

COMUNE di SALERNO



PROGETTO

COMPARTO EDIFICATORIO AT_PS_7

OGGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SOGGETTO ATTUATORE
COMMITTENTE

IRGENRE GROUP S.R.L.
VIA CHIOSSETTO N°7 - 20122 MILANO - P.IVA 09629500969

ELABORATO

PROSPETTO ASSEVERATO DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

TAVOLA

PACC

REVISIONE **02**

DATA **maggio 2025**

SCALA

PROGETTO



arch. Domenico Maria Manzione
arch. Francesco Rizzo

TEAM DI PROGETTAZIONE

ing. Pasquale Cifarelli
Spring Project s.r.l.

REDAZIONE PUA
URBANIZZAZIONI

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA TECNICI



TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE

Tabella 1 - Incremento per superficie utile abitabile

Classi di superficie (mq)	Alloggi(n)	Superficie utile abitabile(mq)	Rapporto rispetto al totale(mq)	% incremento	% incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4)= (3):Su	(5)	(6)= (4)x(5)
≤95		0,00	0,00	0	0
>95→110		0	0,00	5%	0%
>110→130	47	6010,06	1,00	15%	15%
>130→160		0	0,00	30%	0%
>160		0	0,00	50%	0%
Su		6010,06			i1 15%

Tabella 2 - Superfici per servizi e accessori

Destinazioni				Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)				(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze			
b	Autorimesse	singole		
		collettive		6420
c	Androni di ingresso e porticati liberi (area pilotis)			141,6
d	Logge e balconi			11241
Snr				17802,60

$$\frac{Snr}{Su} \cdot 100 = 296$$

Tabella 3 - Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

Intervallo di variabilità Snr/Su x 100	ipotesi che ricorre	% di incremento
(9)	(10)	(11)
≤50		0
>50→75		10
>75→100		20
>100	X	30
		i2 30%

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Sigla	Denominazione	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su	Superficie utile abitabile	6010,061
2 Snr	Superficie netta non residenziale	17802,60
3 60 %Snr	Superficie ragguagliata	10681,56
4 Sc	Superficie complessiva	16691,62

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche

Numero di caratteristiche	ipotesi che ricorre	% di incremento
(12)	(10)	(11)
0		0
1		10
2	X	20
3		30
4		40
5		50
		i3 20%

Superfici per attività turistiche commerciali e direzionali e relativi accessori se St non superiore al 25% di Su

Sigla	Denominazione	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn	Superficie netta non residenziale	0
2 Sar	Superficie accessori	0
3 60 %Sar	Superficie ragguagliata	0
4 St	Superficie totale non residenziale	0

Totale incrementi
classe edificio (15)
M = % maggiorazione (16)

=
65%
XI
50

- A) Costo di costruzione a mq 305,00 €/mq
- B) Costo di costruzione maggiorato per la parte prettamente residenziale 457,50 €/mq
 $A \times (1+M/100)$
- C) Costo di costruzione edificio € 7 636 416,15
 $(Sc+St) \times B$

Contributo di costruzione - Edilizia residenziale ⁽¹⁾data di calcolo 21/10/2023

prat. n. _____

Richiedente _____

Calcolo oneri di urbanizzazione⁽²⁾ in base alla tabella B suddivisi per interventi e/o destinazioni d'uso diversificate⁽³⁾

Zona omogenea	n. intervento	Volumetria interessata	Destinazione	Costo unitario €/mc	Onere intervento €
B	3	23 186,55	Volume fuori terra	30,77	713 450,14
B	3	12 048,00	Autorimessa eccedente lo standard	30,77	370 716,96
totale oneri					1 084 167,10

Contributo costo di costruzione⁽⁴⁾**per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica**

☒ Il Costo di costruzione delle opere è pari a € **€ 7 636 416,15** così come documentato dal prospetto C allegato al presente documento e debitamente compilato e firmato per la determinazione del costo di costruzione e della superficie interessata.

☐ **per gli interventi sull'edificato esistente**

Il Costo di costruzione delle opere è pari a € _____ così come documentato dall'allegato computo metrico asseverato.⁵

Aliquota

a) Caratteristiche tipologiche	coeff.
Lusso	8
Medie	X 3
Economiche	2
a)	3

b) destinazione	coeff.
Non residenziale	4
Residenziale	X 3
a)	3

c) Ubicazione	coeff.
Fascia costiera entro 1 Km dalla costa	X 5
Zone diverse dalle A-B-C oltre 1 Km dalla costa	2,75
Zone A-B-C oltre 1 Km dalla costa	2,75
c)	5

L'Aliquota di incidenza del costo di costruzione a) + b) + c) è pari a **11 %**Il contributo relativo al costo di costruzione è pari a € **840 005,78** aliquota x costo di costruzione**Il contributo totale di costruzione è pari a € **1 924 172,88**** Oneri di urb.+ contrib. Costo di costruzione

¹ Sono considerati interventi residenziali corrispondenti alla categoria funzionale residenziale nella tabella A

² Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume vuoto per pieno, comprendendo tanto la parte fuori terra quanto quella parzialmente o totalmente entro terra

³ In caso di opere che prevedono interventi e/o destinazioni d'uso diversificate, il contributo finale sarà il risultato dell'applicazione del costo unitario alla volumetria interessata da ogni singolo intervento. Ove la destinazione non sia possibile si applicherà il costo maggiore

⁴ Nel caso in cui siano previste destinazioni accessorie, strettamente connesse con l'attività principale, se rientranti nel limite del 25% della Superficie Utile, saranno calcolati nella destinazione principale

⁵ I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del computo metrico e stima dei lavori, devono essere quelli contenuti nel prezzario del Provveditorato OO.PP. In vigore, regolarmente approvato dalla Giunta Regionale della Campania

Contributo di costruzione - Edilizia non residenziale Direzionale,

data di calcolo 28/05/2025

prät. n.

Richiedente

Calcolo oneri di urbanizzazione⁽²⁾ in base alla tabella B suddivisi per interventi e/o destinazioni d'uso diversificate⁽³⁾

Zona omogenea	n. intervento	Volumetria interessata	Destinazione	Costo unitario €/mc	Onere intervento €
B	3	58 704,69	Volume fuori terra	30,77	1 806 343,31
				totale oneri	1 806 343,31

Contributo costo di costruzione ⁽⁴⁾

**contributo statale di costruzione
per gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione**

Computo opere	Importo opere per edilizia direzionale e commerciale	
Per un computo preliminare delle opere si considera un costo di costruzione pari a 1000 €/mq di SLS	€	13 206 000,00
totale costo di costruzione edilizia direzionale e commerciale		13 206 000,00

		Aliquota
attività turistico ricettive	NO	10
commerciali	SI	10
direzionali	SI	10
attrezzature di tempo libero	NO	10

L'Aliquota di incidenza del costo di costruzione è pari a

Il contributo relativo al costo di costruzione è pari a

€	<u>10 %</u>	
	1 320 600,00	aliquota x costo di costruzione

Il contributo totale di costruzione è pari a

€	3 126 943,31	Oneri di urb.+ contrib. Costo di costruzione
---	---------------------	--

¹ Sono considerati interventi di edilizia non residenziale quelli inclusi nelle categorie "Funzionali", "Direzionali", Terziario-Commerciale",

² Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base del volume vuoto per pieno, comprendendo tanto

³ In caso di opere che prevedono interventi e/o destinazioni d'uso diversificate, il contributo finale sarà il risultato dell'applicazione del costo

⁴ In caso di opere che prevedono destinazioni d'uso diversificate, il contributo finale sarà il risultato dell'applicazione del costo del documento

⁵ I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del computo metrico e stima dei lavori, devono essere quelli contenuti nel prezzario del