continua);
- Esecuzione dei pali di sottofondazione (perforazione, getto / posizionamento armatura);
- getto del magrone di sottofondazione;
- armo e getto della platea di fondazione e delle altre fondazioni lineari dei corpi secondari;
- armo e getto delle elevazioni al piano terra;
- armo e getto del 1° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 1°;
- armo e getto del 2° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 2°;
- armo e getto del 3° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 3°;
- armo e getto del 4° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 4°;
- armo e getto del 5° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 5°;
- armo e getto del 6° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 6°;
- armo e getto del 7° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 7°;
- armo e getto del 8° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 8°;
- armo e getto del 9° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 9°;

- armo e getto del 10° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 10°;
- armo e getto del 11° solaio;
- armo e getto delle elevazioni del vano/scale – impianti al p.11°;
- armo e getto del solaio di copertura scale / ascensore.

In ragione delle fasi di maturazione dei getti (non < 28gg. dall' esecuzione) sarà possibile procedere al disarmo progressivo ed alla contestuale realizzazione delle murature perimetrali e le tramezzature interne, tutte previste in laterizio alveolare tipo "Poroton" di vario spessore.

**TEMPI DI REALIZZAZIONE:**

- **6 mesi ;**

**IMPIANTI ELETTRICI, IDRICO-SANITARI, CLIMATIZZAZIONE:**

- parti comuni al p.t. , scale / ascensori , cantine ;
- unità immobiliari:
  - riscaldamento a pavimento;
- clima mediante ventilazione meccanica centralizzata;
- idrico-sanitario (acqua calda e fredda);
- linee di scarico acque bianche e nere;
- distribuzione f.m. presso tutti i locali interni ed esterni, con controllo da remoto (demotica);
- pannelli solari e fotovoltaici in copertura;

**TEMPI DI REALIZZAZIONE:**

- **3 mesi ;**

**FINITURE INTERNE ED ESTERNE AI PIANI:**

- isolamenti a pavimento e parete;
- intonaci e controcasse;
- massetti e caldane;
- rivestimento pavimenti e pareti, controsoffitti, tinteggiature;
- serramenti esterni e parapetti;
- installazione apparecchi sanitari;
- installazione porte interne;
- installazione facciate ventilate e termoisolamento a parete.

**TEMPI DI REALIZZAZIONE:**

- **4 mesi ;**

**ALTRE OPERE COMPLEMENTARI :**

- opere esterne di pavimentazione presso parcheggi e spazi di manovra;
- installazione ascensori;
- recinzioni e opere di arredo.

**TEMPI DI REALIZZAZIONE:**

- **3 mesi ;**

**TERMINE PREVISTO ED AUSPICATO PER L' ESECUZIONE DEI LAVORI:**

- **16 mesi (esclusa pausa cantieri 2021).**

Il suindicato termine può variare in funzione:

- della data di rilascio del titolo edilizio, ai fini di eventuale inclusione della pausa cantieri 2022;
- di eventuali interruzioni derivanti da cause di forza maggiore.

E' in ogni caso fatto salvo il termine massimo di 5 anni di valenza del permesso edilizio, come previsto dalla normativa vigente.

**2. VALUTAZIONE ECONOMICA E FATTORI DI COSTO:**

Si individuano i seguenti elementi:

<b>COSTI:</b>	<b>RICAVI LORDI:</b>
acquisto dell' area , imposte, notaio	da vendita di:
spese tecniche	- n. 14 unità immobiliari ad uso residenziale;
oneri di urbanizzazione, bolli, diritti	- n. 20 parcheggi;
di costruzione	- n. 06 cantine.
di allacciamento alle pubbliche utenze	
di accatastamento	
oneri finanziari	
imposte sulla vendita	

L' iniziativa di trasformazione immobiliare, con mantenimento del prevalente uso residenziale esistente, si colloca in un ambito urbano di discreto pregio e si prefigge di conseguire un saldo positivo non < 20% derivante dalle voci citate in tabella.

Tra le categorie di costo indicate, la qualità dell' intervento comporta oneri medi di costruzione non < 500 / mc lordo.

I ricavi previsti dalle vendite saranno collocati in una fascia medio-alta di prezzo, compatibile con i valori massimi desumibili dai vigenti borsini "Fiaip" e valutazioni OMI dell' Agenzia delle Entrate.

Lignano, 30 novembre 2020.

il tecnico  
arch. Oscar Rizzatti  
ordine degli architetti  
planificatori paesaggisti  
conservatori della  
città di Udine  
albo sez. A/a numero 841  
architetto