

STIMA CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria nel PUA 6.3 sono costituite da:

viabilità a servizio sia della lottizzazione, che della zona limitrofa;

piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;

rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

pubblica illuminazione;

spazi di verde attrezzato.

Per le modalità di esecuzione e per la determinazione del costo delle singole voci che costituiscono il complesso delle opere di urbanizzazione occorre far riferimento al Capitolato speciale d'appalto del Comune di Empoli, nonché al prezzario ufficiale delle OO.PP. della Regione Toscana – Provincia di Firenze, in corso di validità, integrato per le voci in esso non comprese, da altri prezzari ufficiali (es. Bollettino degli Ingegneri) e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP..

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzazione le opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto esecutivo presentato e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nelle presenti norme.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà rispettare le eventuali prescrizioni degli enti preposti ai pubblici servizi e gli schemi grafici potranno essere modificati ed adeguati in accordo con gli enti ed uffici competenti.

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale la proprietà delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria.

Per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione si fa riferimento per una **prima stima al Volume massimo realizzabile in base all'Art.23 del Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio:**

CALCOLO ONERI**LOTTO 1****Oneri di Urbanizzazione Tabella C/1 Residenziale art.8 e 19 Norme R.U.**

Volume massimo realizzabile in base all'Art.23

S.U.L.	H utile di piano	Volume
560	2,70	1512,00 Mc

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
1512,00	21,62 €/Mc		32689,44 €

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
1512,00	65,35 €/Mc		98809,20 €

Costo di Costruzione Tabella D percentuale di riduzione 7%

Sup.accessoria stimata

500	0,60	300
-----	------	-----

S.U.L.		
560	1,00	560
<hr/>		
Totale		860

860	268,16	7%	16143,23 €
-----	--------	----	-------------------

LOTTO 2**Oneri di Urbanizzazione Tabella C/1 Residenziale art.8 e 19 Norme R.U.**

Volume massimo realizzabile in base all'Art.23

S.U.L.	H utile di piano	Volume
6980	2,70	18846,00 Mc

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
18846,00	18,02 €/Mc		339604,92 €

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
18846,00	54,46 €/Mc		1026353,16 €

Costo di Costruzione Tabella D percentuale di riduzione 7%

Sup.accessoria stimata

7300	0,60	4380
------	------	------

S.U.L.		
6980	1,00	6980
<hr/>		
Totale		11360

11360	268,16	7%	213240,83 €
-------	--------	----	--------------------

LOTTO 3**Oneri di Urbanizzazione Tabella C/1 Residenziale art.8 e 19 Norme R.U.**

Volume massimo realizzabile in base all'Art.23

S.U.L.	H utile di piano	Volume
840	2,70	2268,00 Mc

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
2268,00	21,62 €/Mc		49034,16 €

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
2268,00	65,35 €/Mc		148213,80 €

Costo di Costruzione Tabella D percentuale di riduzione 7%

Sup.accessoria stimata

900	0,60	540
-----	------	-----

S.U.L.		
840	1,00	840
<hr/>		
Totale		1380

1380	268,16	7%	25904,26 €
------	--------	----	-------------------

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE 1694704,68 €**TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE 255288,32 €**

TOTALE ONERI

1.949.993,00 €

Empoli, Agosto 2022

SOGGETTO ATTUATORE

PROGETTISTA

EDILFUTUR
COSTRUZIONI S.p.A.
P.zza Pinturicchio, 1
50055 EMPOLI (SI)
Tel. 0571-79844 Fax 0571-79845
Partita IVA 0301200551



TABELLA C/1 COMUNALE (2022)					
RESIDENZIALE					
ONERI DI URBANIZZAZIONE per ogni metro cubo di volume (art. 23 d.p.g.r. 64/R/2013)					
COSTI MEDI COMUNALI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Tab. A Comunale - Punto A/1)					
Ai costi medi comunali si applicano i coefficienti della tabella "C" della L.R. 1/2005 riportati nella colonna 2, ai fini dell'ottenimento delle tariffe per ogni metro cubo di costruzione indicate nelle colonne 3 e 4.					
		Euro/mc.			
	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	18,02			
	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	54,46			
1 Interventi	2 Coeff. Tab. "C"	3	4	5	
		Oneri Urbanizzazione Primaria	Oneri Urbanizzazione Secondaria	Totale	
		<i>Euro/mc</i>	<i>Euro/mc</i>	<i>Euro/mc</i>	
1) Nuova edificazione, addizioni volumetriche agli edifici esistenti di un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio principale, interventi di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010	a) IF<1,5 mc/mq	1,2	21,62	65,35	86,97
	b) 1,5<IF<3 mc/mq	1	18,02	54,46	72,48
	c) IF>3 mc/mq	0,9	16,22	49,01	65,23
2) Mutamento di destinazione d'uso edifici rurali (art.83 comma 5 L.R. 65/2014 "oneri verdi")		0,72	12,97	39,21	52,18

* Con la sigla IF si intende l'Indice di Fabbricabilità inteso come rapporto tra il Volume (art. 23 d.p.g.r. 64/R/2013) dell'edificio e la superficie fondiaria (mc/mq).

ALLEGATO D (2022)

TABELLA "D" - COMUNALE
PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI	% Tab.D LR 1/2005	NOTE
1) ABITAZIONI AVENTI :		<p><i>Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.</i></p> <p>Nel caso di edifici residenziali comprendenti più di una abitazione si applica la percentuale relativa ad una abitazione la cui superficie utile ed i cui accessori risultino rispettivamente dalla media aritmetica delle superfici utili e degli accessori delle singole abitazioni.</p>
a) SU > mq. 160 e accessori >= mq. 60	9	
b) mq. 130 < SU < mq. 160 e accessori <= mq. 55	8	
c) mq. 110 < SU < mq. 130 e accessori <= mq. 50	8	
d) mq. 95 < SU < mq. 110 e accessori <= mq. 45	7	
e) SU < mq. 95 e accessori <= mq. 40	7	
2) ABITAZIONI AVENTI CARATTERISTICHE DI LUSO (D.M. 2.8.1969)	10	
3) COSTRUZIONI O IMPIANTI PER LE ATTIVITA' TURISTICHE	7*	
4) COSTRUZIONI O IMPIANTI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI	10*	
SI CONSIDERA UN COSTO BASE DI COSTRUZIONE RIDOTTO DEL 50% NEI SEGUENTI CASI: - INTERVENTI DI CUI ALL' ART. 134, COMMA 1 LETTERA H); - INTERVENTI DI CUI ALL' ART. 135, COMMA 2, LETTERA B); OVE COMPORNTANTI AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI; - INTERVENTI DI CUI ALL' ART. 135, COMMA 2, LETTERE D) ED E).		

Costo di costruzione unitario residenziale €/mq. 268,16

Costo di costruzione unitario commerciale/turistico/direzionale €/mq. 690,72

Costo di costruzione unitario piscine €/mc. 287,79

Costo di costruzione unitario impianti sportivi €/mq. 92,09 (per impianti fino a mq. 3.000 di sup) aliquota da applicare 7%

Costo di costruzione unitario impianti sportivi €/mq. 46,06 (per impianti superiori a mq. 3.000 di sup.) aliquota da applicare 7%.