

Progetto

EX HOTEL CRISTALLO

Ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso

Luogo

Sestola (MO), Piazza Passerini 34

Committente

San Nicolò S.r.l.

Strada Vignolese n. 1175
Modena

PEC: san-nicolosrl@legalmail.it

Progettazione architettonica:

MARAZZI ARCHITETTI

Vicolo del Carmine 3, 43121 Parma
T. +39.0521.506851
e.mail: info@marazziarchitetti.com

Arch. Davide Marazzi

Consulenza Ambientale:

GEOGROUP S.r.l.

Via C. Costa 182, 41100 Modena
T +39.059.3967169
e-mail: info@geogroupmodena.it

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari



Rev.	Data	Descrizione	Redatto da	Controllato da	Verificato da
01	2021.09.10	Emissione per Accordo Operativo	Marazzi Architetti	Arch. Davide Marazzi	Arch. Davide Marazzi

Fase

ACCORDO OPERATIVO

Titolo dell'elaborato

Calcolo oneri comunali di costruzione - RER

Scala

■

Codice dell'elaborato

183-2021.09.10_AO_ONE

Tutti i diritti sono riservati



Risultato Calcolo CdC: **€ 79.778,82**

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 2.174,25
U2	€ 2.813,74
D	€ 0,00
S	€ 0,00
QCC	€ 74.790,83
CS	€ 0,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
Costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00

TOTALE	€ 79.778,82

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Sestola (MO) - I689

Data di riferimento: 31/08/2021

CONVENZIONE

ESENZIONI

Esonero D e S per i seguenti motivi:

interventi aventi una o più delle seguenti destinazioni d'uso: residenziale, turistico-ricettiva, direzionale, commerciale

Esonero CS per i seguenti motivi:

non si tratta di un nuovo intervento ricadente al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

Zona OMI: Sestola - B2 - CAPOLUOGO - CENTRO URBANO

INTERVENTO 1

Tipo di intervento: RE con aumento di CU

Intervento di demolizione e ricostruzione

Intervento non a sanatoria

Tipi di aumento di CU:



Aumento delle unità immobiliari

Mutamento della destinazione d'uso

Situazione esistente

Categoria funzionale: Turistico-ricettiva

Tipologia edilizia OMI: Alberghi

Funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera:

Numero di camere: 32

SU: 1395,58 mq.

SA: 344,74 mq.

Situazione di progetto

Categoria funzionale: Residenziale

Tipologia edilizia OMI: Abitazioni civili

Superficie interessata dal MDU (mutamento di destinazione d'uso): 1602,10 mq.

Superficie interessata da opere all'interno del MDU: 1602,10 mq.

Superficie della/e UI minore/i a seguito di frazionamento: 50,00 mq.

Superficie della/e UI minore/i interessata anche da MDU: 50,00 mq.

Scheda QCC di tipo A - FINALE

Classi di superfici:

≤95: Alloggi = 12, SU: 593,46 mq.

>95 ≤110: Alloggi = 2, SU: 218,38 mq.

>130 ≤160: Alloggi = 1, SU: 134,86 mq.

>160: Alloggi = 1, SU: 164,16 mq.

SU totale: 1110,86 mq.

SA: 818,73 mq.

Riduzioni

Intervento: Ristrutturazione edilizia

Più elevati standard di qualità edilizia: 1. Efficientamento energetico superiori ai requisiti di efficienza energetica previsti a norma di Legge

Note

INTERVENTO 1

ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di RE con aumento di UI e con aumento di CU da MDU:

$O[RE_NO_CU(esistente)] \times S_{op_no_cu} +$

$O[RE_CU(progetto)] \times S_{uim_mdu} + O[RE_CU(esistente)] \times (S_{uim} - S_{uim_mdu}) +$



$O[NC(\text{progetto}) - NC(\text{esistente})] \times (S_{\text{mdu}} - S_{\text{op_mdu}}) + \text{valore minore tra:}$

$O[NC(\text{progetto}) - NC(\text{esistente})] \times S_{\text{op_mdu}} + O[RE_NO_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{op_mdu}}$

e:

$O[RE_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{op_mdu}}$

dove:

$S_{\text{op_no_cu}}$ = superficie interessata da opere senza aumento di CU = 0,00

S_{uim} = superficie della/e UI minore/i a seguito di frazionamento = 50,00

$S_{\text{uim_mdu}}$ = superficie della/e UI minore/i interessata anche da MDU = 50,00

S_{mdu} = superficie interessata dal MDU (mutamento di destinazione d'uso) = 1602,10

$S_{\text{op_mdu}}$ = superficie interessata da opere all'interno del MDU = 1602,10

e:

Comune di IV Classe - Localizzazione urbanistica Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

U1

Valore unitario di RE con aumento di CU per la funzione Residenziale:

$O[RE_CU(\text{progetto})] = 15,30$ (onere RER)

$O[RE_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{uim_mdu}} = 765,00$

Valore unitario di RE con aumento di CU per la funzione Turistico-ricettiva:

$O[RE_CU(\text{esistente})] = 15,30$ (onere RER)

$O[RE_CU(\text{esistente})] \times (S_{\text{uim}} - S_{\text{uim_mdu}}) = 0,00$

Valore unitario di NC per la funzione Residenziale:

$O[NC(\text{progetto})] = 18,70$ (onere RER)

Valore unitario di NC per la funzione Turistico-ricettiva:

$O[NC(\text{esistente})] = 18,70$ (onere RER)

$O[NC(\text{progetto}) - NC(\text{esistente})] \times (S_{\text{mdu}} - S_{\text{op_mdu}}) = 0,00$

$O[NC(\text{progetto}) - NC(\text{esistente})] \times S_{\text{op_mdu}} = 0,00$

Valore unitario di RE senza aumento di CU per la funzione Residenziale:

$O[RE_NO_CU(\text{progetto})] = 3,40$ (onere RER)

$O[RE_NO_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{op_mdu}} = 5447,14$

$O[NC(\text{progetto}) - NC(\text{esistente})] \times S_{\text{op_mdu}} + O[RE_NO_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{op_mdu}} = 5447,14$

$O[RE_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{op_mdu}} = 24512,13$

Totale del cambio d'uso con opere = $0,00 + 5447,14 = 5447,14$

Totale = 6212,14

Applicazione riduzione RER del 35,00% a U1 per Ristrutturazione edilizia (riduzione relativa al tipo di Intervento

- rif. 1.4.1 DAL 186/2018) = 2174,25



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

Applicazione riduzione comunale del 30,00% di U1 per 1. Efficiamento energetico superiori ai requisiti di efficienza energetica previsti a norma di Legge = 1863,64

Totale delle riduzioni U1 non relative al tipo di Intervento - rif. 1.4.9 DAL 186/2018 = 1863,64

U1 finale = 2174,25

U2

Valore unitario di RE con aumento di CU per la funzione Residenziale:

$$O[RE_CU(\text{progetto})] = 19,80 \text{ (onere RER)}$$

$$O[RE_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{uim_mdu}} = 990,00$$

Valore unitario di RE con aumento di CU per la funzione Turistico-ricettiva:

$$O[RE_CU(\text{esistente})] = 19,80 \text{ (onere RER)}$$

$$O[RE_CU(\text{esistente})] \times (S_{\text{uim}} - S_{\text{uim_mdu}}) = 0,00$$

Valore unitario di NC per la funzione Residenziale:

$$O[NC(\text{progetto})] = 24,20 \text{ (onere RER)}$$

Valore unitario di NC per la funzione Turistico-ricettiva:

$$O[NC(\text{esistente})] = 24,20 \text{ (onere RER)}$$

$$O[NC(\text{progetto}) - NC(\text{esistente})] \times (S_{\text{mdu}} - S_{\text{op_mdu}}) = 0,00$$

$$O[NC(\text{progetto}) - NC(\text{esistente})] \times S_{\text{op_mdu}} = 0,00$$

Valore unitario di RE senza aumento di CU per la funzione Residenziale:

$$O[RE_NO_CU(\text{progetto})] = 4,40 \text{ (onere RER)}$$

$$O[RE_NO_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{op_mdu}} = 7049,24$$

$$O[NC(\text{progetto}) - NC(\text{esistente})] \times S_{\text{op_mdu}} + O[RE_NO_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{op_mdu}} = 7049,24$$

$$O[RE_CU(\text{progetto})] \times S_{\text{op_mdu}} = 31721,58$$

$$\text{Totale del cambio d'uso con opere} = 0,00 + 7049,24 = 7049,24$$

$$\text{Totale} = 8039,24$$

Applicazione riduzione RER del 35,00% a U2 per Ristrutturazione edilizia (riduzione relativa al tipo di Intervento - rif. 1.4.1 DAL 186/2018) = 2813,73

Applicazione riduzione comunale del 30,00% di U2 per 1. Efficiamento energetico superiori ai requisiti di efficienza energetica previsti a norma di Legge = 2411,77

Totale delle riduzioni U2 non relative al tipo di Intervento - rif. 1.4.9 DAL 186/2018 = 2411,77

U2 finale = 2813,74

QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

Formula per il calcolo della QCC nel caso di RE con demolizione e ricostruzione (residenziale):

Scheda A[SC_finale; A_prog]

dove:



RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

A_prog = Costo convenzionale A calcolato con la tipologia edilizia di progetto

SC_finale = SC calcolata sulla superficie di ricostruzione

QCC

Calcolo del costo convenzionale A della situazione di progetto

Calcolo della media dei valori OMI nella zona B2, con la tipologia edilizia: Abitazioni civili

Media Valori OMI dello stato conservativo 'OTTIMO' = 1800,00

A di progetto (Media Valori OMI di zona x 0,475) = 855,00

A_prog = 855,00

Calcolo del costo convenzionale A della situazione esistente

Zona OMI priva di valori per la funzione turistico-ricettiva riferita alla destinazione alberghiera

$A = (Nc \times o \times Pc \times 1.000) / SC \times 0,475$, dove:

Nc (numero delle camere) = 32

o (tasso di occupazione media annua comunale fornito dal Servizio Statistica regionale) = 16,05

Pc (prezzo medio di una camera) = 70,00

SC (superficie complessiva finale) = 1602,42

A vigente = 106,57

A_vigente = 106,57

Differenza tra A di progetto e A vigente = 748,43

Calcolo di Scheda A[SC_finale; A_prog]

SU totale = 1110,86

i1 = 12,01

SA = 818,73

i2 = 10,00

i = i1 + i2 = 22,01

Maggiorazione % di i da 20 a 25 inclusa: Classe V - M=20

$B = A * (1 + M/100) = 1026,00$

P = 7,00%

SC = 1602,10

$(B * P/100) = 71,82$

Scheda A[SC_finale; A_prog] = 115062,82

Applicazione riduzione RER del 35,00% alla QCC per Ristrutturazione edilizia = 40271,99

QCC finale = 74790,83

CONVENZIONE

Non ci sono importi da scomputare né costi per il concorso di architettura / processo di progettazione partecipata

