

LUIGI ROCCHI
GEOMETRA

RELAZIONE ESTIMATIVA ASSEVERATA

DELL'INTERVENTO DI RECUPERO CON AMPLIAMENTO DEI
FABBRICATI CHE COSTITUISCONO IL COMPLESSO EX RURALE
"PODERE PORCARECCE" IN CASTAGNETO CARDUCCI.



MARCHESI ANTINORI S.p.A.

PREMESSA

Il sottoscritto Luigi Rocchi, libero professionista con Studio in Montepulciano Stazione – Via Firenze n. 87, iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n° 639, ha avuto l’incarico dalla Marchesi Antinori SpA con sede in Firenze – Piazza degli Antinori n. 3, di redigere una perizia asseverata al fine di determinare il costo di costruzione, ai sensi e per gli effetti dell’art. 189 comma 2 della L.R. 65 del 10 novembre 2014, relativi agli interventi di recupero del compendio immobiliare denominato “Podere Porcarecce”, posto nell’omonima località del Comune di Castagneto Carducci.

Il complesso edilizio di cui trattasi si trova lungo la Strada dell’Accattapane, a circa 1,7 km a Sud-Est del centro abitato di Donoratico.

L’intervento in progetto, redatto a cura dello Studio dell’Architetto Bernardo Tori di Firenze (“variante SUAP” con contestuale rilascio del Permesso di Costruire, non ancora presentata), prevede il recupero e la rifunzionalizzazione - con cambio di destinazione d’uso da agricola a turistico ricettiva alberghiera - (ai sensi dell’art.18 della L.R. 86/2016 e s.m.i.), del complesso edilizio al interno dell’unità poderale “Podere Porcarecce” (denominato “Porcarecce 2” nella scheda urbanistica PNT n. 36 appositamente predisposta per il presente progetto, al fine di distinguerlo dal podere “Porcarecce” di cui alla scheda Progetti Norma turistici già esistente PNT n.28).

Il progetto riguarda la ristrutturazione delle case coloniche originali, che allo stato attuale presentano segni di degrado per carenza di manutenzione, oltre alla costruzione di due nuovi annessi tramite l’incremento di Superficie Edificata pari al 20% di quella legittimamente esistente; fa parte dell’intervento anche la realizzazione di una nuova piscina a servizio del complesso turistico, non oggetto della stima che segue. L’oggetto della presente perizia sarà pertanto limitato alle porzioni immobiliari oggetto di recupero, attraverso interventi edilizi riconducibili alla ristrutturazione edilizia conservativa ed a quello, identificabile come “nuova costruzione” riguardante gli annessi nn. 1 e 2.

L'INTERVENTO EDILIZIO

Si realizzerà attraverso un insieme organico di opere architettoniche, strutturali, impiantistiche e di sistemazione esterna, coordinate in una proposta compressiva che porta alla creazione di un organismo edilizio caratterizzato dal minore impatto ambientale possibile così come da una curata salvaguardia delle importanti caratteristiche architettoniche, storiche e tipologiche tradizionali dei fabbricati, che allo stato attuale si presentano totalmente in disuso – non essendo più funzionali allo svolgimento dell'attività agricola - e con alcuni elementi originari tipici alterati. L'intervento inerente i volumi esistenti ricade nella tipologia della ristrutturazione edilizia con contestuale cambio di destinazione da agricola a turistico ricettiva (alberghiera), che a sommi capi si possono così sintetizzare:

- riqualificazione di volumi esistenti, sottoposti a recupero;
- demolizione non preordinata alla ricostruzione di volumi per i quali non è stata reperita ad oggi indicazione circa la loro legittimità, o di volumi non costituenti S.E.;
- demolizione di alcuni volumi preordinata alla loro ricostruzione a parità di superficie edificata;
- incremento di volumetria, tramite la realizzazione di nuova Superficie Edificata nella misura del 20% di quella legittimamente esistente;
- realizzazione di una nuova piscina;
- sistemazioni esterne.

Tali interventi seguono le disposizioni del TITOLO II delle NTA del P.O. vigente, in quanto intervento relativo:

- al Patrimonio Edilizio Esistente coinvolgente in parte Edifici con Elementi di Valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (vedasi scheda numero: 542 del Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE del P.O.);
- a quanto indicato tra gli "Interventi ammessi" nel Progetto Norma dell'ambito turistico (PNt) n. 36 di cui alla nuova Scheda che la Variante Suap prevede di approvare e mettere agli atti contestualmente, che qui si sintetizzano:
 - gli interventi insistono nella superficie territoriale individuata dalla Scheda,

pari a 15.800 mq circa;

- si prevede ristrutturazione edilizia comprensiva di ampliamento degli edifici esistenti: 20% della SE esistente.

L'INTERVENTO EDILIZIO

Come descritto, gli interventi rientrano nella categoria di ristrutturazione edilizia (conservativa), cui si aggiunge l'ampliamento – in corpi a sé stanti - e la realizzazione di una nuova piscina a servizio del complesso.

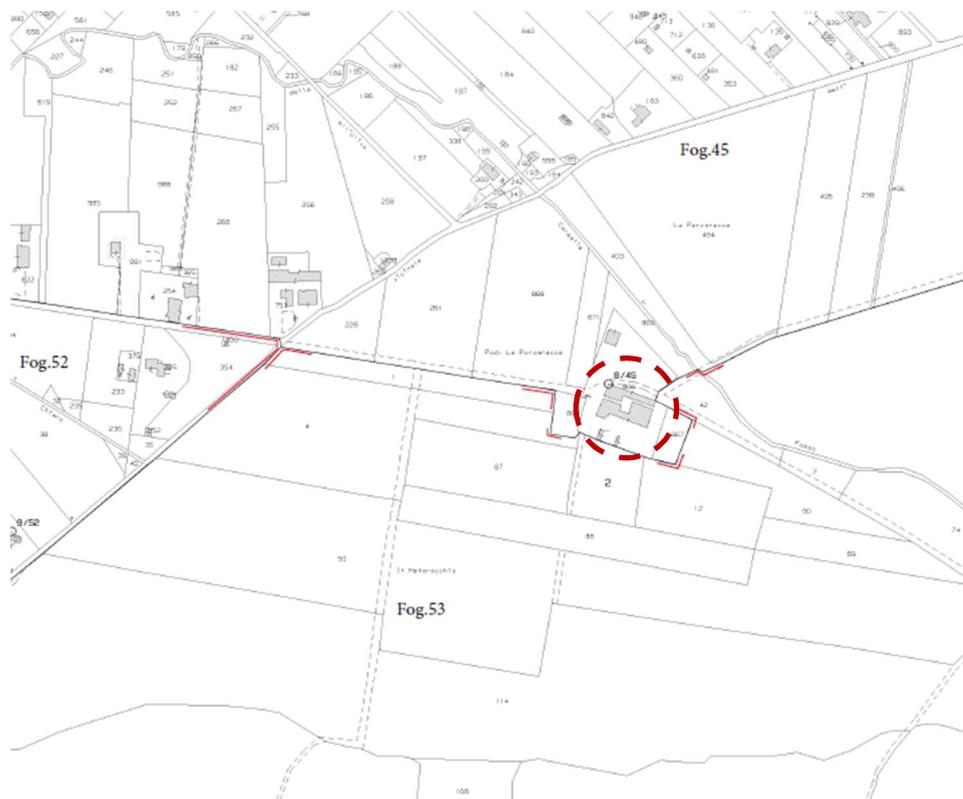
L'intervento si realizzerà attraverso l'impiego di tecniche costruttive, materiali e tecnologie che si faranno carico di ottimizzare i vari aspetti di carattere tecnico, architettonico ed impiantistico, in correlazione agli obiettivi di natura ambientale e paesaggistico con particolare attenzione alla tutela e la valorizzazione delle importanti caratteristiche proprie del complesso edilizio e del territorio circostante.

In linea generale si prevede:

- La ristrutturazione interna ed esterna delle due case coloniche, con i relativi bracci annessi. Questi edificati, che costituiranno il fabbricato principale del complesso turistico ricettivo, vengono identificate come *“edifici con elementi di valore storico, architettonico e ambientale”* e perciò gli interventi si realizzeranno con particolare cura nel recupero dei caratteri morfologici degli edificati.

A livello catastale, i beni racchiusi nell'area di intervento prevista dalla scheda sono così rappresentati e descritti:

- Catasto Fabbricati: Fog. 45 Part. 866
- Catasto Terreni: Fog. 45 Part. 867-1106-1108-1109-1112-1114-1117, Fog. 53 Part. 208-209-211-213-215-217-219



Estratto mappa Catastale Provincia di Livorno

LO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

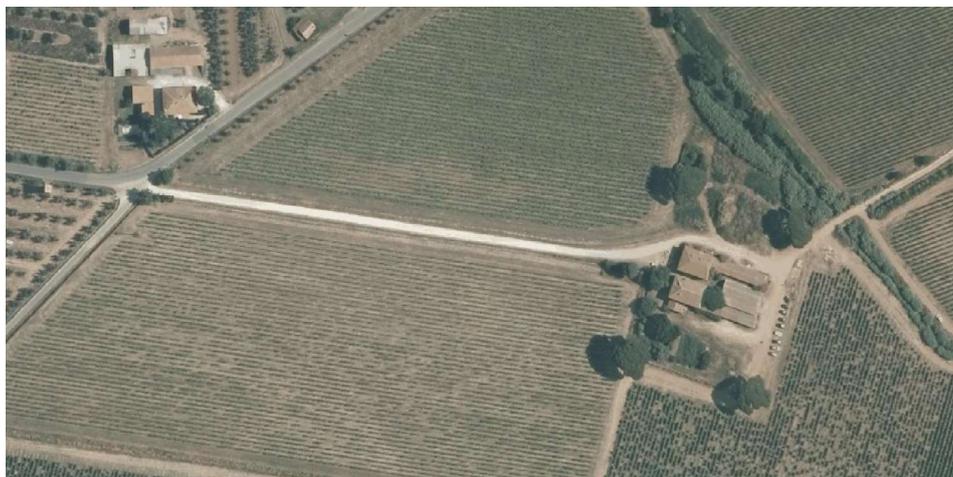


Foto aerea Stato Attuale - Podere Porcarecchia

Il sito dove sorge il Podere Porcarecchie è caratterizzato da un terreno sostanzialmente pianeggiante, lievemente vergente verso sud – ovest. Il terreno confina a nord e a est con il fosso della Carestia, a sud con vigneti, e a ovest con la

strada dell'Accattapane. A ovest si innesta anche la strada di accesso, che collega il fabbricato alla strada dell'Accattapane.

Come accennato il podere, nel suo insieme, si presenta in stato di abbandono, con forti elementi di degrado, con alcune parti delle coperture crollate, pessima condizione degli infissi esterni e delle finiture in intonaco del paramento murario. In pari stato di abbandono si trovano le aree esterne ed i piccoli annessi di contorno al nucleo principale.

All'interno del Podere si trovano due edifici "gemelli" che si sviluppano planimetricamente in modo parallelo l'uno all'altro e simmetrico rispetto al loro asse longitudinale, dando origine ad uno spazio aperto interno. I due edifici "gemelli" sono costituiti ciascuno da un corpo di fabbrica principale a pianta rettangolare di due piani fuori terra e da un secondo corpo di fabbrica costruito in aderenza al primo di un piano fuori terra che si sviluppa verso monte (direzione est) adibito a funzioni di servizio all'attività agricola - stalle, depositi degli attrezzi, ecc. Parte dello spazio interno è "occupato" da volumi anch'essi adibiti a funzioni di servizio all'attività agricola di un tempo.

Completano poi le consistenze presenti allo stato attuale: un annesso ex porcilaia presente sul lato nord, due annessi porcilaia presenti sul lato sud e un ulteriore annesso affiancato a questi ultimi, di più recente costruzione.

Il layout interno delle case coloniche presenta un'organizzazione molto schematica ed elementare: stanze di forma pressoché quadrangolare, collegate tra loro. Esistono scale di collegamento interne in pessime condizioni di manutenzione che collegano il piano terra con il primo piano. Il layout dei fabbricati ad un piano è a pianta prevalentemente libera, definita da setti trasversali che hanno nel tempo definito spazi di rimessaggio e di magazzino in funzione delle attività svolte all'interno.

Relativamente alle caratteristiche edilizie dell'edificio, questo si configura come improntato alla massima semplicità costruttiva, sia in termini di elementi compositivi, sia in termini di finiture.

Le facciate dei corpi principali sono intonacate a calce, con aperture di forma

semplice e di dimensioni contenute, prive di mostre o decori. Lo stesso dicasi per le facciate delle ali ad un solo piano fuori terra che si prolungano a est, dove le aperture seguono schemi ancora più casuali e dettati dalle esigenze operative che si sono succedute nel tempo.

Le coperture sono realizzate in legno, con manto in coppi e tegoli. Fanno eccezione le coperture dei volumi che occupano la corte interna, che sono realizzati utilizzando alcuni elementi metallici e con lastre in fibrocemento.

Per quanto riguarda le finiture interne, si segnala la presenza di serramenti in legno ormai degradati, di solai in legno, di pavimenti in cotto, in cemento e in terra battuta.

Il podere nel suo stato attuale non risulta dotato di impiantistica in efficienza e non risulta dotato di sistema di scarico reflui in efficienza.

IL PROGETTO DI INTERVENTO (E LE SUE CARATTERISTICHE).

L'intervento nel suo insieme si attua attraverso l'impiego di tecniche costruttive, materiali e tecnologie impiantistiche che si faranno carico di minimizzare l'uso delle "risorse", impiegando quanto di meglio per ottimizzare l'inserimento ambientale del complesso. La massima attenzione viene posta alla ricerca del contenimento energetico e dell'uso delle "risorse" in tutti i suoi aspetti .

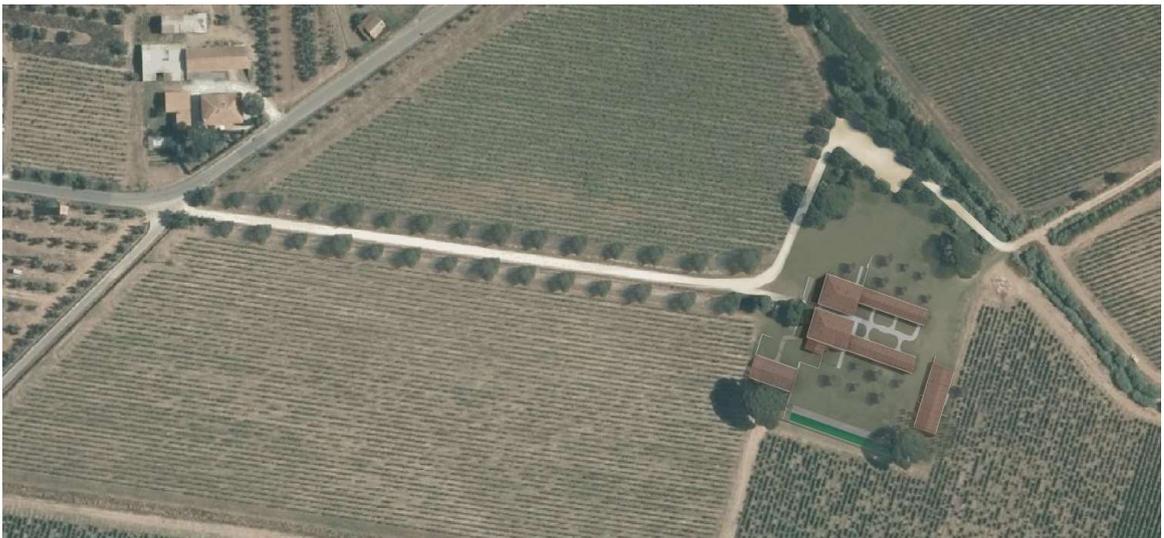


Foto aerea Stato di Progetto - Podere Porcareccia

In termine di riqualificazione architettonica del complesso poderale, il progetto si riassume in estrema sintesi nei seguenti punti:

- Le due case coloniche a due piani e le loro ali ad un piano poste a nord e a sud della corte saranno recuperate e ristrutturate, liberando invece la corte centrale dai volumi interclusi. Questo intervento genera così una corte verde adatta alla circolazione pedonale interna e, insieme alle sistemazioni delle aree esterne con l'inserimento di essenze vegetali poste ad hoc nelle vicinanze dei volumi stessi, contribuisce al naturale raffrescamento e ombreggiamento dei locali interni.
- I fabbricati in recupero saranno riqualificati anche dal punto di vista materico e di finiture, tramite il ripristino delle facciate con intonaci ad alta traspirabilità, il rifacimento delle coperture con manti in laterizio tradizionali ma dotati di congruo isolamento termico mantenendo il manto in coppi ed embrici, il rifacimento degli infissi esterni, che risponderanno a disegni tradizionali pur offrendo i necessari requisiti di trasmittanza e tenuta a gli agenti atmosferici. In generale, si prevede la riqualificazione di tutte le murature interne ed esterne, la creazione di contropareti interne finalizzate al risparmio energetico, il rinnovamento di tutti gli impianti e di tutte le finiture. Gli interventi strutturali seguiranno le necessità di consolidamento delle strutture esistenti e le necessità di modifica delle medesime in funzione delle necessità di progetto, secondo gli elaborati di sovrapposto allegati al progetto.
- Saranno riqualificati e riorganizzati i prospetti esistenti secondo le esigenze delle nuove funzioni di progetto, ricalcando per quanto possibile l'assetto originale delle aperture. Le nuove aperture saranno di misure quanto più possibile contenute al fine di regolare il disegno generale dei prospetti, di ottimizzare la fruizione dei nuovi ambienti ricettivi anche in relazione allo adeguamento dei locali a gli standard igienico sanitari e, dove possibile, seguiranno le disposizioni e il ritmo dell'impaginato attuale.
- I corpi di nuova edificazione (Fabbricati nn. 1 e 2) saranno invece realizzati con struttura puntiforme in cemento armato, paramenti in blocchi atermici e

cappotto, copertura con orditura in legno; saranno in pratica riproposte le caratteristiche tipologiche e architettoniche del complesso principale. I livelli interrati saranno con struttura scatolare in cemento armato.

Per quanto riguarda infine i dati dimensionali (Superficie Utile), gli stessi sono stati desunti dagli allegati A e B forniti dai progettisti.

Per le opere di **ristrutturazione edilizia**:

- **mq. 47,96 per il Piano Interrato**, raggugliato ad effettivi **mq. 28.77** applicando il coefficiente di adeguamento del 0,60%.
- **Mq. 584,45 per il Piano Terreno.**
- **Mq. 276,85 per il Primo Piano.**

Il tutto per **complessivi mq. 890.07 di superficie convenzionale**, calcolata ai fini della presente stima.

Per i corpi di fabbrica di **nuova costruzione**:

Fabbricato 1

Mq. 174,04 per il Piano Interrato e mq. 143,21 per il Piano Terreno

Fabbricato 2

Mq. 109,74 per l'Interrato e mq. 214,30 per il P.T.

In questo caso, trattandosi di nuova costruzione, il parametro di riferimento diventano i mc. effettivamente edificati, sempre riferiti agli allegati A e B di progetto:

Mc. 676,00 per le porzioni interrate (accessorie) e mc. 1112,00 per le parti fuori terra.

IL COSTO DI COSTRUZIONE.

Per la determinazione del costo di ristrutturazione, il metodo di stima ritenuto più idoneo è quello **semplificato di tipo comparativo**, riferibile ad interventi similari, effettivamente avvenuti in tempi recenti, su edifici di analoghe caratteristiche e non tenendo conto di caratteri di eccezionalità.

Nel caso specifico sono stati assunti diversi riferimenti, basati tutti su "costi parametrici":

- DEI – Prezzi delle Tipologie Edilizie 2024. In particolare la scheda C1 (Ristrutturazione villa patrizia – allegato 1); alcuni coefficienti sono stati adeguati alla tipologia “rurale” del nostro caso.

In questo caso il costo parametrico unitario – pari ad €. 1.200,00 - è riferito alla Superficie Lorda (Allegato C), che risulta pari a mq. 1.230 circa con un **costo di costruzione complessivo di €. 1.476.000,00.**

- Tabella dei Costi di Costruzione, anch’essa del 2024, a cura degli ordini degli Architetti e degli Ingegneri della Provincia di Grosseto. (Allegato 2); il costo parametrico unitario è stabilito in €. 1.689,00/mq, cui corrisponde un **costo di costruzione complessivo di €. 1.503.328,20.**

- Stesso riferimento (Allegato 2) anche per gli interventi di nuova costruzione, rapportati però – come accennato – al volume. Nel caso in questione si è fatto riferimento alla media tra gli edifici residenziali di tipo medio e quelli signorili (Tab. 1.0.0 – Nuove costruzioni), per un importo unitario di €. 518,00/mc. per la parte “abitabile” e di €. 310,00/mc (riduzione convenzionale al 60%), per la parte accessoria (interrati).

Da questo si ricava un importo di €. 209.560,00 per l’interrato ed €. 576.016,00 per il PT, **il tutto per complessivi €. 785.000,00** in cifra arrotondata.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, sotto la propria responsabilità civile e penale, con la presente, ai sensi delle vigenti norme

A S S E V E R A

Che il **costo di costruzione dell’intervento è stimato in €. 1.489.000,00 (diconsi Euro Unmilioquattrocentottantanovemila/00)**, in cifra arrotondata, quale media aritmetica dei valori sopra espressi, per quanto attiene all’intervento di ristrutturazione edilizia; **€. 785.000,00 (Euro Settecentottantacinquemila/00)**, in cifra arrotondata, per i fabbricati nn. 1 e 2 di nuova costruzione.

Geom. Luigi Rocchi



Montepulciano, 6 agosto 2024

Allegati:

- 1 - Prezzi Tipologie Edilizie 2024 DEI
- 2 - Tabella Costi di Costruzione Ordine AA.II. Grosseto 2024
- A – B – C Elaborati grafici



C1 Ristrutturazione Villa patrizia

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterrì	16.000,00	1,24%
2 Riordini strutturali	67.000,00	5,19%
3 Vespai e sottofondi	120.000,00	9,30%
4 Murature e intonaci	175.000,00	13,56%
5 Tetto	132.000,00	10,23%
6 Canne, fogne e cammini	80.000,00	6,20%
7 Opere esterne murarie	63.834,00	4,95%
8 Ass. riscaldamento	38.000,00	2,94%
9 Ass. idrico	31.962,00	2,48%
10 Ass. elettrico	60.000,00	4,65%
11 Impianto riscaldamento	72.000,00	5,58%
12 Impianto idrico sanitario	60.000,00	4,65%
13 Impianto elettrico	52.000,00	4,03%
14 Pavimenti e rivestimenti	94.000,00	7,28%
15 Tinteggiature, decori e finiture varie	112.000,00	8,68%
16 Serramenti in legno e vetri	107.000,00	8,29%
17 Fabbro	10.000,00	0,77%
Costo Totale	1.290.796,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

$\frac{1.290.796,00}{1.076}$	1.200,00 Euro	Costo dell'opera al m²
$\frac{1.290.796,00}{3.550}$	364,00 Euro	Costo dell'opera al m³

**TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE PER LE NUOVE
COSTRUZIONI E PER LE RISTRUTTURAZIONI E
RESTAURI DI MANUFATTI EDILIZI**

(Nota n° 1)

a valere dal 01/01/2024 fino al successivo aggiornamento

2024

da utilizzare come base di calcolo degli importi presunti dei lavori edili – al netto dell’I.V.A. - per la determinazione degli onorari professionali, di cui alla legge 143/1949, in mancanza di preventivo particolareggiato redatto dal Professionista.

In considerazione dell’attuale periodo caratterizzato da un netto scostamento tra l’aumento effettivo dei prezzi nel settore edilizio e la variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo rilevati dall’Istituto mese per mese, appare corretto rivedere i criteri di revisione dei prezzi esposti nella Tabella in oggetto.

Il nuovo criterio adottato per l’aggiornamento dei prezzi della Tabella in oggetto si basa sull’applicazione di una variazione percentuale calcolata come la media tra l’aumento medio percentuale delle più significative tipologie di lavorazione considerate nel Prezzario Lavori della Regione Toscana, relative alle NUOVE COSTRUZIONI e alle RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI e la variazione degli indici ISTAT disponibili al momento dell’aggiornamento regionale stesso.

PREZZARIO LAVORI REGIONE TOSCANA 2024 - Prov. di Grosseto				VARIAZIONE INDICI ISTAT DA APRILE 2023 A OTTOBRE 2023 (Nota n° 2)	MEDIA (A+B):2
<i>Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 1384 del 27 novembre 2023</i>		<i>PREZZARIO 2024</i>			
<i>Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 491 del 08 maggio 2023</i>		<i>PREZZARIO 2023/1</i>			
TIPOLOGIA	codice prezzario	aumento % su 2023/1	A media delle percentuali	B variazione Istat	
NUOVE COSTRUZIONI	TOS24_01CAM	-1,61%	1,088%	1,007%	1,047%
IMPIANTI TECNOLOGICI	TOS24_06	4,71%			
STRUTTURE IN LEGNO	TOS24_12CAM	-1,52%			
SICUREZZA	TOS24_17	2,77%			
TIPOLOGIA	codice prezzario	aumento % su 2023/1	A media delle percentuali	B variazione Istat	
RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI	TOS24_02CAM	-1,25%	1,178%	1,007%	1,092%
IMPIANTI TECNOLOGICI	TOS24_06	4,71%			
STRUTTURE IN LEGNO	TOS24_12CAM	-1,52%			
SICUREZZA	TOS24_17	2,77%			

Note:

Nota n° 1: La tabella rimane in vigore fino al successivo aggiornamento del Prezzario Lavori della Regione Toscana – Prov. di Grosseto.

Nota n° 2: Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le rivalutazioni monetarie per le famiglie di operai e impiegati

Delibera di adozione

del Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto in data 20 Dicembre 2023

Delibera di adozione

del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 17 gennaio 2024

IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE (Anno 2024)

1.0.0.-**NUOVE COSTRUZIONI** –
(aumento percentuale su anno 2023/1: 1,047%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile
1.1.0 -... Edifici di cui alla categoria I classe A -..... 303,00.....
1.2.0 -... Edifici residenziali di tipo medio e/o economico..... 414,00.....
1.3.0 -... Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici..... 518,00.....
1.4.0 -... Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali..... 700,00.....
1.5.0 -... Ospedali, cliniche e case di cura..... 762,00.....
1.6.0 -... Scuole dell'obbligo..... 414,00.....
1.7.0 -.. Scuole superiori/professionali..... 563,00.....
1.8.0 -... Ville e abitazioni di lusso..... 762,00.....
1.9.1 -... Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO..... 641,00.....
1.9.2 -... Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO..... 700,00.....
1.9.3 -... Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO..... 746,00.....

2

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.1.0. a 1.8.0., deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano piu' basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.9.1. a 1.9.3 deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

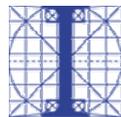
Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo **al piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.2.0. -

(*) Qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.4.0. -



1.0.0.-**NUOVE COSTRUZIONI** (solo strutture in cemento armato)-
(aumento percentuale su anno 2023/1: 1.047%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile
1.10.1 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE NORMALI (CAT. F).....	92,00.....
1.10.2 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT. G).....	109,00.....
1.10.3 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.1 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici.....	105,00.....
1.10.4 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.2 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici.....	124,00.....
1.10.5 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3 compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di superficie utile STRUTTURE NORMALI (CAT. F) - PER OGNI PIANO.....	197,00.....
1.10.6 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3 compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di superficie utile STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT.G) - PER OGNI PIANO.....	213,00.....
1.10.7 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.5 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO.....	213,00.....
1.10.8 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.6 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO.....	236,00.....

3

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.1 a 1.10.4, deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano piu' basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.5 a 1.10.8, deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo **al piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, e qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, esse saranno conteggiate a parte secondo le classi da 1.10.1 a 1.10.4.

2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI –

(aumento percentuale su anno 2023/1: 1.092%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile(§)
2.1.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960..... 486,00.....
2.1.2 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960..... 1.020,00.....
2.1.3 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960..... 1.428,00.....
2.2.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960..... 594,00.....
2.2.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960..... 1.166,00.....
2.2.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960..... 1.689,00.....

2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI IN CENTRI STORICI –

(aumento percentuale su anno 2023: 1.07%)

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno.....	€/mq. sup.utile (§)
2.3.1 -... Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio..... 772,00.....
2.3.2 -... Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio..... 1.519,00.....
2.3.3 -... Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio..... 2.326,00.....

(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

a) la "**ristrutturazione pesante**", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;

b) la "**ristrutturazione leggera**", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;

c) la "**ristrutturazione media**", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

(§) La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

Comune di Castagneto Carducci (LI)

Via dell'accattapane S.N.C.
Loc. Donoratico

Podere Porcarecce

ALL. A

Cambio d'uso in turistico ricettivo di fabbricati rurali esistenti tramite ristrutturazione e aumento di superficie edificabile

PROGETTO ARCHITETTONICO
BT | Bernardo Tori Associati
studio di architettura
b.tori@bernardotori.it - www.bernardotori.it
Via San Niccolò 68, 50125 Firenze - t. +39 0552476931

PROGETTO OPERE SPECIALISTICHE
Progettazione strutturale: **AEI PROGETTI S.r.l. - Firenze (FI)**
Progettazione impiantistica: **Eko-Tek Engineering S.r.l. - Sinalunga (SI)**
Consulenza acustica: **Ing. Sacha Slim Buahageb - Firenze (FI)**
Consulenza geologica: **IDROGEO S.r.l. - Firenze (FI)**
Consulenza geologica subirrigazione: **Geo. Leonardo Ruffini - San Vincenzo (LI)**

OGGETTO: Parametri per perizia di Stima per Costo di Costruzione

IL PROGETTISTA:
Arch. Bernardo Tori
Via S. Niccolò, 68
50125 - Firenze

LA PROPRIETA'
Antinori Società Agricola A R.L.
Piazza Degli Antinori, 3
Firenze, 50123

NOME FILE	TIPO DI DOCUMENTO	SCALA	DATA
	Tavola Grafica		27/05/2024

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

TABELLA DELLA SUPERFICIE UTILE (SU) PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO PRINCIPALE

Abaco dei locali_SU_Fabbricato Principale		
Numero	Nome	Area

FP

-1-Piano Interrato

47	Magazzino	47.96 m ²
		47.96 m²

Piano Terra

1	Camera	26.47 m ²
2	Ingresso	7.50 m ²
3	Bagno	11.22 m ²
4	Camera	26.22 m ²
5	Bagno	11.57 m ²
6	Ingresso	7.74 m ²
7	Camera	26.50 m ²
8	Bagno	10.58 m ²
9	Ingresso	7.18 m ²
10	Camera	35.80 m ²
11	Camera	20.69 m ²
12	Bagno	6.87 m ²
14	Salotto	23.14 m ²
15	Salotto	22.76 m ²
17	Bagno	3.74 m ²
40	Camera	23.21 m ²
41	Camera	22.34 m ²
18	Bagno	3.98 m ²
43	Rip.	2.71 m ²
44	Bagno	5.18 m ²
45	Office	10.53 m ²
28	Camera	19.07 m ²
32	Bagno	8.88 m ²
29	Ingresso	6.04 m ²
33	Camera	19.99 m ²
35	Bagno	8.95 m ²
37	Ingresso	6.01 m ²
38	Bagno	8.88 m ²
39	Camera	22.93 m ²
30	Bagno	8.88 m ²
13	Guard.	2.67 m ²
36	Camera	19.94 m ²
34	Guardaroba	6.05 m ²
27	Camera	26.67 m ²
24	Back office	8.54 m ²
25	Office	4.59 m ²
46	Bagno	13.54 m ²
16	Disimp.	7.99 m ²
26	Bagno	7.34 m ²
23	Bagno	6.31 m ²
42	Dis.	1.92 m ²
19	Corridoio	4.03 m ²
20	Dis.	4.12 m ²
31	Ingresso	6.01 m ²
21	Reception	23.08 m ²
22	Salotto	16.11 m ²
		584.45 m²

Abaco dei locali_SU_Fabbricato Principale		
Numero	Nome	Area

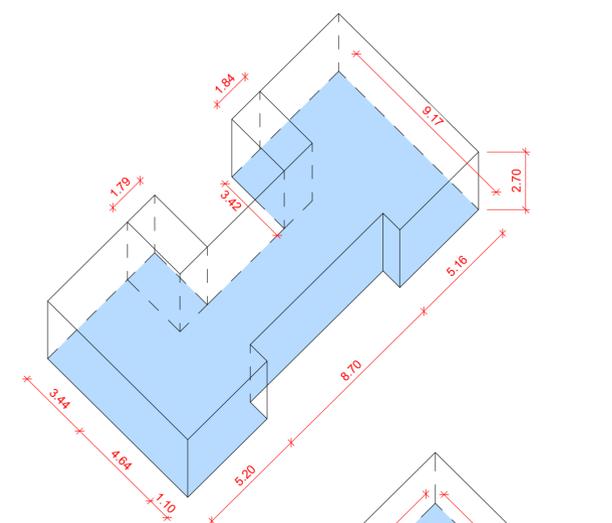
Piano Primo

51	Camera	23.35 m ²
48	Camera	16.86 m ²
49	Office	4.78 m ²
50	Bagno	10.71 m ²
52	Camera	23.61 m ²
54	Ingresso	2.60 m ²
59	Camera	17.07 m ²
60	Bagno	6.62 m ²
58	Bagno	4.89 m ²
69	Office	4.03 m ²
70	Hall	14.80 m ²
61	Camera	23.45 m ²
63	Bagno	9.68 m ²
64	Bagno	5.70 m ²
65	Camera	18.30 m ²
67	Camera	30.75 m ²
68	Bagno	7.58 m ²
73	Camera	17.65 m ²
72	Bagno	4.92 m ²
62	Ingresso	4.81 m ²
55	Rip.	1.68 m ²
53	Bagno	7.78 m ²
56	Hall	11.08 m ²
66	Dis.	2.40 m ²
71	Dis.	1.74 m ²
		276.85 m²
		909.25 m²

RIEPILOGO SUPERFICI DI RISTRUTTURAZIONE

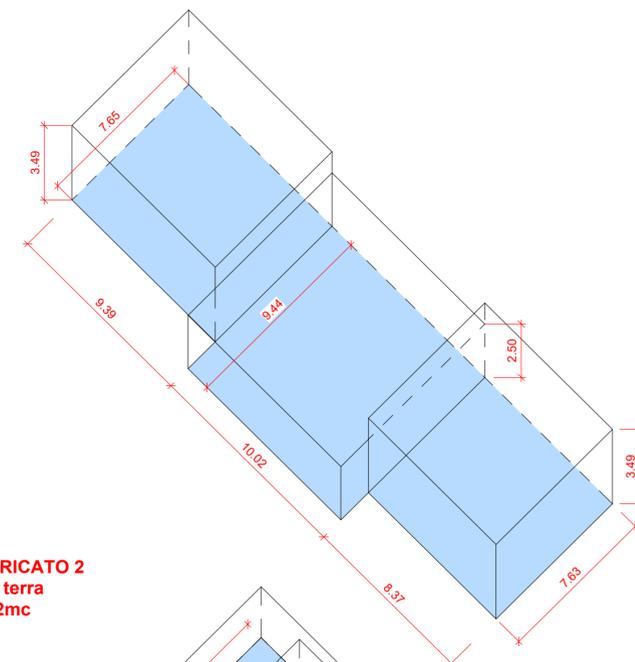
Sup. Utile (SU) - Piano Interrato	47.96 m ²
Sup. Utile (SU) - Piano Terra	584.45 m ²
Sup. Utile (SU) - Piano Primo	276.85 m ²
	909.25 m²

SCHEMI DI CALCOLO CUBATURA VUOTO PER PIENO (VPP)_NUOVI FABBRICATI 1 E 2



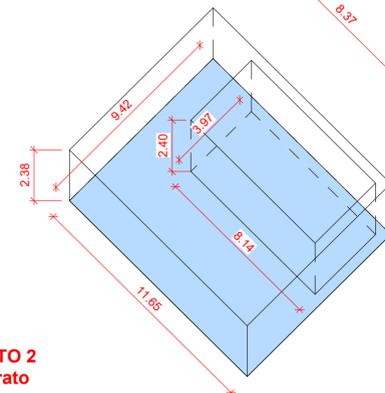
FABBRICATO 1
Piano terra
365.62mc

FABBRICATO 1
Piano interrato
414.21mc



FABBRICATO 2
Piano terra
713.32mc

FABBRICATO 2
Piano interrato
261.84mc



RIEPILOGO CUBATURA VUOTO PER PIENO NUOVI FABBRICATI 1 & 2

FABBRICATO 1 & 2

VPP - Piano Interrato	676.05 m ³
VPP - Piano Terra	1112.45 m ³

1788.5 m³

Comune di Castagneto Carducci (LI)

Via dell'accattapane S.N.C.
Loc. Donoratico

Podere Porcarecce

ALL. C

Cambio d'uso in turistico ricettivo di fabbricati rurali esistenti tramite ristrutturazione e aumento di superficie edificabile

PROGETTO
ARCHITETTONICO

BT | **Bernardo Tori Associati**
studio di architettura
b.tori@bernardotori.it - www.bernardotori.it
Via San Niccolò 68, 50125 Firenze - t.+39 055 2476931

PROGETTO
OPERE SPECIALISTICHE

Progettazione strutturale: **AEI PROGETTI S.r.l. - Firenze (FI)**
Progettazione impiantistica: **Eko-Tek Engineering S.r.l. - Sinalunga (SI)**
Consulenza acustica: **Ing. Sacha Slim Buahageb - Firenze (FI)**
Consulenza geologica: **IDROGEO S.r.l. - Firenze (FI)**
Consulenza geologica subirrigazione: **Geo. Leonardo Ruffini - San Vincenzo (LI)**

STATO DI PROGETTO

OGGETTO: Calcolo della Superficie Lorda per la ristrutturazione del fabbricato principale

IL PROGETTISTA:

Arch. Bernardo Tori
Via S. Niccolò, 68
50125 - Firenze

LA PROPRIETA'

Antinori Società Agricola A R.L.
Piazza Degli Antinori, 3
Firenze, 50123

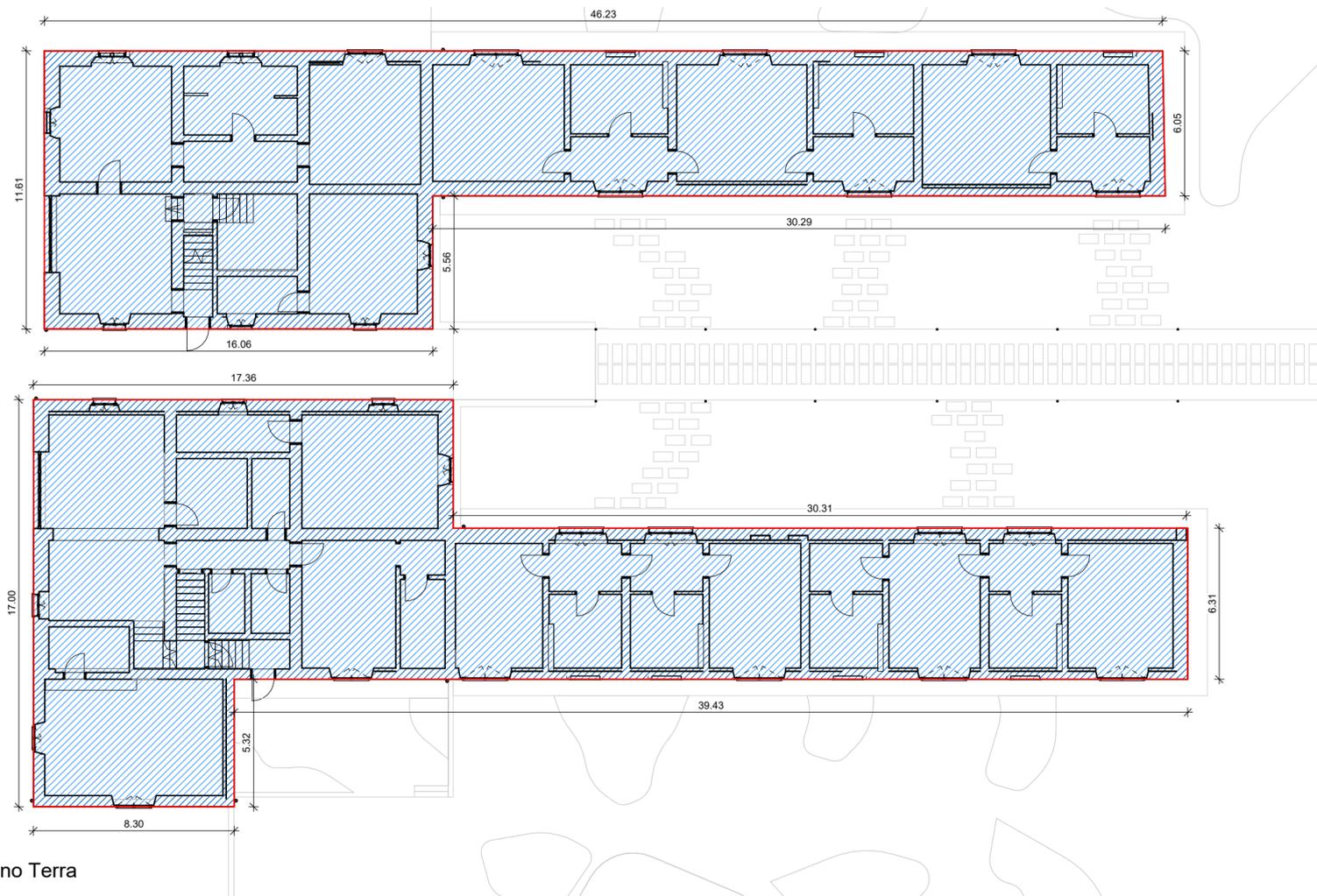
NOME FILE

TIPO DI DOCUMENTO
Tavola Grafica

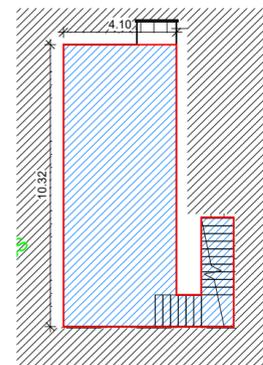
SCALA
1 : 200

DATA
27/05/2024

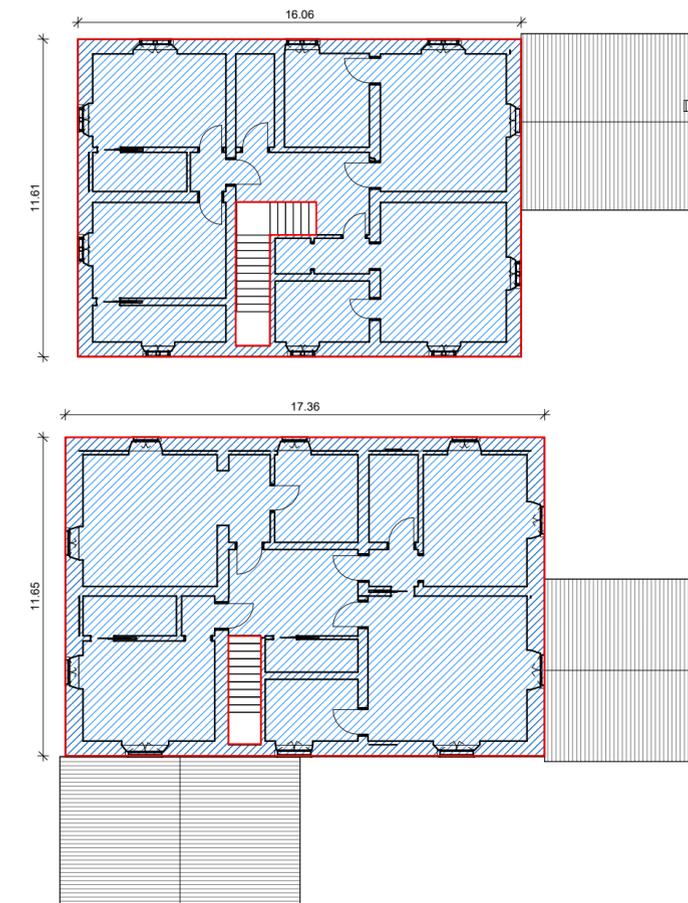
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Interrato



Pianta Piano Primo

SUPERFICIE LORDA PIANO INTERRATO	47.96m ²
SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA	806.04m ²
SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO	375.54m ²

TOTALE SUPERFICIE LORDA FABBRICATO PRINCIPALE	1229.54m²
--	-----------------------------