

regione: CAMPANIA
comune: SALERNO

Comune di Salerno

Prot E N.0226177 11/11/2021 09:02

Cla: 10.1



20210226177000

PUA SUB-COMPARTO CR_29 sub.2

ANGELLARA-FERROVIA-ARBOSTELLA

committenti: Sign.ri VETTORI GUGLIELMO, VETTORI GIOVANNI BATTISTA

guglielmo Vettori
firma

John Battista Vettori
firma

elaborati: **STATO DI PROGETTO**

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

tavola

08a
VAR 01

data

OTTOBRE 2021

officina **il mani**

gruppo di progettazione:

arch. NICOLA MANZO
arch. GIOACCHINO CARPINELLI
per.ind. VINCENZO TROMBETTA

Nicola Manzo
firma



ing. GAETANO D'AMBROSIO



Gaetano D'Ambrosio
firma

progettazioni specialistiche:

TABELLA 1 SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE (DA-ABITATIVO)

FABB.	DESTINAZIONE	TIP.	PIANO	S.U.	S.N.R.	TOTALE	N. UNITA'	TOTALE S.U.	TOTALE SNR
1	U.I. residenza	A	3-4-8-9	68.10	64.84		4	272.40	259.36
1	U.I. residenza	B	3-4-8-9	136.92	132.30		4	547.68	529.20
1	U.I. residenza	B1	12	136.92	139.80		2	273.84	279.60
1	U.I. residenza	B2	13	136.92	131.64		2	273.84	263.28
1	U.I. residenza	B3	14	136.92	133.48		2	273.84	266.96
1	U.I. residenza	C	3-4-8-9	67.50	67.26		4	270.00	269.04
1	U.I. residenza	D	5	79.77	73.78		2	159.54	147.56
1	U.I. residenza	D1	6-7	79.77	77.00		4	319.08	308.00
1	U.I. residenza	E	5	109.11	118.40		1	109.11	118.40
1	U.I. residenza	E1	6	109.11	125.46		2	218.22	250.92
1	U.I. residenza	DUPLEX	10-11	174.11	186.70		2	348.22	373.40
2	U.I. residenza		2	69.88	221.80		1	69.88	221.80
	appartamenti (edificio 1 e 2)					TOTALE	30	3135.65	
1-2	balconi e terrazzi (edificio 1 e 2)						TOTALE		3287.52

TABELLA 2 SUPERFICI ACCESSORI

FABB.	DESTINAZIONE	TIP.	PIANO		SUP. NETTA		N. UNITA'	TOT SNR	RIF.TAB.
1	cantinele		PS1		264.38		39	264.38	
1	locali tecnici		PS1		8.70			8.70	
							TOTALE	273.08	TAB.2/A
1	AUTORIMESSE	BOX-AUTO	PS1		745.00		41	745.00	
							TOTALE	745.00	TAB.2/B
1	androne ingresso	RESIDENZ	P.T.		16.05			16.05	
1	terrazzo	copertura	16		588.48			588.48	
							TOTALE	604.53	TAB.2/C

SUP. NON RESIDENZIALE (DT-TERZIARIO)

FABB.	DESTINAZIONE	TIP.	PIANO	S.U.	S.A.	S.R.	N. UNITA'	S.T.	
1	UFFICI	G1	1	61.60	69.50	41.70	4	413.20	
1	UFFICI	G2	2	68.22	73.51	44.11	4	449.30	
2	UFFICI		1	309.00			1	309.00	
							TOTALE	1171.50	

[illegible]

<i>Richiedente</i>	SIGG. VETTORI GUGLIELMO - VETTORI GIUVANNI BATTISTA		
<i>Oggetto</i>	PUA COMPARTO CR_29 SUB.2 EDIFICIO 1 e 2	Spazio riservato al Comune	

			INCREMENTI
Rapporto rispetto al totale S.U. (4)=(3):Su	% incremento (5)	% incremento per classi di sup. (6)=(4)x(5)	
0.35	0	0.00	
0.10	5	0.50	
0.00	15	0.00	
0.44	30	13.20	
0.11	50	5.50	
			19.20 %

Tabella 3 - Incremento per superfici relative alla Tab.2		
Snr/Su x 100 =.....%		157%
Intervallo di variabilità del rapporto percentuale	Ipotesi che ricorre (x)	% incremento
<50	-	0
>50-75	-	10
>75-100	-	20
>100	x	30

Tabella 4 - Incremento per caratteristiche		
Numero di caratteristiche	(selezionare) Ipotesi che ricorre	% incremento
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

l3

TOT. INCREM. = (l1+l2+l3)

	0.00 %
	49.20 %

Superfici per attività turistiche commerciali e direzionali e relativi accessori		
Denominazione	Sigla	Superficie (mq)
Superficie netta non residenziale	Sn	
Superficie accessori	Sa	
Superficie ragguagliata	60% Sa	0.00
Superficie totale non residenziale	St	0.00
%Tot. Su Tabella 1		-
(Sc+St)		6.081.73

TOT. INCREM. = (I+I2+I3)	classe edif.	ipotesi che ricorre (x)	% maggiorazione
fino a 5 incluso	I	-	0 %
da 5 a 10 incluso	II	-	5 %
da 10 a 15 incluso	III	-	10 %
da 15 a 20 incluso	IV	-	15 %
da 20 a 25 incluso	V	-	20 %
da 25 a 30 incluso	VI	-	25 %
da 30 a 35 incluso	VII	-	30 %
da 35 a 40 incluso	VIII	-	35 %
da 40 a 45 incluso	IX	-	40 %
da 45 a 50 incluso	X	X	45 %
oltre 50	XI	-	50 %
% MAGGIORAZIONE = M			45 %

2.248.718.93 €.

247.359.08 €

Prospetto D - Aliquota - residenziale

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

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

c) Ubicazione	coeff.
<input checked="" type="checkbox"/> Fascia costiera <i>entro 1 km dalla costa</i>	5
<input type="checkbox"/> Zone diverse dalle A-B-C <i>oltre 1 Km dalla costa</i>	2,75
<input type="checkbox"/> Zone A-B-C <i>oltre 1 Km dalla costa</i>	2,75
c)	

Prospetto E - Aliquota - non residenziale

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

ASSEVERAZIONE

(D.P.R. 445/2000 artt. 46,47 e 76 e Legge 241/90 art. 21)

I sottoscritti **arch. Nicola Manzo** con studio in Salerno (84131) al viale Richard Wagner lotto 12 edificio B (Parco Arbostella), C.F.: MNZ NCL 53T12 H703U, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti PPC della prov. di Salerno al n°543 e **ing. Gaetano D'Ambrosio** con studio in Somma Vesuviana (NA) (80049) alla Via Angrisani civ. 8, C.F.: DMB GTN 58T18 I820H, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della prov. di Napoli al n°8582, in qualità di progettisti del Comparto Edificatorio AT_R 29 sub 2, incaricati dai germani sig.ri VETTORI Guglielmo, nato a Salerno il 17.03.1959 (C.F.: VTT GLL 59C17 H703K) e VETTORI Giovanni Battista, nato a Salerno il 15.05.1965 (C.F.: VTT GNN 65E15 H703A) domiciliati in Salerno alla via Parmenide, in qualità di soggetti proponenti, consapevoli delle pene stabilite per false attestazioni e per mendaci dichiarazioni di cui all'art. 21 della Legge 241/90 sotto la propria responsabilità

DICHIARANO ed ASSEVERANO

che "le misurazioni, i dati e gli interventi progettuali, su cui si basa il calcolo del Costo di Costruzione, sono completi e veritieri in relazione a quelli previsti nella progettazione di cui in premessa";

che il "Costo di Costruzione" relativo alla quota della destinazione terziaria (commerciale/direzionale) è stato ricavato dalla media aritmetica ponderata generata dall'applicazione del criterio di:

- Stima parametrica per confronto con costruzioni analoghe
- Stima per scomposizione del processo realizzativo in lavorazioni e attribuzione costi, che si articola nelle fasi di individuazione di un edificio di riferimento di tipologia e dimensioni analoghe a quello in oggetto, alla disaggregazione dell'organismo edilizio di riferimento nelle varie componenti costruttive (scavi e rinterri, struttura in c.a. in opera e/o prefabbricata, murature e impalcature, intonaci, impianti, ecc.); nell'individuazione degli elementi funzionali di cui è composto l'edificio e i relativi costi (desunti dal Prezzario della Regione Campania) e si calcolando le incidenze dei singoli elementi funzionali in termini unitari (€/mq) e/o percentuali (%).

I dichiaranti



Nicola Manzo
(arch. Nicola Manzo)



Gaetano D'Ambrosio
(ing. Gaetano D'Ambrosio)

Si allegano fotocopie dei documenti di identità – art. 38 del D.P.R. n°445/2000

Cognome.....MANZO.....
Nome.....NICOLA.....
nato il.....12-12-1953.....
(atto n.....2478.....P. 1.....S. A.....)
a.....SALERNO.....(.....SA.....)
Cittadinanza.....ITALIANA.....
Residenza.....SALERNO.....
Via.....VIA DI VONA QUINTINO, 13/A.....
Stato civile.....====
Professione.....ARCHITETTO.....
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura.....1,75.....
Capelli.....BRIZZOLATI.....
Occhi.....VERDI.....
Segni particolari.....



Firma del titolare.....Nicola Manzo.....

.....SALERNO.....li.....08-03-2012.....

Impronta del dito
indice sinistro



SCADE IL 12-12-2022

Dir. C.I. E.5,16
Dir. Segreteria E.0,26
AS 1250020

I.P.Z.S. SpA - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
SALERNO (SA)

CARTA D'IDENTITA'

N°AS 1250020

DI

MANZO
NICOLA

COMPARTO CR_29 sub 2 (ANGELLARA-FERROVIA-ARBOSTELLA)

Calcolo del costo di costruzione riferito alla parte a destinazione terziaria Edificio 1 e Edificio 2

Determinazione analitica dei costi unitari parametrici e per scomposizione del processo realizzativo in lavorazioni e attribuzione costi, per edifici di analoga destinazione e analisi dei prezzi desunti dal Prezzario della Regione Campania per incidenze dei singoli elementi funzionali in termini unitari determinando il costo al mq

CATEGORIA / LAVORAZIONE	EDIFICIO 1 (destinazione terziaria)	EDIFICIO 2 (destinazione terziaria)
	Commerciale/Uffici prezzo al mq.	Prevalenza Commerciale prezzo al mq.
OPERE STRUTTURALI		
Pulizia dell'area, Scavi, Strutture portanti, Copertura, Muratura perimetrale e tramezzi	€ 240.00	€ 292.00
OPERE IMPIANTISTICA		
Impianto elettrico, impianto tv satellitare , impianto citofonico	€ 65.00	€ 48.00
Impianto termico, centrale termica, impianto gas	€ 111.00	€ 142.00
Impianti idrico-sanitari	€ 6.00	€ 4.00
Impiantistica antincendio	€ 26.00	€ 26.00
OPERE DI FINITURA		
Pavimentazioni, Intonaci, pitturazioni, rivestimenti, isolamenti esterni	€ 400.00	€ 162.00
Servizi igienici	€ 52.00	€ 26.00
	€ 900.00	€ 700.00

TABELLA DI RIEPILOGO – ONERI COMPARTO CR_29 sub 2

ONERI DI URBANIZZAZIONE	EDIFICIO		VOLUME
VOLUME FABBRICATO	1	mc	22443.00
VOLUME FABBRICATO	2	mc	4467.78
	TOTALE	mc	26910.78

Calcolo parametri Oneri di Urbanizzazione			
- costo unitario opere di allacciamento di urbanizzazione e di allacciamento (Delibera n°477/2019)			38.00
- andamento demografico			0.95
- caratteristiche geografiche			0.98
- coefficiente maggiorativo per Comune capoluogo			1.10
- coefficiente maggiorativo per Comune sede di AAST			1.05
- tabella destinazione di zona			0.85
- tabella D limiti a rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 L. 10/77 e smi			1.00
- tabella E coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche			0.68
- coefficiente di cui all'art. 1 delibera di C.R. 119/1 del 1977			1.10
			25.98
26910,78 X € 25,98		€	699142.06
MAGGIORAZIONE 50%		€	349571.03
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE [RESIDENZIALE (DA) + TERZIARIO (DT)]		€	1048713.10

COSTO DI COSTRUZIONE	EDIFICIO		CONTRIBUTO
PARTE RESIDENZIALE (Vedi Prospetto Costo Costr.)	1 e 2	€	2248718.93
ALIQUOTA PERCENTUALE DI CONTRIBUTO (11%)		€	247359.08
PARTE COMMERCIALE mq 1077,00 X €/mq 700,00	1 e 2	€	753900.00
PARTE DIREZIONALE mq 1171,50 X €/mq 900,00	1 e 2	€	1054350.00
ALIQUOTA PERCENTUALE DI CONTRIBUTO (10%)		€	180825.00
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE [RESIDENZIALE (DA) + TERZIARIO (DT)]		€	428184.08

RIEPILOGO CONCLUSIVO

Totale contributo relativo agli oneri di urbanizzazione	1 e 2	€	1048713.10
<i>(art. 16 -19 DPR 380/2001)</i>			

Totale contributo relativo al costo di costruzione	1 e 2	€	428184.08
<i>(art. 16 -19 DPR 380/2001)</i>			

€	1476897.18
---	-------------------