



# COMUNE DI SALERNO

## P.U.A. - CR\_26

### SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

Comune di Salerno

Prot. E N. 0189306 14/09/2023 09:47

Cla: 10.1



20230189306000

### COMMITTENTE

**Intesa Immobiliare S.r.l.**

### PROGETTAZIONE URBANISTICA

**Ing. Gerardo Cancellario**

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno

Tel. 089 754856 - email: cancellario@libero.it

**Arch. Giuseppe Giordano**

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno

Tel. 089 9432126 - email: arch.giordano@libero.it



### PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

**Arch. Annarita Aversa**

Via Verini, 68 - Milano

Tel. 0236601256 - email: studio@architettiaritagenonimi.com

### PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA

**Arch. Vera Scaccabarozzi**

Via A. Fava, 25 - Mesaglie (LC)

Tel. 3313174215 - email: vera.scaccabarozzi@gmail.com

### Tavola

**PA4**  
REV3

### Elaborato

PROSPETTO ASSEVERATO DI  
DETERMINAZIONE DEL  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
1	Aprile 2021	Revisione per parere negativo RFI
2	Febbraio 2023	Revisione per aggiornamento SLB
3	Settembre 2023	Revisione per aggiornamento contributo di costruzione 2023

# CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CR\_26 - RESIDENZIALE E PRODUTTIVO - LOTTO 1 - LUGLIO 2023

1)	ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	volume fabbricato	mc	46.219,42
	volume interrato eccedente la L.n. 122/89	mc	7.273,05
	Totale volume mc	a	53.492,47
	Calcolo parametri Oneri di Urbanizzazione		
	- costo unitario opere di allacciamento di urbanizzazione e di allacciamento		45,00
	- 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 geofisiche		0,68
	- coefficiente di cui all'art. 1 delibera C.R. 119/1 del 1977		1,10
	Totale €/mc	b	30,77
	Riepilogo Oneri di Urbanizzazione		
	volume x €/MC 30,77	c	1.645.725,48
	Totale oneri di urbanizzazione	e	1.645.725,48
2)	COSTO DI COSTRUZIONE		
	- Residenziale (vedi prospetto C)		
	€ 6272416,50 x 11,00%	f1	689.965,82
	- Non Residenziale (uffici) 900€/mq x 10%		
	2.042,68 mq		
	€ 1.838.410,20	f2	183.841,02
	- Non Residenziale (commercio) 700€/mq x 10%		
	4.415,96 mq		
	€ 3.091.174,80	f3	309.117,48
	Totale costo di costruzione	h	1.182.924,32
	TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (e + h) €		2.828.649,80

\* stima

**LOTTO 1 - RESIDENZIALE - 2023**

**DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Legge 28 gennaio 1977, n° 10**

**TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)**

Classi di superficie (mq)	Alloggi	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	43	3036,75	0,44	0	0,00
95<110	20	1936,69	0,28	5	1,41
110<130				15	
130<160	8	1072,48	0,16	30	4,67
>160	5	837,85	0,12	50	6,09
Totale Su		<b>6883,77</b>			
					Incremento 1
					<b>12,17</b>

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

Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	3334,82
Autorimesse:	
Singole Collettive	4554,83
Androni d'ingresso e porticati liberi	105,10
Logge e balconi	5014,80
Snr	<b>13009,55</b>

Snr/Su x 100 = % **188,99**

**TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
9)	10)	11)
<= 50		0
50<75		10
75<100		20
>100	X	30
		Incremento 2
		<b>30,00</b>

**TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)**

Numero di caratteristiche	ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0	X	0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3
		<b>0,00</b>

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	6883,77
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	13009,55
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	7805,73
4= 1+3	Superficie complessiva	<b>14689,50</b>

**SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	Superficie totale non residenziale	<b>0,00</b>

TOTALE INCREMENTI (i=1+2+3) **42,17**

Classe edificio	% Maggiorazione
<b>IX</b>	<b>40</b>

A	Costo di costruzione a mq	Euro/mq	305,00
C	Costo a mq di costruzione maggiorato (Bx(1+M/100))	Euro/mq	427,00
D	Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)x C	Euro	<b>6.272.416,50</b>



# CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CR\_26 - RESIDENZIALE E PRODUTTIVO - LOTTO 2 - LUGLIO 2023

1)	ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	volume fabbricato	mc	14.336,36
	volume interrato eccedente la L.n. 122/89	mc	3.268,39
	Totale volume mc	a	17.604,75
	Calcolo parametri Oneri di Urbanizzazione		
	- costo unitario opere di allacciamento di urbanizzazione e di allacciamento		45,00
	- 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 geofisiche		0,68
	- coefficiente di cui all'art. 1 delibera C.R. 119/1 del 1977		1,10
	Totale €/mc	b	30,77
	Riepilogo Oneri di Urbanizzazione		
	volume x €/MC 30,77	c	541.619,69
	Totale oneri di urbanizzazione	e	541.619,69
2)	COSTO DI COSTRUZIONE		
	- Residenziale (vedi prospetto C)		
	€ 2136284,11 x 11,00%	f1	234.991,25
	- Non Residenziale (uffici) 900€/mq x 10%		
	427,45 mq		
	€ 384.705,00	f2	38.470,50
	- Non Residenziale (commercio) 700€/mq x 10%		
	1.432,24 mq		
	€ 1.002.566,60	f3	100.256,66
	Totale costo di costruzione	h	373.718,41
	TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (e + h) €		915.338,10

\* stima

**LOTTO 2 - RESIDENZIALE - 2023**

**DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Legge 28 gennaio 1977, n° 10**

**TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)**

Classi di superficie (mq)	Alloggi	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	23	1717,45	0,81	0	0,00
95<110	4	395,76	0,19	5	0,94
110<130				15	
130<160				30	
>180				50	
Totale Su		2113,21			Incremento 1
Somma					0,94

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

Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)	
Cantina, soffitte, locali motore ascensore, cabina elettrica, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	1327,63	
Autorimesse: Singole                      Collettive	1467,64	
Androni d'ingresso e porticati liberi	50,14	
Logge e balconi	2612,33	
Snr	5457,74	
Snr/Sux100 = %		258,27

**TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Sux100	ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
9)	10)	11)
<= 50		0
50<75		10
75<100		20
>100	X	30
		Incremento 2
		30,00

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	2113,21
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	5457,74
3 80% Snr	Superficie ragguagliata	3274,64
4= 1+3	Superficie complessiva	5387,85

**TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)**

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0	X	0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3
		0,00

**SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 80% Sa	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	Superficie totale non residenziale	0,00

TOTALE INCREMENTI (I=I1+I2+I3) **30,94**

Classe edificio	% Maggiorazione
VII	30

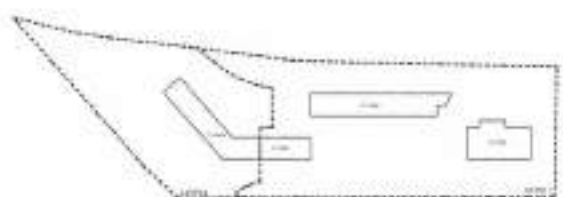
A	Costo di costruzione a mq	Euro/mq	305,00
C	Costo a mq di costruzione maggiorato (Bx(1+M/100))	Euro/mq	396,50
D	Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)x C	Euro	2.136.284,11

CODICE UNITA'	DESTINAZIONE	SCALA	PIANO	SU	TIPO				
2023									
0° A/B C1	COMMERCIALE	A/B	0	545	totale commerciale	545			
0° C C1	COMMERCIALE	C	0	223	totale commerciale	223			
0°D/E C1	COMMERCIALE	D/E	0	678	totale commerciale	678			
0°F C1	COMMERCIALE	F	0	470	totale commerciale	470			
	TOTALE COMMERCIALE CR26 A					1371			
TOTALE COMMERCIALE CR26 B 545									
1°A A1	RESIDENZIALE	A	1	66,11	totale residenziale a piano	222,13			
1°A A2	RESIDENZIALE	A	1	65,08					
1°A A3	RESIDENZIALE	A	1	90,94					
2°A A1	RESIDENZIALE	A	2	65,14	totale residenziale a piano	224,79			
2°A A2	RESIDENZIALE	A	2	65,7					
2°A A3	RESIDENZIALE	A	2	93,95					
3°A A1	RESIDENZIALE	A	3	65,14	totale residenziale a piano	224,79			
3°A A2	RESIDENZIALE	A	3	65,7					
3°A A3	RESIDENZIALE	A	3	93,95					
4°A A1	RESIDENZIALE	A	4	81,57	totale residenziale a piano	163,79			
4°A A2	RESIDENZIALE	A	4	82,22					
5°A A1	RESIDENZIALE	A	5	81,57	totale residenziale a piano	163,79			
5°A A2	RESIDENZIALE	A	5	82,22					
6°A A1	RESIDENZIALE	A	6	81,57	totale residenziale a piano	163,79			
6°A A2	RESIDENZIALE	A	6	82,22					
7°A A1	RESIDENZIALE	A	7	65,08	totale residenziale a piano	164,65			
7°A A2	RESIDENZIALE	A	7	99,57					
8°A A1	RESIDENZIALE	A	8	65,08	totale residenziale a piano	164,65			
8°A A2	RESIDENZIALE	A	8	99,57					
9°A A1	RESIDENZIALE	A	9	40,03	totale residenziale a piano	40,03			
	TOTALE RESIDENZIALE	A		1532,41					
1°B U1	UFFICI	B	1	114,98	totale residenziale a piano	32,1			
1°B U2	UFFICI	B	1	83,73					
1°B U3	UFFICI	B	1	108,26					
1°B A1	RESIDENZIALE	B	1	32,1	totale residenziale a piano	274,35			
2°B A1	RESIDENZIALE	B	2	93,9					
2°B A2	RESIDENZIALE	B	2	82,14					
2°B A3	RESIDENZIALE	B	2	98,31	totale residenziale a piano	274,35			
3°B A1	RESIDENZIALE	B	3	93,9					
3°B A2	RESIDENZIALE	B	3	82,14					
3°B A3	RESIDENZIALE	B	2	98,31	totale residenziale a piano	274,35			
	TOTALE RESIDENZIALE	B		580,8					
	TOTALE UFFICI	B		306,97					
1°C A1	RESIDENZIALE	C	1°	90,94	totale residenziale a piano	221,94			
1°C A2	RESIDENZIALE	C	1°	64,89					
1°C A3	RESIDENZIALE	C	1°	66,11					
2°C A1	RESIDENZIALE	C	2°	93,95	totale residenziale a piano	224,85			
2°C A2	RESIDENZIALE	C	2°	65,52					
2°C A3	RESIDENZIALE	C	2°	65,38					
3°C A1	RESIDENZIALE	C	3°	93,95	totale residenziale a piano	224,85			
3°C A2	RESIDENZIALE	C	3°	65,52					
3°C A3	RESIDENZIALE	C	3°	65,38	totale residenziale a piano	224,85			
	TOTALE RESIDENZIALE	C		671,64					
1°D U1	UFFICI	D	1°	140,26	totale residenziale a piano	195,85			
1°D U2	UFFICI	D	1°	105,76					
2°D U1	UFFICI	D	2°	171,22					
2°D U2	UFFICI	D	2°	136,52					
3°D A1	RESIDENZIALE	D	3°	65,04					
3°D A2	RESIDENZIALE	D	3°	98,71					
3°D A3	RESIDENZIALE	D	3°	32,1					
	TOTALE RESIDENZIALE	D		195,85					
	TOTALE UFFICI	D		553,76					
1°E U1	UFFICI	E	1°	159,69	totale residenziale a piano	196,05			
1°E U2	UFFICI	E	1°	105,22					
2°E U1	UFFICI	E	2°	206,98					
2°E U2	UFFICI	E	2°	136,27					
3°E A1	RESIDENZIALE	E	3°	65,25					
3°E A2	RESIDENZIALE	E	3°	98,7					
3°E A3	RESIDENZIALE	E	3°	32,1					
	TOTALE RESIDENZIALE	E		196,05					
	TOTALE UFFICI	E		608,16					
1°/6°F A1	RESIDENZIALE	F	1°/6°	56,21	18	totale residenziale a piano	1694,76		
1°/6°F A2	RESIDENZIALE	F	1°/6°	65,04					
1°/6°F A3	RESIDENZIALE	F	1°/6°	65,31					
1°/6 F A4	RESIDENZIALE	F	1°/6°	95,9					
7°/12°F A1	RESIDENZIALE	F	7°/12°	94,97	6	totale residenziale a piano	1733,7		
7°/12°F A2	RESIDENZIALE	F	7°/12°	98,08	12				
7°/12°F A3	RESIDENZIALE	F	7°/12°	95,9					
13°/15°F A1	RESIDENZIALE	F	13°/15°	94,97	6	totale residenziale a piano	883,62		
13°/15°F A2	RESIDENZIALE	F	13°/15°	65,51					
13°/15°F A3	RESIDENZIALE	F	13°/15°	134,06				3	
16°/20°F A1	RESIDENZIALE	F	16°/20°	167,57	5	totale residenziale a piano	1508,15		
16°/20°F A2	RESIDENZIALE	F	16°/20°	134,06				5	
	TOTALE RESIDENZIALE	F					5820,23		
SUPERFICI UTILI									
				< 95    95<>110    110<>130    130<>160    >160					
TOTALE RESIDENZIALE CR 26 lotto1		C-D-E-F		6883,77	43	20			
TOTALE RESIDENZIALE CR 26 lotto2		A-B		2113,21	23	4			
TOTALE UFFICI CR 26 A				1161,92					
TOTALE UFFICI CR 26 B				306,97					
TOTALE COMMERCIALE CR26 A				1371					
TOTALE COMMERCIALE CR26 B				545					

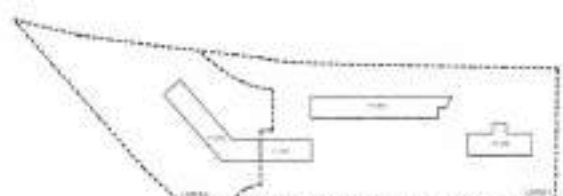
# DISTINTA V.L. PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

	LOTTO1		LOTTO2	
	S.L. mq	V.L. mc	S.L. mq	V.L. mc
P0	1.752,25	8.235,58	715,65	3.363,56
P1	1.562,65	5.000,48	715,65	2.290,08
P2	1.562,65	5.000,48	715,65	2.290,08
P3	1.313,35	4.202,72	715,65	2.290,08
P4-P8	2.165,00	6.928,00	1.189,00	3.804,80
P9	433,00	1.385,60	93,05	297,76
P10-P20	4.763,00	15.241,60		
P21	70,30	224,96		
tot. f.t (a)		<b>46.219,42</b>		<b>14.336,36</b>
tot. int. extra 122 (b)		<b>7.273,05</b>		<b>3.268,39</b>
tot. entro e f.t. (a+b)		<b>53.492,47</b>		<b>17.604,75</b>

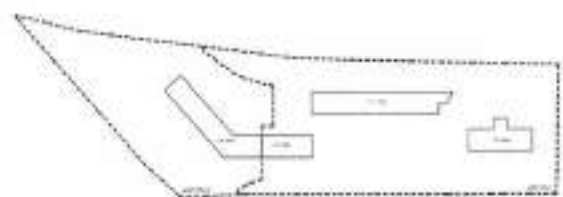




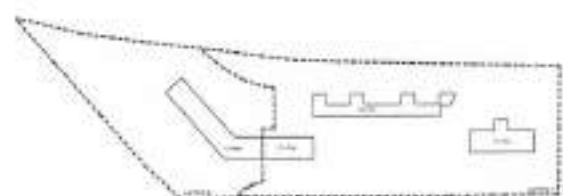
0



1



2



3



4-8



9

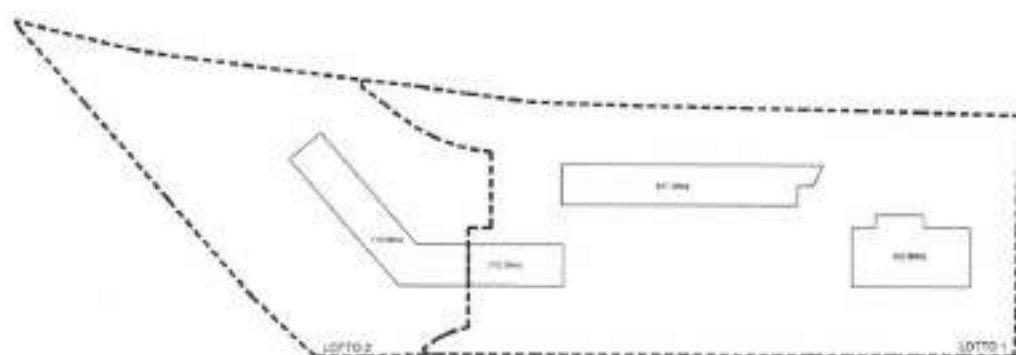


10-20

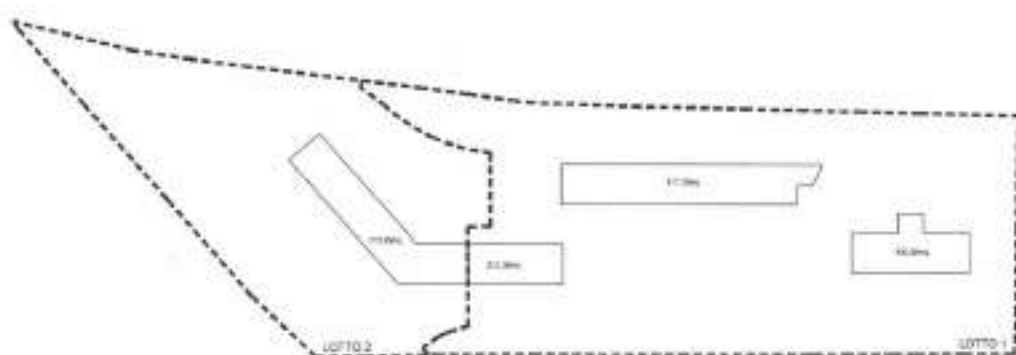


21

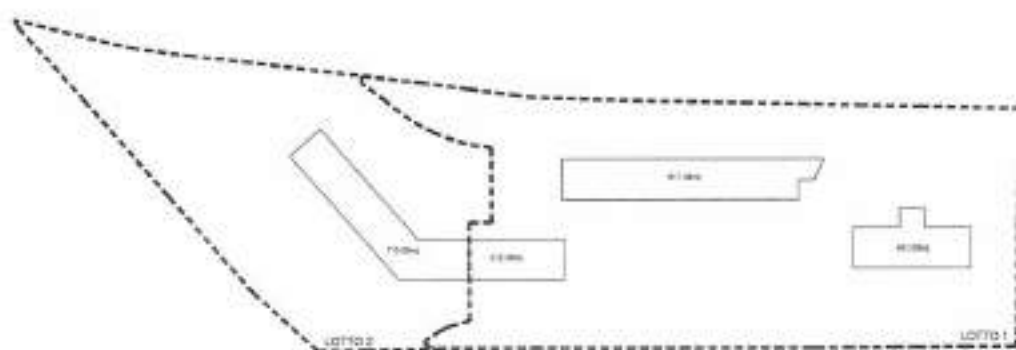




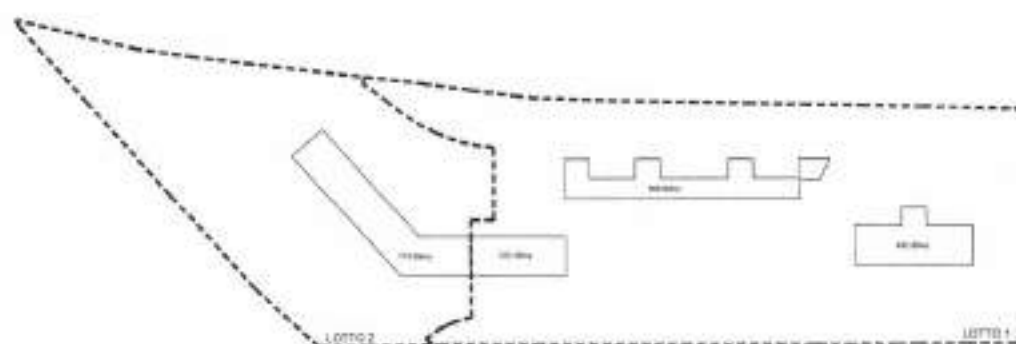
0



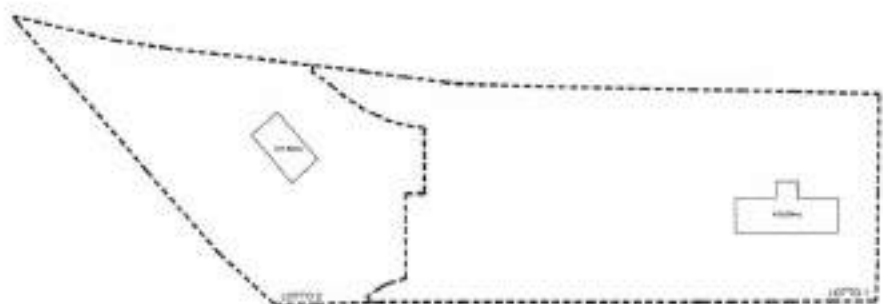
1



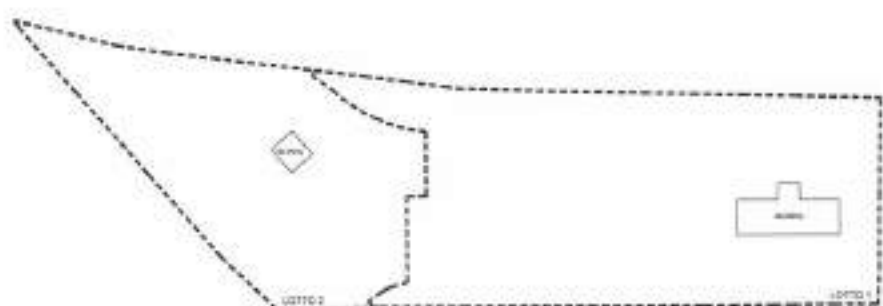
2



3



4-8



9



10-20



21

## CR\_26

### DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI UNITARI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE DELLA PARTE COMMERCIALE E DI QUELLA RICETTIVA

CAT.	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	COMMERCIALE	UFFICI
STRUTTURE	Strutture in c.a.	€ 250,20 €/mq	€ 250,20 €/mq
IMPIANTISTICA	Impiantistica elettrica e tecnologica	€ 61,00 €/mq	€ 67,50 €/mq
	Impiantistica termica e trattamento dell'aria	€ 169,00 €/mq	€ 151,20 €/mq
	Impiantistica idrico-sanitaria e gas (distribuzione)	€ 4,58 €/mq	€ 7,20 €/mq
	Impiantistica antincendio	€ 28,00 €/mq	€ 28,00 €/mq
FINITURE	Opere di finitura / incidenza opere condominiali	€ 171,22 €/mq	€ 352,70 €/mq
	Servizi igienici	€ 17,00 €/mq	€ 43,20 €/mq
		€ 700,00 €/mq	€ 900,00 €/mq

## ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto ing. Gerardo Cancellario, con Studio in Salerno alla via G. Centola, 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno con il n°1919 e c.f. CNC GRD 58L16 B858V, in qualità di progettista del PUA relativo al Comparto CR26 ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, su incarico della Società INTESA IMMOBILIARE SRL, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e per mendaci dichiarazioni di cui all'art.21 della L.241/90 sotto la propria responsabilità

### DICHIARA ed ASSEVERA

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

In particolare il costo di costruzione relativo alla parte commerciale/direzionale è stato ricavato sulla base della combinazione di costi unitari parametrici desunti da interventi analoghi e da specifiche analisi prezzo".

Salerno, SET 2023

*Si allega copia del documento di identità.*

Il Tecnico

Ing. Gerardo Cancellario



