

COMUNE DI CESENATICO  
Provincia di Forlì - Cesena

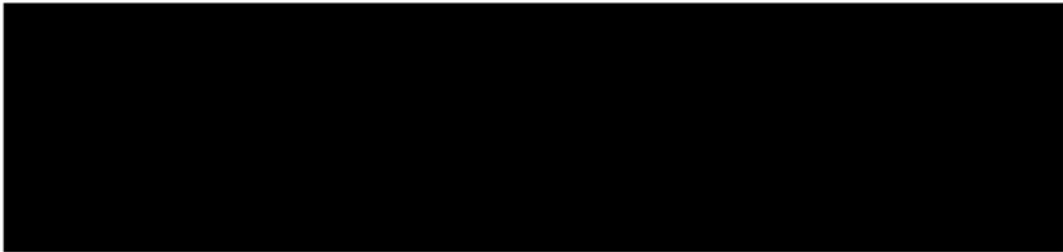
progetto

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL ART. 38 DELLA LR 21/12/2017  
N. 24 PER LA RIEGENERAZIONE URBANA DELL'AREA DEL  
COMPLESSO DENOMINATO "EX HOTEL PINO"

Indirizzo: Viale A. Garibaldi

Località: CESENATICO

proprietà



progettista

Ing. Davide Matassoni

Viale G. Bovio n°210, 47521 Cesena (FC)

timbro

elaborato

CALCOLO SUPERFICI E ONERI

numero

A11

data: AGOSTO2024

spazio riservato Enti

## CALCOLO SUPERFICI

### Villino (vedi TAV. A7-dimostrazione calcolo superfici)

*SU in ampliamento 31,40 mq.*

**SU: 253,56** mq.

**SA: 38,73** mq.

**SC: 276,80** mq.

**ST: 334,88** mq.

### Demolizione e ricostruzione ASSIMILABILE A N.C. (vedi TAV A7-dimostrazione calcolo superfici)

**SU: 399,89** mq.

**SA: 380,33** mq.

**SC: 628,08** mq.

**ST: 772,73** mq.

## ONERI

### **VILLINO**

PAGA SOLO L'AMPLIAMENTO (VEDI CALCOLO REGIONE EMILIA ROMAGNA ALLEGATO)

U1 = 654,19 €

U2 = 846,40 €

QCC = 2.657,85 €

### **NUOVA RESIDENZA**

U1 = 8.331,31 €

U2 = 10.779,24 €

QCC = 99.683,60 €

**TOT. U1= 8.985,50**

**TOT. U2= 11.625,64**

**TOT. QCC= 102.341,45**

Per il Contributo ERS:

VALORE OMI: media stato normale x 1,3= 3350 X 1,3= 4.355 €/mq.

NUOVA ABITAZIONE Zona D2-B

– (4.355€ x 10%) x 20% x 772,73 Mq.(ST TOTALE)= 67.304,78€

AMPLIAMENTO VILLINO

– (4.355€ x 10%) x 20% x 34,97 Mq.(ST TOTALE)= 3.045,89€

**TOT. ERS= 70.350,67€**

DOTAZIONI:

(ZONA D2B = €/MQ. 243,00) :

NUOVA ABITAZIONE Zona D2-B

ST = **772,73** mq

P1 = 772,73 mq x 0,05 = 38,64mq x € 243 = € 9388,67

P2 = 772,73 mq x 0,25 = 193,18mq x € 243 = € 46943,35

V = 772,73 mq x 0,20 = 154,55mq x € 243 = € 37554,68

AD = 772,73 mq x 0,15 = 115,91mq x € 243 = € 28166,01

**TOTALE = 122052,70 € x riduzione 20%= 97642,16 €**

VILLINO- SOLO AMPLIAMENTO Zona D2-B

ST = 34,97 mq

P1 = 34,97mq x 0,05 = 1,75mq x € 243 = € 429,89

P2 = 34,97mq x 0,25 = 8,74mq x € 243 = € 2124,43

V = 34,97mq x 0,20 = 6,99mq x € 243 = € 1699,54

AD = 34,97mq x 0,15 = 5,24mq x € 243 = € 1.273,32

VILLINO – CAMBIO DA HOTEL A RESIDENZA

ST= 299,91 mq

AD = 299,91mq x 0,05 = 14,99mq x € 243 = € 3.642,57

**TOTALE = 9.169,75 € x riduzione 20%= 7.335,80€**

**totale DOTAZIONI = € 104.977,96**



## Risultato Calcolo CdC: € 4.158,44

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 654,19
U2	€ 846,40
D	€ 0,00
S	€ 0,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
QCC	€ 2.657,85
CS	€ 0,00
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.158,44</b>

## Dati immessi

### DATI INIZIALI

Comune: Cesenatico (FC) - C574

Data di riferimento: 25/07/2024

### CONVENZIONE

Sottoscrizione dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

### 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: D2 - ZONA COSTIERA CENTRALE FRA VIALE CAVOUR E VIALE ZARA

### INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Ampliamento in contesto edilizio esistente

Intervento non a sanatoria



## Situazione di progetto

Categoria funzionale: Residenziale

Tipologia edilizia OMI: Abitazioni civili

Superficie in aumento: 31,40 mq.

## Scheda QCC di tipo A - FINALE

Classi di superfici:

$\leq 95$ : Alloggi = 1, SU: 31,40 mq.

SU totale per il calcolo dell'incremento i1: 31,40 mq.

SA per il calcolo dell'incremento i2: 0,00 mq.

SU per il calcolo di SC: 31,40 mq.

## Riduzioni

Intervento: Residenziale - Addensamento o sostituzione urbana

## Note

### INTERVENTO 1

---

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

---

#### Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

*onere per la nuova costruzione, ovvero:*

$$VU\_NC \times S\_aum$$

*dove:*

S\_aum = superficie in aumento

VU\_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

*e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:*

Comune di Il Classe

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

Funzione di progetto Residenziale

#### U1

$$S\_aum = 31,40$$

$$VU\_NC = 37,88 \text{ (onere comunale)}$$

$$VU\_NC \times S\_aum = 1189,43$$

Riduzione comunale del 45,00% a U1 per Residenziale - Addensamento o sostituzione urbana (riduzione relativa al tipo di Intervento - rif. 1.4.1 DAL 186/2018) = 535,24



**U1 finale = 654,19**

**U2**

$S_{aum} = 31,40$

$VU_{NC} = 49,01$  (onere comunale)

$VU_{NC} \times S_{aum} = 1538,91$

Riduzione comunale del 45,00% a U2 per Residenziale - Addensamento o sostituzione urbana (riduzione relativa al tipo di Intervento - rif. 1.4.1 DAL 186/2018) = 692,51

**U2 finale = 846,40**

---

## QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

---

**Formula per il calcolo della QCC nel caso di SU/SA in ampliamento o nuova SA di pertinenza (residenziale):**

Scheda A[SC\_finale; A\_prog]

dove:

$A_{prog}$  = Costo convenzionale A calcolato con la tipologia edilizia di progetto

$SC_{finale}$  = SC calcolata sulla somma di superficie esistente e superficie di ampliamento

## QCC

Calcolo del costo convenzionale A della situazione di progetto

Calcolo della media dei valori OMI nella zona D2 - ZONA COSTIERA CENTRALE FRA VIALE CAVOUR E VIALE ZARA, con la tipologia edilizia: Abitazioni civili

Media Valori OMI dello stato conservativo 'OTTIMO' = 4050,00

A di progetto (Media Valori OMI di zona x 0,475) = 1923,75

$A_{prog} = 1923,75$

Calcolo di Scheda A[SC\_finale; A\_prog]

SU totale per il calcolo dell'incremento  $i1 = 31,40$

$i1 = 0,00$

SA per il calcolo dell'incremento  $i2 = 0,00$

$i2 = 0,00$

$i = i1 + i2 = 0,00$

$B = A * (1 + M/100) = 1923,75$

$P = 8,00\%$

SU per il calcolo di SC = 31,40

SA per il calcolo di SC = 0,00



$$SC = 31,40$$

$$(B * P/100) = 153,9$$

$$QCC = (B * P/100) * SC$$

$$\text{Scheda A}[SC\_finale; A\_prog] = 4832,46$$

Riduzione comunale del 45,00% alla QCC per Residenziale - Addensamento o sostituzione urbana = 2174,61

$$\text{QCC finale} = 2657,85$$

## CONVENZIONE

### Sottoscrizione

Dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

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



## Risultato Calcolo CdC: € 118.794,15

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 8.331,31
U2	€ 10.779,24
D	€ 0,00
S	€ 0,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
QCC	€ 99.683,60
CS	€ 0,00
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>€ 118.794,15</b>

## Dati immessi

### DATI INIZIALI

Comune: Cesenatico (FC) - C574

Data di riferimento: 11/07/2024

### CONVENZIONE

Sottoscrizione dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

### 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: D2 - ZONA COSTIERA CENTRALE FRA VIALE CAVOUR E VIALE ZARA

### INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto





Categoria funzionale: Residenziale

Tipologia edilizia OMI: Abitazioni civili

Superficie in aumento: 399,89 mq.

Scheda QCC di tipo A - FINALE

Classi di superfici:

>160: Alloggi = 2, SU: 399,89 mq.

SU totale per il calcolo dell'incremento i1: 399,89 mq.

SA per il calcolo dell'incremento i2: 380,33 mq.

SU per il calcolo di SC: 399,89 mq.

SA per il calcolo di SC: 380,33 mq.

Riduzioni

Intervento: Residenziale - Addensamento o sostituzione urbana

## Note

### INTERVENTO 1

---

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

---

##### Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

*onere per la nuova costruzione, ovvero:*

$$VU\_NC \times S\_aum$$

*dove:*

S\_aum = superficie in aumento

VU\_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

*e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:*

Comune di Il Classe

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

Funzione di progetto Residenziale

#### U1

$$S\_aum = 399,89$$

$$VU\_NC = 37,88 \text{ (onere comunale)}$$

$$VU\_NC \times S\_aum = 15147,83$$

Riduzione comunale del 45,00% a U1 per Residenziale - Addensamento o sostituzione urbana (riduzione relativa al tipo di Intervento - rif. 1.4.1 DAL 186/2018) = 6816,52



**U1 finale = 8331,31**

**U2**

$S_{aum} = 399,89$

$VU_{NC} = 49,01$  (onere comunale)

$VU_{NC} \times S_{aum} = 19598,61$

Riduzione comunale del 45,00% a U2 per Residenziale - Addensamento o sostituzione urbana (riduzione relativa al tipo di Intervento - rif. 1.4.1 DAL 186/2018) = 8819,37

**U2 finale = 10779,24**

---

## QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

---

**Formula per il calcolo della QCC nel caso di NC (residenziale):**

Scheda A[SC\_finale; A\_prog]

dove:

A\_prog = Costo convenzionale A calcolato con la tipologia edilizia di progetto

SC\_finale = SC calcolata sulla nuova superficie

## QCC

Calcolo del costo convenzionale A della situazione di progetto

Calcolo della media dei valori OMI nella zona D2 - ZONA COSTIERA CENTRALE FRA VIALE CAVOUR E VIALE ZARA, con la tipologia edilizia: Abitazioni civili

Media Valori OMI dello stato conservativo 'OTTIMO' = 4050,00

A di progetto (Media Valori OMI di zona x 0,475) = 1923,75

A\_prog = 1923,75

Calcolo di Scheda A[SC\_finale; A\_prog]

SU totale per il calcolo dell'incremento i1 = 399,89

i1 = 50,00

SA per il calcolo dell'incremento i2 = 380,33

i2 = 20,00

i = i1 + i2 = 70,00

Maggiorazione % di i oltre 50%: Classe XI - M=50

$B = A * (1 + M/100) = 2885,62$

P = 10,00%

SU per il calcolo di SC = 399,89

SA per il calcolo di SC = 380,33



# RER - Calcolo del Contributo di Costruzione

$$SC = 628,09$$

$$(B * P/100) = 288,56199999999995$$

$$QCC = (B * P/100) * SC$$

$$\text{Scheda A}[SC\_finale; A\_prog] = 181242,91$$

Riduzione comunale del 45,00% alla QCC per Residenziale - Addensamento o sostituzione urbana = 81559,31

$$\text{QCC finale} = 99683,60$$

## CONVENZIONE

### Sottoscrizione

Dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

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