



COMUNE DI MONTEMONACO

provincia di Ascoli Piceno



O.C.S.R. N. 19 del 07-04-2017 e ss.mm.ii.

**INTERVENTI DI DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE EDIFICIO DESTINATO
AD USO RESIDENZIALE CLASSIFICATO CON LIVELLO OPERATIVO "L4"
ORDINANZA SINDACALE DI INAGIBILITÀ N. 78 PROT. 2333 DEL
14/04/2017 - scheda AEDES PROT. 0603213 DEL 23/06/2017**

Proprietario:

GIANNINI FABRIZIO

Ubicazione:

Frazione Vallegrascia

TAV.
INTEGRATIVA
SP00

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
CALCOLO SUPERFICI E INCIDENZA ACCOLLO**

Febbraio 2026

BRUNO SIMONI

GEOMETRA



PROGETTO ESECUTIVO

STUDIO TECNICO SIMONI

via Rocco Chinnici n. 4 - 62100 - Macerata (MC) - tel./fax 0733 263589 - mobile 338 2518424 - partita i.v.a. 01438510438

e-mail: brunosimoni@libero.it - bruno.simoni@geopec.it

MODIFICHE AL PROGETTO

La presente variante viene presentata per alcune modifiche al progetto ed al calcolo del contributo.

1. Viene eliminata dal calcolo del contributo la superficie della veranda in quanto riconosciuta come non legittima (visibile anche dalle tavole dello stato di fatto in cui la superficie della veranda è stata trattata con retino specifico richiamato in legenda “*veranda: superficie non ammissibile a contributo sisma*”);
2. Viene eliminata la loggia al piano terra e di conseguenza il relativo volume dal calcolo della volumetria post – operam;
3. Viene eliminata la maggiorazione relativa ai beni culturali in quanto la ricostruzione viene considerata “non conforme” (punto c del comma 2 dell’art. 89 del TURP: “*Ricostruzione: intervento riguardante edifici distrutti o in avanzato stato di disfacimento, condotto, sul medesimo sito e senza dislocazione, con l’intento di restituire l’edificio allo stato precedente il danno, in riferimento ad una solida base documentale ed in coerenza con la natura storica dei luoghi*”);
4. Poiché la superficie post – operam è maggiore rispetto alla superficie ante – operam, viene calcolata l’incidenza dell’accollo che si crea in ragione dell’ampliamento; a questo scopo è stato utilizzato il file excel fornito dall’USR e la ripartizione delle finiture interne è stata eseguita seguendo le indicazioni fornite in occasione dell’incontro presso gli uffici dell’USR del giorno 10/02/2026.

Di seguito si riporta il confronto tra superfici per meglio determinare l’incidenza dell’accollo.

FABRIZIO GIANNINI - MONTEMONACO														
STATO DI FATTO					STATO DI PROGETTO					VARIAZIONE				
PIANO SEMINTERRATO		LOCALE	S.N.R.	S.R.	PIANO SEMINTERRATO		LOCALE	S.N.R.	S.R.	PIANO SEMINTERRATO		LOCALE	S.N.R.	S.R.
	SUB 6	CANTINA	7,60											
		LAVANDERIA	3,50											
	SUB 8	CANTINA	12,00											
		CANTINA	5,90											
	SUB 9	CANTINA	9,70											

La superficie, allo stato di progetto, aumenta di 12,52 mq, di cui 0,80 mq di superficie residenziale e 11,72 mq di superficie non residenziale.

In base a questo aumento di superficie è stata calcolata l'incidenza dell'accollo, come nella tabella di seguito riportata.

CALCOLO INCREMENTO PERCENTUALE SUPERFICIE						
	superficie stato attuale [m^2]	superficie stato riformato [m^2]	incremento superficie [m^2]	incremento percentuale rispetto all'UI [%]	incremento percentuale rispetto alla superficie totale [%]	
UI 1	127,1	139,62	12,52	8,97%	100,00%	
UI 2						
UI 3						
UI 4						
TOTALE	127,1	139,62				
CALCOLO ACCOLLO PER INCREMENTO SUPERFICIE						
Unità Immobiliare				UI 1	UI 2	
percentuale incidenza accollo				8,97%	0,00%	
	opere richieste da CME	incidenza UI1	incidenza UI2		opere ammissibili a contributo	
OPERE STRUTTURALI	194 375,34 €	194 375,34 €	- €	17 430,02 €	- €	176 945,32 €
FINITURE PARTI COMUNI	195 805,90 €	195 805,90 €	- €	17 558,30 €	- €	178 247,60 €
accollo opere strutturali e finiture comuni				34 988,32 €	- €	
	opere richieste da CME	incidenza UI1	incidenza UI2		opere ammissibili a contributo	
finiture UI1	37 896,18 €	37 896,18 €		3 398,22 €		34 497,96 €
finiture UI2	- €		- €	- €	- €	- €
accollo finiture interne				3 398,22 €	- €	
TOTALE ACCOLLI				38 386,54 €	- €	

Valerio Vagnoni:
calcolo incremento pe

(Sup. complessiva rfc

Valerio Vagnoni:
calcolo incidenza di acc

((Sup. complessiva UI

Valerio Vagnoni:
calcolo incremento pe
(Sup. complessiva rife

Valerio Vagnoni:
calcolo incidenza di acc
((Sup. complessiva UI

L'aumento di superficie comporta un accollo di € 38.386,54 così suddiviso:

Opere strutturali: € 17.430,02

Finiture comuni: € 17.558,30

Finiture interne: € 3.398,22

Poiché l'aumento di superficie è quasi interamente riferito alla S.N.R., l'accollo sulle finiture interne sarà in realtà in minima parte riferito agli impianti mentre la restante parte la possiamo spostare sulle finiture comuni.

In particolare per questa ripartizione possiamo seguire questo schema:

aumento di superficie totale	12,52	100%
aumento SNR	11,72	93,61%
aumento SR	0,80	6,39%

Di conseguenza la ripartizione degli importi sarà la seguente:

totale accollo	3 398,22 €	
da imputare a finiture comuni	3 181,08 €	93,61%
da imputare a finiture interne	217,14 €	6,39%

La tabella finale degli accoli dovuti all'aumento di superficie è dunque la seguente:

Accollo su opere strutturali	€ 17.430,02
Accollo su finiture comuni	€ 17.558,30 + 3.181,08 = € 20.739,38
Accollo su finiture interne	€ 217,14
Totale accollo	€ 17.430,02 + € 20.739,38 + € 217,14 = = € 38.386,54