

COMUNE DI ANCONA



CONSORZIO "LA FAVORITA"

CONSORZIO "AMICI DI PONTELLUNGO"

Consorzio "LA FAVORITA"  
Viale della Vittoria  
60100 ANCONA

Consorzio AMICI  
DI PONTELLUNGO  
Corso Amendola n. 51  
60100 ANCONA

ZTO 18

APL 19

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Tavola	Determinazione presuntiva degli oneri tabellari di urbanizzazione ADEGUATI ALLE CONTRODEDUZIONI	Data Luglio 2005
A.6		Scala

Progetto originale:

Variante: Gennaio 2007

Dott. Ing. Paolo Beer Viale della Vittoria 7 Ancona

Collaboratori: Dott. Arch. Gabriella Pallotta  
Dott. Ing. Daniele Jannacchino  
Dott. Ing. Tommaso Mancini  
Geom. Giovanni Bartoli

Relazione botanica e Piano del Verde: Dott. Maurizio Bianchelli

**Dott. Ing. Paolo BEER**  
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 233

**COMUNE DI ANCONA**  
**PROTOCOLLO GENERALE**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

20 FEB 2007

Prot. Gen. II. 11111

Dott. Ing. Ignazio Ezio Callari Via Tiziano 39 Ancona

Collaboratori: Dott. Ing. Raffaella Barone  
Dott. Arch. Pierpaolo Mattioni

Rilievo planoaltimetrico: Geom. Sandro Tittarelli  
Impianto illuminazione pubblica: Per.Ind. Luca Rocchetti

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
**Dott. Ing. Ignazio Ezio CALLARI**  
A. 801  
Ingegneria Civile e Ambientale, Industriale e dell'Informazione

Studio Tecnico Dott. Arch. Ing. Alberto Sandroni Via Rodolfo Ancona

Collaboratori: Dott. Ing. Enrico Sparapani

Dott. Arch. Antonio Vichi

**Dott. Ing. Alberto SANDRONI**  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 10

Studio Tecnico Associato Belvederesi Corso Amendola 51 Ancona

Collaboratori: Dott. Ing. Paolo Belvederesi

**Dott. Ing. Paolo BELVEDERESI**  
Ordine degli Ingegneri Prov. Ancona n. 178



**COMUNE DI ANCONA**  
 Area Urbanistica  
 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Prot. Gen.

**ALLEGATO - C AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Ditta: **CONSORZI "LA FAVORITA" E "AMICI DI PONTELUNGO"**

Oggetto:

**Oneri di Urbanizzazione**

EDILIZIA RESIDENZIALE	tabella	zona omogenea		Tariffa	Volume virtuale	IMPORTI		
		zona	inter.			TOTALE	RATEIZZATI	
							1/4	3/4
				I 14,11	80'037	1'129'322,07		
				II 14,19	80'037	1'135'725,03		
(a) Totale .....								

INSEDIAMENTI COMMERCIALI	tabella	zona omogenea		Tariffa	Volume virtuale	IMPORTI		
		zona	inter.			TOTALE	RATEIZZATI	
							1/4	3/4
				I				
				II				
(b) Totale .....								

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ARTIGIANALI	tabella	zona omogenea		Tariffa	Superficie			
		Complet.	Espans. Zona PIP					
(c) Totale .....								

**- Costo di costruzione**

COSTO di COSTRUZIONE (€ 170,74)	Sc	i = 1+M/100	At	%	IMPORTI
Preventivo					
(d) Totale .....					

(riportare totale)

**TOTALI GENERALI**

**- Riepilogo dei volumi e delle superfici**

Descrizione	Volume			Superfici Totali
	Totale	%	Virtuale	

<b>A - VOLUMI FUORI TERRA</b>				
<input type="checkbox"/> Piano seminterrato				
<input type="checkbox"/> Piano terra	<b>54'000</b>	100	<b>54'000</b>	<b>18'000</b>
<input type="checkbox"/> Piano primo	<b>13'887</b>		<b>13'887</b>	<b>4'629</b>
<input type="checkbox"/> Piano secondo				
<input type="checkbox"/> Piano terzo				
<input type="checkbox"/> Piano quarto				
<input type="checkbox"/> Piano quinto				
<input type="checkbox"/>				

<b>B - VOLUMI INTERRATI</b>				
<input type="checkbox"/> Autorimesse private	<b>48'600</b>	25	<b>12'150</b>	<b>18'000</b>
<input type="checkbox"/> Cantine				
<input type="checkbox"/> Depositi - ripostigli				
<input type="checkbox"/> Altre attività produttive				
<input type="checkbox"/> Altro .....				

<b>C - VOLUMI TECNICI EMERGENTI DALLA LINEA DI GRONDA</b>				
<input type="checkbox"/> Extracorsa ascensori		esente		
<input type="checkbox"/> Vano scala				
<input type="checkbox"/> Serbatoi idrici				
<input type="checkbox"/> Vasi di espansione				
<input type="checkbox"/> Canne fumarie				

<b>D - VOLUMI ESENTI</b>				
<input type="checkbox"/> Volume tecnico sottotetto		esente		
<input type="checkbox"/> Porticati ad uso pubblico				
<input type="checkbox"/> Balconi				

**VOLUMI TOTALI**

**[ ]**

**80'037**

**[ ]**

## Art.6 - Riepilogo delle superfici

### (Su) - Superfici utili

Classi di Superfici	Superfici alloggi										Totale n. superfici
	P.	Su	P.	Su	P.	Su	P.	Su	P.	Su	
fino ai 45											
45 ... 95											
95 ... 110											
110 ... 130											
130 ... 160											
oltre i 160											
Totale Su .....											mq.

### (Snr - Superfici non residenziali)

Tipologie	Totale
- Cantinole	
- Soffitte	
- Locali motore	
- Cabine idriche	
- Lavatoi comuni	
- Centrali termiche	
- Autorimesse singole	
- Autorimesse collettive	
- Androni di ingresso	
- Porticati liberi	
- Logge	
- Balconi	
- Altri locali a stretto servizio della residenza	
- .....	
- .....	
- .....	
- .....	
TOTALE Snr .....	
mq	

Classi di superfici	all. (2)	Su abit. (3)	3 / Su (4)	Incr. (5)	4 x 5 (6)
Fino ai 45				0	
45 + 95				0	
95 + 110				5	
110 + 130				15	
130 + 160				30	
Oltre i 160				50	
Totale (Su)				i1 =	

zone omogenee				Aliq. x (4)
A	B	C	E	
5	8	11	15	
5	6	7	15	
5	6	7	15	
6	7	8	15	
7	10	13	15	
8	15	18	19	
				A1 =

(Snr) =

$\frac{Snr}{Su} \times 100 =$  %

$\frac{Snr}{Su} \times 100$	ipotesi	Incr.
50		0
50 + 75		10
75 + 100		20
100		30
	i2 =	

Aliq.
5
7
12
19
A2 =

	classe edilizia	(M) Maggioraz
i1		
i2		
i3		
i =		

numero caratter.	ipotesi ricorrente	% incr.
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
	i3 =	

aliq.
5
8
10
12
15
19
A3 =

At = (A1+A2+A3): 3 = 0, + 0,01 = .....

At =

Superficie utile abitabile	(Su)
Superficie netta non residenziale	(Snr)
Superficie ragguagliata	60% x Snr
Superficie complessiva	(Sc)

	<input type="text"/>
	<input type="text"/>
	<input type="text"/>
Totale mq.	<input type="text"/>

**TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ai sensi degli artt.16 e 19  
D.P.R. 308/2001**

**TABELLA "F" (valori in €/m<sup>3</sup>)**

INT.	INTERVENTI	A		B		C		E		
		I	II	I	II	I	II	I	II	
1	Interventi di ristrutturazione previsti ai sensi dell'art.9b della Legge 10/77; frazionamenti	2,52	3,37	3,27	4,23	5,04	6,08	7,05	8,11	
2	Interventi di ristrutturazione previsti con cambio d'uso o aumento delle S.U.	4,20	5,06	5,04	5,91	8,06	9,13	10,08	10,13	
3	Ristrutturazione di edifici unifamiliari con ampliamento maggiore del 20%	4,20	5,07	5,04	5,91	7,05	8,11	10,08	10,13	
4	Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume	5,88	6,76	6,72	7,61	10,08	13,13	15,12	15,20	
5	Nuove costruzioni	If < 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	8,38	8,44	10,08	10,13	14,11	14,19		
		1 < If < 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	7,55	7,63	8,38	8,44	12,09	12,17	20,15	20,27
		If > 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6,71	6,75	7,54	7,60	10,08	10,13		
6	Direzionale e commerciale	8,40	8,45	9,24	9,29	12,09	12,16			
7	Turistica alberghiera	5,88	6,76	6,71	7,61	10,08	10,13			
8	Turistica residenziale	If < 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	8,40	7,61	10,08	8,45	15,12	13,17		
		1 < If < 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	7,56	6,76	9,24	7,61	14,05	12,17		
		If > 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6,72	5,91	8,40	6,76	13,11	11,15		

**TABELLA "H" (ZONA D - valori in €/m<sup>2</sup>)**

INT.	INTERVENTI	Completamento	Espansione
1	Ampliamento di insediamenti artigianali	5,51	7,36
2	Ampliamento di insediamenti industriali e ristrutturazione	5,51	7,36
3	Nuovi insediamenti artigianali	7,36	9,23
4	Nuovi insediamenti industriali, insediamenti produttivi in zona agricola che non hanno diritto alla esenzione prevista dall'art.9 della Legge 10/77, stazioni di servizio o chioschi carburanti (magazzino, officina e uffici annessi), attrezzature sportive e ricreative coperte (piscine, palestre, campi da gioco, bocce, tennis, basket, ecc.) per m <sup>2</sup> , di area chiusa perimetralmente o coperta (escluse quelle previste dall'art.9f della Legge 10/77)	7,36	9,23

**NOTE**

1. Le nuove costruzioni commerciali nella ZONA D sono assoggettate alle tariffe di cui alla Tabella F - ZONA B - INT.6
2. I cambi di destinazione d'uso in ZONA D sono assoggettati alle tariffe di cui alla Tabella F - ZONA B - INT.2

**TABELLA "I" - (valori in €/m<sup>2</sup>)**

INT.	INTERVENTI	< 80 m <sup>2</sup>	Da 80 a 100 m <sup>2</sup>	> 100 m <sup>2</sup>
1	Impianti senza copertura con destinazione sportiva e ricreativa (piscine, palestre, campi da gioco, bocce, tennis, basket, ecc.) per mq., di area degli impianti		2,99	
2	Insediamenti turistico/ricettivi complementari, campeggi, ecc., per mq., di unità di soggiorno	3,59	3,29	2,99

**Preambolo**

Il Ministro per i lavori pubblici: Vista la Legge 28.01.1977, n. 10, che, all'art.6, attribuisce al Ministro per i lavori pubblici il potere di stabilire, ai fini della determinazione della quota di contributo per la concessione di edificare, il costo di costruzione dei nuovi edifici nonché le maggiorazioni di detto costo per le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate dalla Legge 01.11.1965, n. 1179;

**Decreta:**

**Art.1. - Costo unitario di costruzione.**

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie è pari al 85 % di quello stabilito con Decreto Ministeriale 03.10.1975, n. 9816, emesso ai sensi dell'art. 8 della Legge 01.11.1965, n. 1179.

**Art.2. - Superficie complessiva (Sc).**

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (**Snr**), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (**Sc = Su + 60% Snr**).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

**Art.3. - Superficie utile abitabile (Su).**

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**Art.4. - Edifici con caratteristiche tipologiche superiori.**

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla Legge n. 1179 del 01.11.1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50 %, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi articoli 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi:

- a) superficie utile abitabile (**Su**);
- b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (**Snr**);
- c) caratteristiche specifiche.

**Art.5. - Incremento relativo alla superficie utile abitabile (i<sub>1</sub>).**

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

- 1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5%;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15%;
- 3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30%;
- 4) oltre 160 metri quadrati: 50%.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile, è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

**Art.6. - Incremento relativo alla superficie non residenziale (i<sub>2</sub>).**

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%.

**Art.7. - Incremento relativo a caratteristiche particolari (i\_3).**

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10%:

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- 2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- 3) 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;
- 4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

**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 28.01.1977, 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%.

**Art.9. - Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St).**

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60 %, non sia superiore al 25 % della superficie utile abitabile.

**Art.10. - Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali.**

Per gli edifici da eseguire in zone sismiche e per quelli realizzati con sistemi costruttivi non tradizionali ai fini della determinazione del costo di cui al precedente art.1 non si applicano le maggiorazioni previste a tale titolo dalle vigenti disposizioni relative ai costi a mq dell'edilizia agevolata.



