



INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE

EDILIZIA RESIDENZIALE

Per gli interventi di Edilizia Residenziale l'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione è pari a

$$U = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times C \times V$$

dove

- **K1 = 0,90** - Coefficiente correttivo per classi di Comuni in relazione all'andamento demografico

Andamento demografico	Incremento		Decremento		
	0 – 5%	Oltre 5%	0 – 4 %	4,01 – 10%	Oltre 10%
1° Classe Fino a 5.000	0,90	1,00	0,80	0,65	0,50
2° Classe 5.001 – 20.000 abitanti	1,00	1,00	0,85	0,70	0,60
3° Classe 20.001 – 50.000 abitanti	1,00	1,00	0,90	0,75	0,65
4° Classe oltre 50.000 abitanti	1,00	1,00	0,95	0,80	0,70
Napoli	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Per il Comune di Striano la classe è la II = da 5.001 a 20.000 ab. e l'andamento è in INCREMENTO.

Pertanto il coefficiente è

$$K1 = 0,90$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

- **K2 = 0,72** - Coefficiente in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio

CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE DEL TERRITORIO	COMUNI COSTIERI	COMUNI DI PIANURA NON COSTIERI	COMUNI DI COLLINA O PARZIALMENTE MONTANI NON COSTIERI	COMUNI MONTANI NON COSTIERI	COMUNI CONFINANTI CON IL COMUNE DI NAPOLI
1a Fino a 3.000 ab.	0,88	0,76	0,54	0,42	0,91
2a Da 3.001 a 5.000 ab.	0,90	0,78	0,56	0,44	0,92
3a Da 5.001 a	0,92	0,80	0,58	0,46	0,93

20.000 ab.					
4a Da 20.001 a 50.000 ab	0,94	0,82	0,62	0,48	0,94
5a Da 50.001 a 100.000 ab	0,96	0,84	0,66	0,50	0,98
6a Oltre 100.000 ab	0,98	0,86	0,70		1,00
Napoli	1,00				

Per il Comune di Striano la classe è la 3° = da 5.001 a 20.000 ab. e la caratteristica del territorio geografico è COMUNE DI PIANURA NON COSTIERO
Pertanto si conferma il coefficiente

$$\mathbf{K2 = 0,72}$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

➤ **K3 = Coefficiente in funzione della destinazione di zona secondo la tabella che segue:**

Destinazioni di zona	Zone omogenee					
	A	B	C	D	E	F
		Intervento diretto	PUA			
Nuove costruzioni residenziali If < 1,50 mc/mq	0,80	0,65	0,75	0,73	1,00	0,80
Nuove costruzioni residenziali 1,50 < If < 3,00 mc/mq	0,83	0,70	0,90	0,89	1,00	0,83
Nuove costruzioni residenziali If > 3,00 mc/mq	0,85	0,75	1,00	1,00	1,00	0,85
Nuova Edilizia convenzionata o sovvenzionata	0,20	0,20	0,20	0,20	1,00	
Edilizia "Terziaria" direzionale e commerciale	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77
Edilizia turistica residenziale	1,00	0,85	0,85	0,80	1,00	
Attrezzature di tempo libero	0,40	0,50	0,50	0,60	1,00	0,70
Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie inferiore al 10% dell'esistente	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,60
Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie maggiore al 10% dell'esistente	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,90
Interventi di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,60
Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	
Interventi di ristrutturazione non convenzionati al di fuori della Legge, ipotesi previste all'art.9 L.10/77 lettera b) e succ. modifiche	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20

Quindi il valore del coefficiente **K3** risulta essere variabile rispetto ai parametri elencati nella tabella sopra riportata ridotti dello 5% per popolazione inferiore a 50.000 abitanti (come da D.G.C. 629 del 30/12/1997).

➤ **K4 = 0,711 - Coefficiente relativo ai limiti e rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4, L.10/77**

Per il Comune di Striano la classe è quella relativa all'intervallo da 5.001 a 20.000 ab.
Pertanto si conferma il coefficiente

4° COEFFICIENTE	COEFFICIENTE
CLASSE DEMOGRAFICA Fino a 1500 abitanti	0,50
1.501-3.000 abitanti	0,62
3.001-5.000 abitanti	0,75
5.001-20.000 abitanti	0,79
20.001-50.000 abitanti	0,83
50.001-100.000 abitanti	0,91
Maggiore di 100.000 abitanti	1,00

$$K4 = 0,711$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

- **K5 = 0,63 - Coefficiente in relazione alle caratteristiche geofisiche del territorio**

Il Comune di Striano è classificato come C.S. 2
Pertanto il coefficiente

$$K5 = 0,63$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

- **C = costo unitario per mc = £ 22.000/mc alla 30/12/1997**

Per adeguare C all'anno corrente (2022), ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 16 e ss.mm.ii., si fa riferimento alla variazione dell'indice ISTAT (FOI) che per il periodo che intercorre tra il marzo 1985 e il settembre 2022 prevede l'applicazione di un **coefficiente di raccordo pari a 2,872**
Pertanto si ottiene

$$C = 22.000 \text{ £/mc} = 11,36 \text{ €/mc} \times 2,872 = 32,63 \text{ €/mc}$$

$$C = 32,63 \text{ €/mc}$$

- **V = volume vuoto per pieno della costruzione oggetto della richiesta** comprendente tanto la parte fuori terra quanto quella parzialmente o totalmente entro terra, computando anche i cosiddetti volumi tecnici e restando esclusi unicamente gli spazi occupati dal sottotermico non abitabile.

Alla luce di ciò si ottiene

$$U = 0,90 \times 0,72 \times K3 \times 0,711 \times 0,63 \times 32,63 \text{ €/mc} \times V$$

$$U = K3 \times 9,47 \text{ mc} \times V$$

dove i valori relativi a **K3** (come da D.G.C. 629 del 30/12/1997) sono quelli di cui alla seguente tabella

Destinazioni di zona	Zone omogenee					
	A	B	C	D	E	F
		Intervento diretto	PUA			
Nuove costruzioni residenziali $I_f < 1,50 \text{ mc/mq}$	0,68	0,56	0,64	0,62	0,86	0,68
Nuove costruzioni residenziali $1,50 < I_f < 3,00 \text{ mc/mq}$	0,71	0,60	0,77	0,76	0,86	0,71

Nuove costruzioni residenziali If >3,00 mc/mq	0,73	0,64	0,86	0,86	0,86	0,73
Nuova Edilizia convenzionata o sovvenzionata	0,17	0,17	0,17	0,17	0,86	-
Edilizia "Terziaria" direzionale e commerciale	0,79	0,86	0,86	0,86	0,86	0,66
Edilizia turistica residenziale	0,86	0,73	0,73	0,68	0,86	-
Attrezzature di tempo libero	0,34	0,43	0,43	0,51	0,86	0,60
Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie inferiore al 10% dell'esistente	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,51
Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie maggiore al 10% dell'esistente	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,77
Interventi di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,51
Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	-
Interventi di ristrutturazione non convenzionati al di fuori della Legge, ipotesi previste all'art.9 L.10/77 lettera b) e succ. modifiche	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17

EDILIZIA NON RESIDENZIALE

Per gli interventi di Edilizia Non Residenziale l'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione è pari a

$$U = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times Cj (UP1 \times S1 + UP2 \times S2 + UP3 \times S3)$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

dove

- **K1 = 0,90 - Coefficiente correttivo per classi di Comuni in relazione all'andamento demografico**

Per il Comune di Striano la classe è la II = da 5.001 a 20.000 ab. e l'andamento è in INCREMENTO

Pertanto si conferma il coefficiente

$$K1 = 0,90$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

- **K2 = 0,72 - Coefficiente in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio**

Per il Comune di Striano la classe è la 3° = da 5.001 a 20.000 ab. e la caratteristica del territorio geografico è COMUNE DI PIANURA NON COSTIERO

Pertanto il coefficiente

$$K2 = 0,72$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

- **K3 = 0,18 - Coefficiente in funzione della destinazione di zona**, che per l'edilizia non residenziale è sempre pari a

$$K3 = 0,18$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

- **K4 = K5 per gli interventi di edilizia residenziale = 0,63 - Coefficiente in relazione alle caratteristiche geofisiche del territorio**

Il Comune di Striano è classificato come C.S. 2

Pertanto si conferma il coefficiente

$$K4 = 0,63$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

- **Cj = coefficiente per classe di industria in funzione della qualità del rifiuto e del grado di alterazione dei luoghi**, così come riportato nelle seguenti tabella

CLASSE	COEFFICIENTE
I	1,00
II	0,86
III	0,72
IV	maggiore di 0,72 in funzione del grado di alterazione dei luoghi -Miniere e cave: 0,85 -Aziende di utilizzazione del bosco: 0,80

dove l'ELENCO CLASSI INDUSTRIE è il seguente:

1° CLASSE: industrie insalubri che producono rifiuti non accettabili negli impianti di trattamento dei rifiuti urbani e che necessitano dei trattamenti speciali.

L'elenco di tali industrie è riportato nel D.M. 19/11/1981, sotto la voce "Industrie di prima classe".

2° CLASSE: Industrie insalubri che producono rifiuti accettabili negli impianti di trattamento dei rifiuti urbani.

L'elenco di tali industrie è riportato nei D.M. 19/11/1981, sotto la voce "Industrie di seconda classe". In tale classe ci sono inserite, inoltre, le seguenti attività industriali e artigianali per problemi che presenta lo smaltimento o il trattamento dei rifiuti da esse prodotti, con esclusione di quelle già considerate nella prima classe:

- Industrie delle pelli e del cuoio;
- Industrie manifatturiere della carta, poligrafiche editoriali ed affini;
- Industrie manifatturiere tessili;
- Industrie manifatturiere del vestiario e dell'abbigliamento;
- Industrie manifatturiere della gomma, della guttaperca e delle materie plastiche;
- Industrie manifatturiere chimiche;
- Industrie manifatturiere metallurgiche e meccaniche;
- Industrie manifatturiere dei minerali non metalliferi;
- Industrie della ceramica, del vetro e dei materiali da costruzione in genere.

3° CLASSE: Industrie che producono rifiuti assimilabili ai rifiuti urbani ed accettabili nei normali impianti di trattamento.

Le industrie appartenenti a questa classe sono qui di seguito riportate, con l'esclusione di quelle già considerate nella prima e seconda classe:

- Industrie dei trasporti;
- Industrie delle comunicazioni;
- Industrie rispondenti ad esigenze collettive;
- Industrie manifatturiere alimentari;
- Industrie agrarie e boschive;
- Industrie zootecniche;
- Industrie della pesca e della caccia.

4° CLASSE: industrie che alterano lo stato dei luoghi.

Le industrie appartenenti a questa classe sono qui di seguito riportate per categorie; vanno escluse le attività già considerate nelle precedenti classi:

- Industrie estrattive di minerali metalliferi e non metalliferi: miniere cave;
- Aziende di utilizzazione del bosco: abbattimento e carbonizzazione.

- **UP1 = costo unitario in €/mq determinato in funzione delle superfici di insediamento** (come da D.G.C. 629 del 30/12/1997);
- **UP2 = costo unitario di urbanizzazione per mq di superficie lorda degli edifici direzionali, di servizio, residenze, ecc** (come da D.G.C. 629 del 30/12/1997);
- **UP3 = costo unitario in €/mq determinato in funzione della superficie utile coperta da manufatti industriali (capannoni, silos, ed altre attrezzature fisse anche se allo scoperto)** (come da D.G.C. 629 del 30/12/1997);

I costi unitari Up1, Up2, Up3 e Up4 variano in funzione del numero di addetti secondo la tabella Ipdì cui alla D.G.R. N. 208/5 sotto riportata:

ADDETTI	Da 0 a15	Da 16 a50	da 51 a200	da 201 a 1000	Oltre1000
COSTO	L/mq	L/mq	L/mq	L/mq	L/mq
UP1	800	1000	1600	1800	2000
UP2	3000	4000	6000	7000	8000
UP3	12000	15000	24000	27000	30000

Per l'adeguamento degli importi di cui alla precedente tabella si fa riferimento alla variazione dell'indice ISTAT (FOI) che per il periodo che intercorre tra il **marzo 1985** e il **settembre 2022** prevede l'applicazione di un **coefficiente di raccordo pari a 2,872**

Si ottiene, pertanto:

ADDETTI	Da 0 a15	Da 16 a50	da 51 a200	da 201 a 1000	Oltre1000
COSTO	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
UP1	1,19	1,48	2,37	2,67	2,97
UP2	4,45	5,93	8,90	10,38	11,87
UP3	17,80	22,25	35,60	40,05	44,50

- **S1 = superficie di insediamento industriale o artigianale**, escludendo le eventuali aree destinate a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444;
- **S2 = superficie lorda degli edifici direzionali, di servizio, residenze;**
- **S3 = superficie utile coperta da manufatti industriali** (capannoni, silos, ed altre attrezzature fisse anche se allo scoperto);

Alla luce di ciò si ottiene

$$U = 0,90 \times 0,72 \times 0,18 \times 0,63 \times C_j (UP1 \times S1 + UP2 \times S2 + UP3 \times S3)$$

$$U = 0,07 \times C_j (UP1 \times S1 + UP2 \times S2 + UP3 \times S3)$$



INCIDENZA COSTO DI COSTRUZIONE

A Interventi a carattere di nuova edificazione, ampliamenti, sopraelevazioni, ivi compresi gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie di cui all'Art. n. 79, comma 2, lettera d) punti 1, 2 e 3, fatti salvi i casi di gratuità, il contributo afferente il costo di costruzione è calcolato con la formula:

$$C = Vb \times Sc \times Q$$

(come da D.G.C. 629 del 30/12/1997)

dove

- **Vb = valore base** risultante dall'applicazione del D.M. 10/05/1977 n. 801 aggiornato all'attualità (**settembre 2022**).

Per l'aggiornamento **valore base** risultante dall'applicazione del D.M. 10/05/1977 n. 801, in relazione alla variazione in aumento dell'indice ISTAT (FOI) per il periodo che intercorre tra **01/01/1998** e il **settembre 2022**, si applicata sul capitale iniziale di **€ 144,61**, un **coefficiente di raccordo pari a 1,563**

Si ottiene, pertanto:

$$Vb = € 144,61 \times 1,563 = € 226,03$$

- **Sc = superficie complessiva** determinata ai sensi del D.M. 10/5/1977.
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 e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e 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 o 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.

Per superficie utile abitabile, infine, 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.

- **Q = quota percentuale** che si ottiene sommando i punti indicati nella tabella per il calcolo per ciascuno dei tre parametri in relazione alla classe del Comune in base alla tabella di cui al D.M. 10/05/1977.
Per il Comune di Striano considerando la classe di comuni da 5.001 a 50.000, la quota percentuale di Q varia nel modo seguente

PER EDILIZIA RESIDENZIALE

LUSSO (zone A-B-C) **Q = (2+6+1,75) = 9,75%**

LUSSO (zone diverse da A-B-C) **Q = (2+6+2,25) = 10,25%**

MEDIE (zone A-B-C) $Q = (2+2,5+1,75) = 6,25\%$
MEDIE (zone diversa da A-B-C) $Q = (2+2,5+2,25) = 6,50\%$

ECONOMICHE (zone A-B-C) $Q = (2+1,5+1,75) = 5,25\%$
ECONOMICHE (zone diversa da A-B-C) $Q = (2+1,5+2,25) = 5,75\%$

PER EDILIZIA NON RESIDENZIALE

LUSSO (zone A-B-C) $Q = (3,5+6+1,75) = 11,25\%$
LUSSO (zone diverse da A-B-C) $Q = (3,5+6+2,25) = 11,75\%$

MEDIE (zone A-B-C) $Q = (3,5+2,5+1,75) = 7,75\%$
MEDIE (zone diversa da A-B-C) $Q = (3,5+2,5+2,25) = 8,25\%$

ECONOMICHE (zone A-B-C) $Q = (3,5+1,5+1,75) = 6,75\%$
ECONOMICHE (zone diversa da A-B-C) $Q = (3,5+1,5+2,25) = 7,25\%$

Alla luce di ciò si ottiene

$$C = \text{€ } 226,03 \times Sc \times Q$$