



COMUNE DI ZOLA PREDOSA

Città Metropolitana di Bologna

RIALE NORD AR.s8 - Comparto C10.1 parte

INTERVENTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE CON TRASFORMAZIONE INTEGRALE DEL LOTTO, RIGENERAZIONE DEL TESSUTO URBANO E QUOTA DI EDILIZIA SOCIALE



PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

ARCHSTUDIO

Architettura, Urbanistica e Servizi per l'Edilizia
Via IV Novembre 4, 40013 Castel Maggiore (BO)
WWW.ARCHSTUDIO.BO.IT

Arch. CLAUDIA ORLANDI

Ordine degli Architetti di Bologna n. 2903

Arch. LOTHAR HERRMANN

Ordine degli Architetti di Bologna n. 2565

Collaboratore: Ing. Stefano Colonna

PROGETTAZIONE STRUTTURALE:

Ing. MATTEO DI MARZIO

Ordine degli Ingegneri di Bologna n. 4044/A

Via Caduti di Cefalonia, 2

40033 Casalecchio di Reno (BO)

PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA:

P.I. FLAVIO CAPELLI

Ordine dei Periti Industriali di Bologna n. 1522

PROGETECH S.r.l.

Via Salvatore Quasimodo, 46

40013 Castel Maggiore (BO)

LA PROPRIETA':

BONFIGLIOLI STAGNI ALESSANDRO

C.F. BNFLSN66C11A944T

BONFIGLIOLI STAGNI PAOLO

C.F. BNFLA60L02A944Z

BONFIGLIOLI STAGNI SILVIA

C.F. BNFLV56P62A944G

PROGETTAZIONE IMP.ELETTRICI

E FOTOVOLTAICI:

Studio Tecnico P. I. DANIELE TONELLI

Via Eleonora Duse 2

40127 - Bologna (BO)

ANALISI AMBIENTALI:

Ing. PAOLO MASCELLANI

Riguzzi e Mascellani Ingegneri Studio

Associato, Via Armaroli, 11

40012 Calderara di Reno (BO)

DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE

DI CLIMA ACUSTICO (DPCA)

Ing. FRANCA CONTI

Studio di Ingegneria Ambientale

Via Massimo Gorki 11 - 40128 - Bologna

INDAGINI GEOLOGICHE E

AMBIENTALI

Dott. Geol. RAFFAELE SANDRELLI

Via A. Costa 82-C

40067 Rastignano-Pianoro (Bologna)

RICHIEDENTE:



Sede Amministrativa: Via Rigosa 40, Zola Predosa (BO)

C.F. 02232230371, P. IVA 01422760221

TITOLO TAVOLA:

Richiesta di Permesso di Costruire
Integrazioni Pareri CdS

SUPERFICI UTILI ED ACCESSORIE

- Superfici utili, accessorie, vendibili COMPLESSIVE
- Oneri di U2, Sostenibilità, QCC

ELABORATO

SCALA

D7

0	06/04/2020 Prima Emissione
1	10/09/2020 Integrazioni Pareri CdS 23/06/2020

SUPERFICI UTILI, ACCESSORIE E LORDE VENDIBILI									
EDIFICIO A - 27 ALLOGGI - 8 LIVELLI F.T.									
N.ALLOGGIO	PIANO	S.u.	S.acc. (Loggia, terrazzo, ric.attrezzi)	Sup.lorda alloggio	S.acc. Lorda (Loggia, terrazzo, ric.attrezzi)	Sup. lorda lastrici	Sup. Lorda tetto verde	Giardino	SLV TOTALE
INCIDENZA				100%	50%	30%	10%	10%	
A.1	T	51,68 m²	17,91 m²	65,73 m²	20,09 m²			300,73 m²	105,85 m²
A.2	T	58,77 m²	19,85 m²	73,98 m²	22,97 m²			247,95 m²	110,26 m²
A.3	T	58,77 m²	19,85 m²	73,98 m²	22,97 m²			245,92 m²	110,06 m²
A.4	T	51,68 m²	17,91 m²	65,73 m²	20,09 m²			296,79 m²	105,45 m²
A.5	P1 - ERS	63,69 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
A.6	P1 - ERS	78,50 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
A.7	P1 - ERS	77,97 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
A.8	P1 - ERS	63,39 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
A.9	P2-ERS	94,92 m²	10,35 m²	120,92 m²	16,09 m²				128,97 m²
A.10	P2-ERS	42,50 m²	11,42 m²	54,00 m²	17,84 m²				62,92 m²
A.11	P2-ERS	42,50 m²	11,42 m²	54,00 m²	17,84 m²				62,92 m²
A.12	P2-ERS	94,92 m²	10,35 m²	120,92 m²	16,09 m²				128,97 m²
A.13	P3	63,69 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
A.14	P3	78,03 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
A.15	P3	77,49 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
A.16	P3	63,39 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
A.17	P4	51,68 m²	6,72 m²	66,58 m²	10,56 m²				71,86 m²
A.18	P4	89,02 m²	15,05 m²	112,50 m²	23,37 m²				124,19 m²
A.19	P4	88,48 m²	15,05 m²	112,50 m²	23,37 m²				124,19 m²
A.20	P4	51,38 m²	6,72 m²	66,58 m²	10,56 m²				71,86 m²
A.21	P5	51,68 m²	6,72 m²	66,58 m²	10,56 m²				71,86 m²
A.22	P5	89,02 m²	11,42 m²	112,50 m²	17,84 m²				121,42 m²
A.23	P5	88,48 m²	11,42 m²	112,50 m²	17,84 m²				121,42 m²
A.24	P5	51,38 m²	6,72 m²	66,58 m²	10,56 m²				71,86 m²
A.25	P6 Semiattico	94,02 m²	24,92 m²	118,94 m²	32,64 m²	m²	40,88 m²		139,35 m²
A.26	P6 Semiattico	94,02 m²	24,92 m²	118,94 m²	32,64 m²	m²	40,88 m²		139,35 m²
A.27	P7 Attico	128,65 m²	36,35 m²	165,75 m²	49,39 m²	m²	76,69 m²		198,11 m²
		1.939,70 m²	357,63 m²	2.465,49 m²	506,91 m²	m²	158,45 m²	1.091,39 m²	2.843,93 m²
								SLV/Su	1,4662
ERS EDIFICIO A		558,39 m²	79,82 m²	707,98 m²	124,66 m²				770,31 m²
ERS EDIFICIO B		176,72 m²	31,87 m²	223,18 m²	48,77 m²				247,57 m²
TOTALE ERS		735,11 m²	111,69 m²	931,16 m²	173,43 m²				1.017,88 m²

SUPERFICI UTILI, ACCESSORIE E LORDE VENDIBILI									
EDIFICIO B - 23 ALLOGGI - 7 LIVELLI F.T.									
N.ALLOGGIO	PIANO	S.u.	S.acc. (Loggia, terrazzo, ric.attrezzi)	Sup.lorda alloggio	S.acc. Lorda (Loggia, terrazzo, ric.attrezzi)	Sup. lorda lastrici	Sup. Lorda tetto verde	Giardino	SLV TOTALE
INCIDENZA				100%	50%	30%	10%	10%	
B.1	T	51,68 m²	15,87 m²	65,73 m²	18,05 m²			253,23 m²	100,08 m²
B.2	T	78,50 m²	22,59 m²	98,15 m²	25,52 m²			269,81 m²	137,89 m²
B.3	T	77,97 m²	22,59 m²	98,15 m²	25,52 m²			257,70 m²	136,68 m²
B.4	T	51,38 m²	15,87 m²	65,73 m²	18,05 m²			250,53 m²	99,81 m²
B.5	P1	107,98 m²	9,03 m²	135,90 m²	13,09 m²				142,45 m²
B.6	P1-ERS	35,00 m²	11,42 m²	44,11 m²	17,84 m²				
B.7	P1-ERS	78,03 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				
B.8	P1-ERS	63,69 m²	9,03 m²	80,15 m²	13,09 m²				
B.9	P2	63,69 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
B.10	P2	78,50 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
B.11	P2	77,97 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
B.12	P2	63,39 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
B.13	P3	63,69 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
B.14	P3	78,03 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
B.15	P3	77,49 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
B.16	P3	63,39 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
B.17	P4	63,69 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
B.18	P4	78,03 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
B.19	P4	77,49 m²	11,42 m²	98,92 m²	17,84 m²				107,84 m²
B.20	P4	63,39 m²	6,72 m²	80,15 m²	10,56 m²				85,43 m²
B.21	P5 Semiattico	94,02 m²	24,92 m²	118,94 m²	32,64 m²	m²	40,88 m²		139,35 m²
B.22	P5 Semiattico	94,02 m²	24,92 m²	118,94 m²	32,64 m²	m²	40,88 m²		139,35 m²
B.23	P6 Attico	128,65 m²	36,35 m²	165,75 m²	49,39 m²	m²	76,69 m²		198,11 m²
		1.709,67 m²	312,85 m²	2.164,89 m²	434,07 m²	m²	158,45 m²	1.031,27 m²	2.500,90 m²
								SLV/Su	1,4628
EDIFICIO A		1.939,70 m²	357,63 m²	2.465,49 m²	506,91 m²	m²	158,45 m²	1.091,39 m²	2.843,93 m²
EDIFICIO B		1.709,67 m²	312,85 m²	2.164,89 m²	434,07 m²	m²	158,45 m²	1.031,27 m²	2.500,90 m²
		3.649,37 m²	670,48 m²	4.630,38 m²	940,98 m²	m²	316,90 m²	2.122,66 m²	5.344,83 m²
								SLV/Su	1,4646
S.acc. Condominiali	EDIFICIO A	EDIFICIO B	S.acc. TERRAZZI	TOT. SA.F.T.	TOT. SA INTERRATO				
Piano Terra	8,42 m²	5,04 m²							
Piano 1	13,35 m²	13,35 m²							
Piano 2	18,00 m²	13,35 m²							
Piano 3	13,35 m²	13,35 m²							
Piano 4	13,35 m²	13,35 m²							
Piano 5	13,35 m²	8,40 m²							
Piano 6	8,40 m²	m²							
Piano 7	m²	m²							
	88,22 m²	66,84 m²	670,48 m²	825,54 m²	1.361,56 m²				
TOTALE SUP.ACCESSORIA				2.187,10 m²					

SPAZI COMUNI EDIFICI A-B				
Sup. Accessoria		Sup. loc. tecnici (no SA)		SLV
locale tecnico a			15,01 m ²	
locale tecnico b			15,45 m ²	
localeinverter a			5,56 m ²	
locale inverter b			6,03 m ²	
locale tecnico condominiale			27,01 m ²	
locali pompe di calore 1			36,76 m ²	
locali pompe di calore 2			28,89 m ²	
TOTALE SPAZI COMUNI EDIFICI A-B			134,71 m ²	
EDIFICIO A				
Sup. Accessoria		S.Acc.Condominiale	Sup. loc. tecnici (no SA)	SLV
disimpegno 1a		14,57 m ²		
disimpegno 2a+ dis. 3a		6,10 m ²		
Corridoio 2a		14,84 m ²		
corridoio 1a		19,83 m ²		
CANTINA 1a	5,03 m ²	ERS		6,70 m ²
CANTINA 2a	5,03 m ²	ERS		5,94 m ²
CANTINA 3a	5,06 m ²	ERS		6,18 m ²
CANTINA 4a	5,01 m ²			5,89 m ²
CANTINA 5a	5,02 m ²			6,13 m ²
CANTINA 6a	5,18 m ²			6,27 m ²
CANTINA 7a	5,34 m ²			7,00 m ²
CANTINA 8a	5,02 m ²			5,66 m ²
CANTINA 9a	5,10 m ²			5,56 m ²
CANTINA 10a	5,34 m ²			6,06 m ²
CANTINA 11a	6,07 m ²			6,89 m ²
CANTINA 12a	5,07 m ²	ERS		5,75 m ²
CANTINA 13a	5,00 m ²	ERS		5,54 m ²
CANTINA 14a	5,02 m ²	ERS		5,70 m ²
CANTINA 15a	6,15 m ²	ERS		6,91 m ²
CANTINA 16 a	5,01 m ²	ERS		5,65 m ²
CANTINA 17a	5,18 m ²			6,26 m ²
CANTINA 18a	5,02 m ²			6,12 m ²
CANTINA 19a	5,01 m ²			5,88 m ²
CANTINA 20a	5,06 m ²			6,17 m ²
CANTINA 21a	5,03 m ²			5,94 m ²
CANTINA 22a	5,03 m ²			6,69 m ²
CANTINA 23a	5,04 m ²			5,83 m ²
CANTINA 24a	6,07 m ²			6,72 m ²
CANTINA 25a	5,05 m ²			5,70 m ²
CANTINA 26a	5,07 m ²			5,51 m ²
CANTINA 27a	5,06 m ²			5,68 m ²
Autorimessa 1a	15,96 m ²	ERS		18,50 m ²
Autorimessa 2a	15,41 m ²	ERS		16,90 m ²
Autorimessa 3a	22,54 m ²			23,85 m ²
Autorimessa 4a	19,97 m ²			21,24 m ²
Autorimessa 5a	20,00 m ²			21,33 m ²
Autorimessa 6a	15,30 m ²	ERS		16,52 m ²
Autorimessa 7a	19,20 m ²			20,43 m ²
Autorimessa 8a	24,54 m ²			26,13 m ²
Autorimessa 9a	17,15 m ²			18,80 m ²
Autorimessa 10a	16,76 m ²	ERS		20,00 m ²
Autorimessa 11a	16,38 m ²	ERS		19,17 m ²
Autorimessa 12a	15,58 m ²	ERS		16,82 m ²
Autorimessa 13a	15,58 m ²			16,82 m ²
Autorimessa 14a	15,58 m ²			16,82 m ²
Autorimessa 15a	15,58 m ²			16,82 m ²
Autorimessa 16a	15,75 m ²			17,26 m ²
Autorimessa 17a	19,03 m ²			20,80 m ²
Autorimessa 18a	17,00 m ²	ERS		18,29 m ²
Autorimessa 19a	17,00 m ²	ERS		18,29 m ²
Autorimessa 20a	17,00 m ²			18,29 m ²
Autorimessa 21a	19,80 m ²			21,18 m ²
Autorimessa22a	18,18 m ²			19,91 m ²
Autorimessa 23a	16,15 m ²			17,40 m ²
Autorimessa 24a	16,15 m ²			17,40 m ²
Autorimessa 25a	16,15 m ²			17,40 m ²
Autorimessa 26a	16,15 m ²			17,40 m ²
Autorimessa 27a	15,68 m ²			16,88 m ²

Autorimessa 28a	17,29 m ²			18,38 m ²
Autorimessa 29a	16,86 m ²			17,66 m ²
Autorimessa 30a	16,86 m ²			17,84 m ²
Autorimessa 31a	16,86 m ²			17,84 m ²
Autorimessa 32a	18,16 m ²			19,60 m ²
TOTALE EDIFICIO A	695,67 m²	55,34 m²	m²	766,30 m²
EDIFICIO				
	Sup. Accessoria	S.Acc.Condominiale	Sup. loc. tecnici (no SA)	SLV
Disimpegno 1b		12,68 m ²		
Disimpegno 2b		8,65 m ²		
Corridoio 1b		39,92 m ²		
CANTINA 1b	5,65 m ²			6,25 m ²
CANTINA 2b	5,65 m ²			6,28 m ²
CANTINA 3b	5,04 m ²			5,79 m ²
CANTINA 4b	5,11 m ²			5,93 m ²
CANTINA 5b	7,86 m ²			8,63 m ²
CANTINA 6b	5,50 m ²			6,39 m ²
CANTINA 7b	5,34 m ²			5,90 m ²
CANTINA 8b	5,71 m ²	ERS		6,24 m ²
CANTINA 9b	5,05 m ²	ERS		5,60 m ²
CANTINA 10b	5,00 m ²	ERS		5,74 m ²
CANTINA 11b	5,08 m ²			6,26 m ²
CANTINA 12b	5,04 m ²			6,06 m ²
CANTINA 13b	5,03 m ²			5,96 m ²
CANTINA 14b	5,00 m ²			6,21 m ²
CANTINA 15b	5,00 m ²			5,96 m ²
CANTINA 16b	5,07 m ²			6,31 m ²
CANTINA 17b	5,08 m ²			6,05 m ²
CANTINA 18b	5,37 m ²			6,37 m ²
CANTINA 19b	5,07 m ²			6,29 m ²
CANTINA 20b	5,09 m ²			6,00 m ²
CANTINA 21b	5,10 m ²			6,37 m ²
CANTINA 22b	5,40 m ²			6,37 m ²
CANTINA 23b	5,11 m ²			6,10 m ²
CANTINA 24b	5,21 m ²			6,90 m ²
Autorimessa 1B	15,06 m ²	ERS		18,08 m ²
Autorimessa 2B	15,17 m ²	ERS		16,67 m ²
Autorimessa 3B	15,17 m ²	ERS		16,67 m ²
Autorimessa 4B	15,17 m ²			16,67 m ²
Autorimessa 5B	16,46 m ²			18,14 m ²
Autorimessa 6B	16,77 m ²			18,44 m ²
Autorimessa 7B	16,59 m ²			17,95 m ²
Autorimessa 8B	16,07 m ²			17,33 m ²
Autorimessa 9B	16,07 m ²			17,33 m ²
Autorimessa 10B	16,07 m ²			17,33 m ²
Autorimessa 11B	16,07 m ²			17,33 m ²
Autorimessa 12B	16,23 m ²			17,75 m ²
Autorimessa 13b	16,72 m ²			17,80 m ²
Autorimessa 14b	15,70 m ²			20,15 m ²
Autorimessa 15b	26,61 m ²			28,51 m ²
Autorimessa 16b	21,64 m ²			23,03 m ²
Autorimessa 17b	26,31 m ²			27,81 m ²
Autorimessa 18b	26,99 m ²			30,72 m ²
Autorimessa 19b	15,61 m ²			16,59 m ²
Autorimessa 20b	16,24 m ²			17,22 m ²
Autorimessa 21b	16,25 m ²			19,09 m ²
Autorimessa 22b	16,47 m ²			19,28 m ²
Autorimessa 23b	16,47 m ²			17,74 m ²
Autorimessa 24b	15,83 m ²			17,14 m ²
TOTALE EDIFICIO B	549,30 m²	61,25 m²	m²	614,73 m²
TOTALE PIANO INTERRATO EDIFICI A + B	Sup. Accessoria	S.Acc.Condominiale	Sup. loc. tecnici (no SA)	SLV
	1.244,97 m²	116,59 m²	134,71 m²	1.381,03 m²
TOT. SA INTERRATO	1.361,56 m²	TOTALE SL INTERRATO		2.862,35 m²

S.Acc. (netta)			SLP-SLV	
TOTALE BOX A	555,60 m ²		TOTALE BOX A	601,97 m ²
TOTALE BOX B	421,74 m ²		TOTALE BOX B	464,77 m ²
TOTALE CANTINE A	140,07 m ²		TOTALE CANTINE A	164,33 m ²
TOTALE CANTINE B	127,56 m ²		TOTALE CANTINE B	149,96 m ²
Totale spazi condominiali	116,59 m ²		Totale spazi condominiali	1.481,32 m ²
	1.361,56 m ²			2.862,35 m ²
TOTALE CANTINE A - ERS	41,37 m ²			48,37 m ²
TOTALE CANTINE B - ERS	15,76 m ²			17,58 m ²
TOTALE BOX A - ERS	129,39 m ²			144,49 m ²
TOTALE BOX B - ERS	45,40 m ²			51,42 m ²
TOTALE TERRAZZI A+B	111,69 m ²			173,43 m ²
TOTALE S.A. ERS	343,61 m ²			435,29 m ²
Spazi Comuni Interrato	116,59 m ²			
Spazi Comuni altri piani FT	155,06 m ²			
totale	271,65 m ²			
		% sul totale	% di parti comuni	TOTALE S.A.
Totale SA ERS	343,61 m ²	17,91%	48,66 m ²	392,27 m ²
Totale SA Libera (massima)	1.574,74 m ²	82,09%	222,99 m ²	1.797,73 m ²
	1.918,35 m ²		271,65 m ²	2.190,00 m ²

SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV) - RIEPILOGO

Metodo di calcolo "Consuetudine commerciale"

	S.u.		S.a.	N.	SLV [m²]	Incidenza media	TOTALE [m²]
EDIFICIO A	1.939,70 m²		357,63 m²		2.843,93 m²	100%	2.844 m²
EDIFICIO B	1.709,67 m²		312,85 m²		2.500,90 m²	100%	2.501 m²
BOX Edificio A	m²		555,60 m²	33	601,97 m²	50%	301 m²
BOX Edificio B	m²		421,74 m²	24	464,77 m²	50%	232 m²
POSTI AUTO ESTERNI	m²		m²	60	750,00 m²	20%	150 m²
CANTINE A	m²		140,07 m²	27	164,33 m²	25%	41 m²
CANTINE B	m²		127,56 m²	24	149,96 m²	25%	37 m²
SPAZI CONDOMINIALI INTERRATO	m²		116,59 m²				
SPAZI CONDOMINIALI F.T.			155,06 m²				
	3.649,37 m²		2.187,10 m²				6.106 m²
S.A.MAX							
S.A. PROGETTO	2.187,10 m²	<	2.190,00 m²				
S.U. MAX							
S.U. PROGETTO	3.649,37 m²	<	3.650,00 m²				
S.C. MASSIMA (S.U.+60%S.A.)							
S.C. DI PROGETTO (S.U.+60%S.A.)	4.961,63 m²	<	4.964,00 m²				
				S.A. MEDIA CANTINE			
TOTALE S.A. CANTINE	267,63 m²		51	5,2 m²			

SCHEDA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza

1) Calcolare gli incrementi i1 e i2 seguendo le Tabelle1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95	36	2.548,98	0,87	0	0,000
> 95 ≤ 110	1	108,56	0,04	5	0,186
> 110 ≤ 130	2	257,30	0,09	15	1,324
> 130 ≤ 160	0	0,00	0,00	30	0,000
> 160			0,00	50	0,000
Totale SU		2.914,84	Somma incrementi i1 =		1,510

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU	2.914,84	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente	
Tot. SA	1.797,73				
Tot. SC = SU + 60% SA =	3.993,48				
R = (SA: SU) * 100 =	61,67517734				
		≤ 50	0	0	
		> 50 ≤ 75	1	10	
		> 75 ≤ 100	0	20	
		> 100	0	30	10,000

2) Calcolare l’incremento i e la maggiorazione M

Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO I E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2 =	11,51	Classe edificio =	III	Maggiorazione M =	10
---------------	-------	-------------------	-----	-------------------	----

Intervalli %	Classe/maggiorazione	Intervalli %	Classe/maggiorazione
% di i fino a 5 inclusa:	Classe I - M= 0	% di i da 30 a 35 inclusa:	Classe VII - M=30
% di i da 5 a 10 inclusa:	Classe II - M= 5	% di i da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII - M=35
% di i da 10 a 15 inclusa:	Classe III - M=10	% di i da 40 a 45 inclusa:	Classe IX - M=40
% di i da 15 a 20 inclusa:	Classe IV - M=15	% di i da 45 a 50 inclusa:	Classe X - M=45
% di i da 20 a 25 inclusa:	Classe V - M=20	% di i oltre 50%:	Classe XI - M=50
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M=25		

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = 1.199,38 €/mq

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato B

B = A * (1 + M/100) = 1.319,31 €/mq

dove:

- A è il costo di costruzione convenzionale unitario
- M è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = (B * P) * SC * % riduzione = 239.723,47 €

Se B*P è minore di 25 €/mq allora B*P è da considerarsi pari a 25 €/mq → P*B è > 25€/mq, pertanto: B * P = 92,35

dove:

- B è il costo di costruzione unitario maggiorato
- P è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (Tab. 4 della Scheda A)
(In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%)

abitazioni di lusso (SI/NO) = NO → P = 7

SC è la superficie complessiva

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (par. 5.3.12). Per interventi di ristrutturazione edilizia eseguita mediante demolizione e ricostruzione la % riduzione è pari al: 35 %

Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B

Classi di valori imponibili “B” (€/mq)	%	Ipotesi che ricorre
< 500	5	0
501 - 1.000	6	0
1.001 - 1.500	7	1
1.501 - 2.000	8	0
2.001 - 2.500	9	0
2.501 - 3.000	10	0
3.001 - 3.500	11	0
3.501 - 4.000	12	0
4.001 - 4.500	13	0
> 4.501	14	0

CALCOLO ONERI COMUNALI								
SUPERFICIE TERRITORIALE E CAPACITA' EDIFICATORIA								
Superficie territoriale			SUP.TERR.	INDICE	Sup.Utile MASSIMA	S.U. LIBERA MASSIMA	S.u. ERS MINIMA	S.acc. 60% S.u.
	286		3.321 m²					
	287		245 m²					
	288		7.127 m²					
	289		685 m²					
	389		120 m²					
			11.498 m²					
- A dedurre 288/A, 389			437 m²					
SUP. TERRITORIALE AMBITO (edificabilità)			11.061 m²	0,3300	3.650,13 m²	2.920,10 m²	730,03 m²	2.190,08 m²
SUPERFICI SU CUI VENGONO CALCOLATI GLI ONERI					3.650,00 m²	2.914,89 m²	735,11 m²	2.190,00 m²
EDIFICABILITA' DI PROGETTO					3.649,34 m²	2.914,89 m²	735,11 m²	2.187,14 m²
% EDILIZIA LIBERA SU S.U. MAX PROGETTO				79,86%	>	80,00%		
% EDILIZIA ERS SU S.U. MAX PROGETTO				20,14%	>	20,00%		
S.A. SPAZI COMUNI			271,65 m²		ERS	LIBERA		
S.A. LIBERA ESCLUSA % SPAZI COMUNI			1.574,74 m²	82,09%		222,99 m²	1.797,73 m²	
S.A. ERS ESCLUSA % SPAZI COMUNI			343,61 m²	17,91%	48,66 m²		392,27 m²	
			2.190,00 m²				2.190,00 m²	
CONTRIBUTO SOSTENIBILITA								
- Su esistente			3.037,82 m²	€ 165,00/m²	€ 501.240,30	€ 501.240,30	0,40	€ 215.450,58
- Su Progetto			2.914,89 m²	€ 300,00/m²	€ 874.467,00	€ 1.039.866,75		
			735,11 m²	€ 225,00/m²	€ 165.399,75			
CALCOLO ONERI U1 E U2								
			U1	U2	U1+U2			
NUOVA COSTRUZIONE - ALL'INTERNO T.U.			€ 51,43/m²	€ 69,58/m²	€ 121,01/m²			
RIDUZIONE 35% (ART. 1.4.1. DCC77)+ 5% RU		40%	€ 30,86/m²	€ 41,75/m²	€ 72,61/m²			
ULTERIORE RIDUZ.ERS 10% (ART. 1.4.4. DCC77)		50%	€ 25,72/m²	€ 34,79/m²	€ 60,51/m²			
			EDILIZIA LIBERA (=80%) ERS (20%)					
			U1	U2	U2			
- Oneri U1/U2 - NC EDILIZIA LIBERA		2.914,89 m²	€ 89.947,68	€ 121.690,83	€ 121.690,83			
- Oneri U1/U2 - NC EDILIZIA ERS		735,11 m²	€ 18.903,35	€ 25.574,48	€ 25.574,48			
			€ 108.851,03	€ 147.265,30				
CALCOLO QCC								
Superficie utile			2.914,89 m²					
Superficie accessoria			1.797,73 m²					
Superficie complessiva			3.993,53 m²					
Costo costruzione convenzionale medio			€ 1.199,38/m²					
Costo costruzione convenzionale maggiorato			€ 1.319,31/m²					
Riduzioni 35%			35,00%					
5.3.12. All'interno del territorio urbanizzato, la QCC è ridotta in misura non inferiore al 35 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione.								
CONTRIBUTO						€ 239.723,47		
TOTALE ONERI U2 + QCC + Sostenibilità						€ 455.174,05		
INCIDENZA SU S.U.						€ 124,70/m²		