

# COMUNE DI SALERNO

protocollo

# PUA

**Ambito di Riqualificazione Urbana**  
(Quaranta Michele & C. s.r.l.)  
*in via Irno 205*  
(delibera di G.M. n° 191 del 27.06.2014)

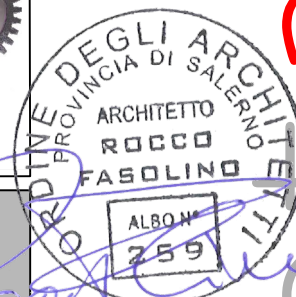
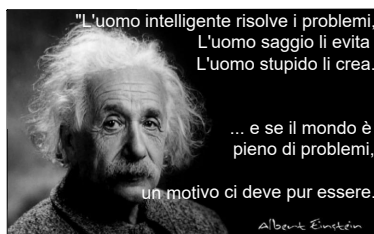
Proprietà partecipante: Eredi "Soc. Quaranta Michele & C. s.r.l."

Soggetto Proponente: LUMA s.r.l. (delegato dai Sigg. Quaranta)

Progettisti: Arch. Rocco Fasolino e Arch. Angelo Viscido

data: GENNAIO 2022

7<sup>c</sup>  
Tav. rev.08



Contributo di Costruzione e scomputo

-T  
S  
u  
p  
o  
r  
a  
m  
o  
r  
e  
m  
macchina ... per abitare

# AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - Via IRNO n° 205

## Prospetto C - Calcolo del costo di costruzione

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

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n)	Superficie Utile abitabile	Rapporto rispetto al totale	% Incremento	% Incremento per Classi di Superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = 4x5
≤ 95	57	3.530,74	0,932	0	0,000
> 95 → 110	0	0,00	0,000	5	0,000
> 110 → 130	1	120,17	0,032	15	0,476
> 110 → 160	1	136,02	0,036	30	1,078
> 160	0	0,00	0,000	50	0,000
	<b>Su</b>	<b>3.786,93</b>			somma
4509,59				<b>I1</b>	<b>1,554</b>

Tabella 2 Superfici per servizi ed accessori (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
(7)	(8)
a Cantinole, somite, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0
b Autorimesse ☐ singole ☐ collettive	0
c Androni d'ingresso e porticati liberi	147
d Logge e balconi	3.635,62
<b>Snr</b>	<b>3.782,40</b>

$$Snr / Su \times 100 = 99,88\%$$

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

Intervalli di variabilità Snr/Su x 100	ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	☐	0
> 50 → 75	☐	10
> 75 → 100	☒	20
> 100	☐	30
	<b>I2</b>	<b>20</b>

### art. 6. Incremento relativo alla superficie non residenziale (I2)

1. L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):  
oltre il 50 e fino al 75% compreso: 10%;  
tra il 75 e il 100% compreso: 20%;  
oltre il 100% : 30%

Tabella 4 Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	☒	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50
	<b>I3</b>	<b>0</b>

### art. 7. Incremento relativo a caratteristiche particolari (I3)

- Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10%:
- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità

totale incrementi i=i1+i2+i3

classe edificio	% maggiorazione
(15)	(16)
<b>V</b>	<b>20%</b>
<b>i</b>	<b>21,554</b>
<b>M</b>	

### art. 8. Classi di edifici e relative maggiorazioni

- Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.
- Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate:  
classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione;  
classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5 % ;  
classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10% ;  
classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15%;  
classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20% ;  
classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25% ;  
classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30% ;  
classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35%;  
classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40%;  
classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45% ;  
classe XI: oltre il 50% inclusa: maggiorazione del 50%.

### Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Sigla	Denominazione	Superficie
(17)	(18)	(19)
1 Su	Superficie utile abitabile	3.786,93
2 Snr	Superficie netta non residenziale	3.782,40
3 60% di Snr	Superficie ragguagliata	<b>2.269,44</b>
4 = 1+3	Superficie complessiva	6.056,37

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

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

A) Costo di costruzione a mq

255,00 euro/mq

B) Costo di costruzione maggiorato

306,00 euro/mq

C) Costo di costruzione edificio

**€ 1.853.249,22**

Scheda 3 - Tabella B<sup>1</sup>

$A \times (1 + M/100)$

$(Sc + St) \times B$

<b>Contributo di Costruzione - Edilizia non Residenziale</b>	<b>M3/06</b>
--	--------------

**Direzionale, Commerciale, Turistica ricettiva, Attrezzature di tempo libero**

data di calcolo .....

prat. N. ....

Richiedente .....

**Calcolo Oneri di Urbanizzazione in base alla tabella B suddivisi per interventi e/o destinazioni d'uso diversificate**

Zona omogenea	n. Intervento	Volumetria interessata (mc)	costo unitario €/mc	onere intervento €
B	3	5.773,40 *	25,98	€ 149.992,93
			<b>Totale oneri</b>	<b>€ 149.992,93</b>

\* Volume Vuoto x Pieno  
compreso vano scale

☒ per gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione

il Costo di costruzione delle opere: è pari ad euro	<b>€ 1.020.280,00</b>
---	-----------------------

così come documentato dall'allegato computo metrico asseverato

NB Considerando un costo di costruzione di €/mq 800,00

L'aliquota è determinata ai sensi dell'art. 19 comma 2 D.P.R. 380/2001, sulla base della seguente tabella

	Aliquota
attività turistiche ricettive	10%
commerciali	10%
direzionali	10%
attrezzature di tempo libero	10%

L'aliquota di incidenza del costo di costruzione è pari a	<b>10</b>	<b>%</b>
---	-----------	----------

Il contributo relativo al costo di costruzione è pari ad euro	<b>€ 102.028,00</b>
---	---------------------

*aliquota x costo di costruzione*

Il contributo totale di costruzione è pari a	<b>€ 252.020,93</b>
--	---------------------

*Oneri di urbanizzazione + contributo Costo di costruzione*

## CALCOLO DELLE AREE STANDARDS

### Monetizzazione degli standard ex art. art. 49 NTA del PUC e art. 30 del RUEC

Valori stabiliti con Deliberazione di C.C. n. 39 del 30.07.2007 (esecutiva dal 23.08.2007)

Ante operam	mq.	h	Volume	Formulac	mq. standard da dedurre
Standards "residenziali"	0,00		0,00	SLS : 32,60 x20 mq/ab	<b>0,00</b>
Standards "attività industriali-artigianali"	<b>3.110,27</b>		0,00	10% Superficie lorda	<b>311,03</b>
Standards "attività terziarie, commerciali, direzionali e turistico-ricettivo"	<b>2.696,31</b>		0,00	80% Superficie lorda	<b>2.157,05</b>
Standards "zone agricole"	0,00		0,00	SLS : 32,60 x 6 mq/ab	<b>0,00</b>

Post operam	mq.	H	Volume	Formula	mq di standard da cedere
Standard Residenziali	<b>4.531,24</b>		0,00	SLS : 32,60 x20 mq/ab	<b>2.779,90</b>
Standard per attività Industriali-Artigianali	0,00		0,00	10% Superficie lorda	<b>0,00</b>
Standard per attività terziarie, commerciali, direzionali e turistico-ricettivo	<b>1.275,35</b>		0,00	80% Superficie lorda	<b>1.020,28</b>
Standard per la Zona E - Agricola	0,00		0,00	SLS : 32,60 x 6 mq/ab	<b>0,00</b>

Differenza	mq.		Importi unitari della monetizzazione	Valori della monetizzazione
Standard Residenziali	<b>2.779,90</b>	Consolidato A	€ 210,00	
Standard per attività Industriali-Artigianali	<b>-311,03</b>	<b>Consolidato B</b>	<b>€ 180,00</b>	
Standard per attività terziarie, commerciali, direzionali e turistico-ricettivo	<b>-1.136,77</b>	Semiconsolidato	€ 150,00	
Standard per la Zona E - Agricola	0,00	Periferia	€ 90,00	
<b>Differenza da reperire</b>	<b>1.332,11</b>	Extraurbano	€ 45,00	
<b>STANDARD previsti in Progetto</b>	<b>1.033,50</b>			
<b>Differenza Standard da MONETIZZARE</b>	<b>298,61</b>	<b>Consolidato B</b>	<b>€ 180,00</b>	<b>€ 53.749,23</b>

**€ 53.749,23**

<b>Contributo di Costruzione - Edilizia Residenziale</b>	<b>M1/06</b>
--	--------------

Zona omogenea	n. Intervento	Volumetria interessata (mc)	costo unitario €/mc	onere intervento €
B	9	18.843,56 *	25,98	€ 489.555,69
		0,00	0	€ 0,00
		18.843,56	Totale oneri	€ 489.555,69

☒ per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica

il Costo di costruzione delle opere: è pari ad euro	€ 1.853.249,22
così come documentato dal prospetto C allegato al presente documento e debitamente compilato e firmato per la determinazione del costo di	

a) caratteristiche tipologiche	coeff.		
<input type="checkbox"/> Lusso	8		
<input checked="" type="checkbox"/> Medie	3		
<input type="checkbox"/> Economiche	2		
a)		3	

a) Destinazione	coeff.	
<input type="checkbox"/> Non residenziale	4	
<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	3	
b)		3

a) Ubicazione	coeff.	
<input type="checkbox"/> Fascia costiera entro 1 km dalla costa	5	
<input type="checkbox"/> Zone diverse dalle A-B-C oltre 1 km dalla costa	2,75	
<input checked="" type="checkbox"/> Zone A-B-C oltre 1 km dalla costa	2,75	
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 pari ad euro	€ 162.159,31
<i>aliquota x costo di costruzione</i>	

Il contributo totale di costruzione è pari a	€ 651.715,00
<i>Oneri di urbanizzazione + contributo Costo di costruzione</i>	

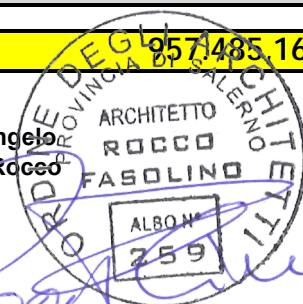
Oneri di urbanizzazione	€ 489.555,69
Costo di costruzione	€ 162.159,31
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE "Residenziale" TOTALE (A)	€ 651.715,00
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE "Non Residenziale" TOTALE (B)	€ 252.020,93
CONTRIBUTO per "Monetizzazione" degli standard (C)	€ 53.749,23

Totale oneri (A) + (B) + (C)	€ 957.485,16 €
------------------------------	----------------

Salerno li, 10 gennaio 2022



arch. Viscido Angelo  
arch. Fasolino Rocco



pag. 4