

Oggetto : P.U.A. - Riqualificazione opificio industriale dismesso "Ex-Ladir"

RIEPILOGO : CONTRIBUTO TOTALE DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Gli Oneri di Urbanizzazione	sono di	€	932.639,66
	urb.primaria €	310.879,89	
	urb.second. €	310.879,89	
	aggiuntivi €	310.879,89	
Il Contributo Costo di Costruzione	è di	€	217.743,75
		€	1.150.383,41
Il Contributo Totale di Costruzione	da versare è pari a	€	1.150.383,41
Il Costo Totale della Monetizzazione	da versare è pari a	€	318.056,40
	Totale	€	1.468.439,81

Si precisa che dal Contributo totale di costruzione è possibile lo scomputo come per legge della quota di oneri di urbanizzazione primaria e di oneri aggiuntivi per un totale massimo di € (310.879,89 + 310.879,89) = € 621.759,78; il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti prevede un computo metrico di **€ 392.998,74** che quindi è interamente scomputabile, mentre la differenza deve essere versata al Comune.

Le Opere di Urbanizzazione ed Allacciamenti <u>scomputabili</u>	sono di	-€	392.998,74
Il Contributo di Costruzione e Monetizzazione Standard <u>da versare</u>	è di	€	1.075.441,07

Salerno, _____

Il progettista

per presa visione ed accettazione:

Il committente

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si riportano in allegato le Schede "3a", "4" e "M1/06", per il calcolo del costo di costruzione e del contributo totale di costruzione, a norma del vigente R.U.E.C.

Si precisa che i dati metrici (superficie utile abitabile, superficie per servizi ed accessori, volumetria interessata) sono desunti dal progetto :

nel calcolo degli oneri di urbanizzazione vengono considerate le volumetrie fuori terra dell'edificio alto (intervento 1 di nuova costruzione) di mc. 15.389,20 e del fabbricato esistente (intervento 2 di ristrutturazione edilizia) di mc. 11.863,09 nonché dell'autorimessa privata obbligatoria -Art.2 L.122/89- di rispettivi mc. 5.813,27 e mc. 2.479,31 mentre la restante parte di autorimessa pertinenziale eccedente -Art.9 L.122/89- è esente;

nel calcolo del costo di costruzione vengono considerate le superfici complessive di mq.7.110,37 della parte residenziale e di mq. 852,83 della parte commerciale e direzionale; la prima superficie deriva dalla somma delle residenziali di mq. 4.168,92 con le accessorie di mq. 546,01 -androni, pianerottoli, scale-asc.- e di mq. 2.418,64 -balconi- e dell'autorimessa privata obbligatoria -Art.2 L.122/89- di mq. 1.937,76 mentre la restante parte di autorimessa pertinenziale eccedente -Art.9 L.122/89- è esente; la seconda è quella delle superfici commerciali a p.terra di mq. 134,54 con i porticati di mq. 142,87 e delle superfici direzionali degli uffici a 1°piano del fabbr. esistente di mq. 565,94 con le accessorie di mq. 24,00 e mq. 87,04 precisando che la somma delle superfici commerciali e direzionali è minore del 25% di quelle residenziali -Art.9 D.M.801/77- e che il costo degli uffici, seppure relativo ad un intervento di ristrutturazione edilizia, è assimilato a quello di nuova costruzione -Art.16 c.10 DPR.380/2001; per quanto riguarda le superfici di edilizia residenziale sociale, rientranti tutte nel fabbricato esistente, è prevista l'esenzione dal contributo sul costo di costruzione -Art 17 c.1 DPR 380/2001

Calcolo Oneri di Urbanizzazione (Art.16 C.2 DPR.380/2001)

Zona	intervento	Volumetria (mc.)	Costo (€/mc.)	Onere (€)
B	1	15.389,20 5.813,27 21.202,47	25,30	536.422,49
	2	11.863,09 2.479,31 14.342,40	5,95	85.337,28
totale oneri				621.759,77
urb.primaria : il 50%				310.879,89
urb.second. : il 50%				310.879,89
aggiuntivi : +50%				310.879,89
totale oneri				932.639,66

Contributo Costo di Costruzione (Art.16 C.3 DPR.380/2001)

Sup.complessiva (mq.)	Costo unitario €/mq.	Costo costruzione €	Aliquota	Contributo (€)
7.110,37 852,83				
7.963,20	250,00 1,25	2.488.500,00	8,75%	217.743,75

Riepilogo

Il Contributo totale di costruzione da versare è pari a

€ 1.150.383,41

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla base dei parametri definiti dai seguenti provvedimenti:

- Delib. C.R. 119/1 del 28/7/1977
- Delib. C.R. 208/5 del 26/3/1985

e aggiornati come di seguito specificato (Delib. G.C. n.396/2017):

1) COSTO UNITARIO OPERE DI ALLACCIAMENTO DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO: **37,00**
Aggiornato per l'anno 2018 in base all'indice di rivalutazione Istat

2) COEFFICIENTI CORRETTIVI: ANDAMENTO DEMOGRAFICO: **0,95**
calcolato in base all'andamento demografico nel triennio 1/1/2003-31/12/2005 pari a -2,11.

2) COEFFICIENTI: CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE: **0,98**
2.1) COEFFICIENTE MAGGIORATIVO PER COMUNE CAPOLUOGO: **1,10**
2.2) COEFFICIENTE MAGGIORATIVO PER COMUNE SEDE DI AAST: **1,05**

3) TABELLA DESTINAZIONI DI ZONA

2006	Zona Omogenea					
DESTINAZIONI DI ZONA	A	B	C	D	E	F
NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI IF $\leq 1,50$ MC/MQ	0,80	0,85	0,65	0,80	1,00	0,80
NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI IF DA 1,50 A 3 MC/MQ	0,83	0,91	0,83	0,83	1,00	0,83
NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI IF > 3 MC/MQ	0,85	0,85	0,88	0,85	1,00	0,85
NUOVA EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA	0,20	0,20	0,20	0,00	1,00	0,00
EDILIZIA TERZIARIA DIREZIONALE O COMMERCIALE	0,92	0,85	0,77	0,77	1,00	0,77
EDILIZIA TURISTICA RESIDENZIALE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ATTREZZATURE DI TEMPO LIBERO	0,4	0,5	0,6	0,7	1	0,7
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON INCREMENTO DI SUPERFICIE	0,20	0,20	0,20	0,91	0,20	0,91
INT. DI RISTRUTT. CON VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO	0,20	0,20	0,20	0,83	0,20	0,83
INT. DI RISTRUTT. NON CONVENZIONATA AL DI FUORI DELLE IPOTESI PREVISTE ALL'ART. 9 L. 10/77 LETTERA B	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20

4) TABELLA D LIMITI E RAPPORTI MINIMI FISSATI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 4 L.10/77 E SMI: **1,00**

5) TABELLA E COEFFICIENTI CORRETTIVI IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE GEOFISICHE: **0,68**
rideterminato in relazione alla diversa classificazione che prevede un grado di sismicit  S=9

6) COEFFICIENTE DI CUI ART.1 DELIBERA C.R. 119/1 DEL 1977: **1,10**
aggiornamento del coefficiente pari a 0,81 fissato dalla Delibera C.C. 98/79.

Il costo unitario degli oneri di urbanizzazione   pari a 25,30  /mc (nuova costruzione)
(=37,00 x 0,95x0,98x1,10x1,05x0,85x1,00x0,68x1,10)

Il costo unitario degli oneri di urbanizzazione   pari a 5,95  /mc (ristrutturazione)
(=37,00 x 0,95x0,98x1,10x1,05x0,20x1,00x0,68x1,10)

Il costo di costruzione base per l'edilizia residenziale   fissato in 250,00  /mq (aggiornamento per l'anno 2018 - Delib. G.C. n.396/2017)

Tabella 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

CLASSI DI SUPERFICIE (mq)	ALLOGGI (n°)	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq)	RAPPORTO RISPETTO AL TOTALE (Su)	% INCREMENTO (art. 5)	% INCREMENTO PER CLASSI DI SUPERFICIE
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< 95	56	4.168,92	1,00	0	0,00
95 < > 110			0,00	5	0,00
110 < > 130			0,00	15	0,00
130 < > 160			0,00	30	0,00
> 160			0,00	50	0,00

Su **4.168,92**SOMMA **0,00**

Tabella 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	SUPERF. NETTA DI SERVIZI E ACCESSORI (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore asc., cab. idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b Autorimesse singole o collettive	1.937,76
c Androni d'ingresso e porticati	546,01
d Logge e balconi	2.418,64

Snr **4.902,41**Snr/Su x 100 **118%**

Tabella 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte resid. (art. 6)

INTERVALLI DI VARIABILITA' DEL RAPPORTO PERCENTUALE Snr/Su x 100	IPOTESI CHE RICORRE	% INCREMENTO
(9)	(10)	(11)
< 50		0
50 < > 75		10
75 < > 100		20
> 100	X	30

SOMMA **30,00**

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

SIGLA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
(17)	(18)	(19)
1 Su (art.3)	Sup. Utile Abitabile	4.168,92
2 Snr (art. 2)	Sup. netta non res.	4.902,41
3 60% Snr	Sup. ragguagliata	2.941,45
4=1+3 Sc (art. 2)	Sup. complessiva	7.110,37

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

NUM. CARATT.	IPOTESI RICORR.	% INCREMENTO
(12)	(13)	(14)
0	x	0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

SOMMA **0,00**

Superfici per attività turistiche commerciali e direzionali e relativi accessori

SIGLA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Sup. netta non res.	700,48
2 Sa (art. 9)	Sup. accessori	253,91
3 60% Sa	Sup. ragguagliata	152,35
4=1+3 St (art. 9)	Sup. tot. non resid.	852,83

St<25%Sc

S Superficie totale (Sc + St) mq. **7.963,20**

A Costo di costruzione a mq.

B Costo di costruzione a mq. maggiorato A x (1+M/100)

C **Costo di costruzione dell'edificio** (Sc + St) x B =

TOTALE INCREMENTI

30,00

CLASSE EDIFICIO (15)

VI

% MAGGIORAZIONE (16)

25%

7.963,20 x 312,5 =

€ 2.488.500,00

€ 250,00

€ 312,50

Contributo di Costruzione - Edilizia Residenziale

M1/06

Data di calcolo

Pratica n.

Richiedente **FLORI S.r.l.****Calcolo Oneri di Urbanizzazione in base alla tabella B suddivisi per interventi e/o destinazioni d'uso diversificate**

ZONA OMOGENEA	N. INTERV.	VOLUMETRIA INTERESSATA mc.	COSTO UNITARIO €/mc	ONERE INTERVENTO €
B	1	15.389,20 5.813,27 21.202,47	25,30	536.422,49
	2	11.863,09 2.479,31 14.342,40	5,95	85.337,28
totale oneri				621.759,77
urb.primaria : il 50%				310.879,89
urb.second. : il 50%				310.879,89
aggiuntivi : +50%				310.879,89
totale oneri				932.639,66

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

Il Costo di costruzione delle opere è documentato dal prospetto allegato, debitamente compilato e firmato per la determinazione del costo di costruzione e delle superfici interessate

per gli interventi sull'edificato esistente

Il Costo di costruzione delle opere non è documentato in quanto si riferisce all'Edilizia Sociale che, a norma del DPR.380/2001 Art.17 c.1, è esente dal contributo sul costo di costruzione

Il **costo di costruzione** determinato per l'intervento in esame è pari a € **2.488.500,00**

Aliquota

Caratteristiche tipologiche	coeff.	Destinazione	coeff.	Ubicazione	coeff.
Lusso	8	Non residenziale	4	Fascia costiera < 1 km da costa	5
Medie	3	Residenziale	3	Zone non A-B-C > 1 km da costa	2,75
Economiche	2			Zone A-B-C > 1 km da costa	2,75
a)	3	b)	3	c)	2,75

L'**aliquota di incidenza** del costo di costruzione a) +b) +c) è pari a **8,75%**

Il **contributo relativo al costo di costruzione** è : 2.488.500,00

x 8,75%

217.743,75

Il **contributo totale di costruzione** è pari a : 932.639,66

217.743,75

(oneri urbanizzazione + contributo costo di costruzione)

€ **1.150.383,41**

MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD (a norma dell'art.49 delle N.T.A.)

Il calcolo degli standard da monetizzare è stato effettuato con riferimento al maggior carico urbanistico indotto dall'intervento di progetto (cambio di destinazione d'uso con incremento della SLS a parità di volumetria esistente) ed è dato dalla differenza tra la dotazione di standard rapportata al nuovo insediamento di carattere residenziale e terziario rispetto al preesistente

Standard da monetizzare

Destinazione Residenziale	Standard totale dovuto	Parcheggi Pubblici	Spazi e Verde Pubblico	Attrezzature Collettive
tot. dovuto	4.888,96	1.355,00	1.779,76	1.754,20
tot. ceduto	1.355,00	1.355,00	-	-
tot. monetizzato	3.533,96	-	1.779,76	1.754,20

Non essendo interamente disponibili tali aree nell'ambito d'intervento, viene prevista la cessione gratuita delle aree per parcheggi, per una superficie di mq.1.355, con la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, mentre per le restanti la corresponsione di una somma equivalente al valore di mercato, secondo quanto stabilito dall'art.49 delle N.T.A., determinata in base ai costi di cui alla Delibera di C.C. n.39 del 30-07-2007:

$$(1) \quad \text{Costo Area per Standard} \quad \text{standard monetizzato} \quad \text{ambito periferia} \\ \text{mq. } 3.533,96 \times \text{€}/\text{mq. } 90 = \text{€ } 318.056,40$$

Per la quantificazione delle opere di urbanizzazione da monetizzare si fa riferimento ai costi parametrici che, per caso analogo (Del. G.M. n.1369 del 05-11-2007), sono stati stimati dal Settore OO.LL.PP. del Comune in €/mq. 110 per parcheggio a raso ed in €/mq. 60 per verde attrezzato; il costo delle attrezzature collettive viene, poi, assimilato a quello del verde pubblico:

Costo Opere per Parcheggi	mq. 1.355,00	x €/mq. 110 =	€ 149.050,00
Costo Opere per Verde pubblico	mq. 1.779,76	x €/mq. 60 =	€ 106.785,60
Costo Opere per Attr. collettive	mq. 1.754,20	x €/mq. 60 =	€ 105.252,00
(2') Costo Opere di Urbanizzazione A detrarre			€ 361.087,60
(2'') Oneri di Urbanizzazione (DPR.380/2001 Art.16 C.2)			€ 932.639,66
(2) Costo Opere di Urbanizzazione: se [(2') < (2'') = 0]			€ -

e, quindi, in totale si ha:

(1+2) Costo Totale della Monetizzazione da versare	€ 318.056,40
--	---------------------

Oggetto : P.U.A. - Riqualificazione opificio industriale dismesso "Ex-Ladir"

RIEPILOGO : CONTRIBUTO TOTALE DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Gli Oneri di Urbanizzazione	sono di	€	932.639,66
	urb.primaria	€	310.879,89
	urb.second.	€	310.879,89
	aggiuntivi	€	310.879,89
Il Contributo Costo di Costruzione è di		€	217.743,75
		€	1.150.383,41
Il Contributo Totale di Costruzione	da versare è pari a	€	1.150.383,41
Il Costo Totale della Monetizzazione	da versare è pari a	€	318.056,40
	Totale	€	1.468.439,81

Si precisa che dal Contributo totale di costruzione è possibile lo scomputo come per legge della quota di oneri di urbanizzazione primaria e di oneri aggiuntivi per un totale massimo di € (310.879,89 + 310.879,89) = € 621.759,78; il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti prevede un computo metrico di € **392.998,74** che quindi è interamente scomputabile, mentre la differenza deve essere versata al Comune.

Le Opere di Urbanizzazione ed Allacciamenti <u>scomputabili</u>	sono di	-€	392.998,74
Il Contributo di Costruzione e Monetizzazione Standard <u>da versare</u>	è di	€	1.075.441,07
