

COMUNE DI PIETRASANTA

(Provincia di Lucca)

CALCOLO ONERI

“COMPLESSO ITALIA”

Comune: **Pietrasanta**

Progetto: **Piano di Recupero - ai sensi dell'art. 11 della disciplina urbanistica, in attuazione della scheda norma del Piano Operativo TU_rl6**

Costo di costruzione

Sua	mq	1147,64
Snr	mq	933,48
60% Snr	mq	560,09
Scon = SU + 60% snr	mq	1707,73

Costo di costruzione aggiornato 2026	€/mq	311,48
Maggiorazione costo di costruzione da tabella allegata	%	15,00
Importo maggiorazione	€/mq	46,72
Costo di costruzione maggiorato	€/mq	358,20
Costo di costruzione totale secondo tabella	€	611.707,73
Le abitazioni hanno tutte superficie utile Su inferiore a mq 95,00 mentre la superficie accessoria varia. La percentuale del costo di costruzione da applicare è 8% relativa alle categorie con Su e) inferiore a mq 95 e accessori ≤ mq40 e d) compresa tra mq 110 e mq 95 e accessori ≤ mq 45	%	8,00
Costo di costruzione	€	48.936,62

- Per la determinazione del costo di costruzione si rimanda all'*allegato 1*
- Per la verifica delle superfici si rimanda all'*allegato 2*

Oneri urbanizzazione primaria e secondaria		
---	--	--

Verifica IF per applicazione oneri		
Superficie territoriale ST	mq	2055,00
Volume Edificato di progetto	mc	4239,88
IF di progetto	mc/mq	2,06
IF di progetto > 1,50 mc/mq e < 3,00 mc/mq		

Oneri urbanizzazione aggiornati al 2026		
Intervento di sostituzione edilizia per IF > 1,50 mc/mq e < 3,00 mc/mq		
Urbanizzazione primaria	€/mc	16,24
Urbanizzazione secondaria	€/mc	46,91
Volume Edificato di progetto	mc	4.239,88
Oneri urbanizzazione primaria	€	68.855,65
Oneri urbanizzazione secondaria	€	198.892,77
Totale oneri Urbanizzazione	€	267.748,42

Costo di costruzione	€	48.936,62
Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	€	267.748,42
Complessivo oneri	€	316.685,04

Pietrasanta, 25/03/2026

ANTONELLO RUSSO ARCHITETTO



Allegato 1

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

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

Classi di superfici (mq.)	Alloggi (n.)	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	15	1147,64	1	0	0
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su 1147,64	SOMMA		i1 0 %

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

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
(7)		(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	9,14
b	Autorimessa □ singole □ collettive	
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	114,63
d	Logge e balconi	933,48
* $\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$		Snr 81,34 *

TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 5)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	□	0
> 50 → 75	□	10
> 50 → 100	X	20
> 100	□	30
		i2 20 %

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Sigla (17)	Denominazione (18)	Superficie (19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	1147,64
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	933,48
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	560,09
4= 1+3	Superficie complessiva	1707,73

TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche (12)	Ipotesi che ricorre (13)	% increm. (14)
0	X	0
1	□	10
2	□	20
3	□	30
4	□	40
5	□	50
		i3 0 %

SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI (art. 9)

Sigla	Denominazione	Superficie
(20)	(21)	(22)
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	

TOTALE INCREMENTI $i = i1 + i2 + i3$	i 20 %	IV 15%	M
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente			

A COSTO DI COSTRUZIONE Anno 2026 =	€ 311,48
B COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO $A \times (1 + \frac{M}{100}) = 311,48 \times (1 + \frac{15}{100}) = 311,48 \times 1,15 =$	€ 358,20 €/mq.
C COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO $(Sc + St) \times B = 358,20 \times 1707,73 =$	€ 611.707,73
= Costo di costruzione calcolato secondo la percentuale = $611.707,73 \times 8\% = 48.936,62$	

Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità che i dati sopra riportati sono veritieri.

Allegato 2- Tabella verifica superfici

piano terra

unità 01		piano terra	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	28,98		
ripostiglio	1,98		
disimpegno	3,80		
camera	9,15		
camera	14,19		
camera	14,06		
bagno	5,60		
bagno	3,58		
terrazza a terra		6,70	
terrazza a terra		4,97	
	81,34	11,67	

SU superficie utile	mq	81,34
Snr superficie accessoria	mq	11,67
Scm Superficie complessiva	mq	88,34

unità 02		piano terra	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	29,06		
ripostiglio	2,79		
disimpegno	2,74		
camera	14,52		
camera	14,01		
bagno	5,52		
bagno	5,57		
terrazza a terra		12,09	
	74,21	12,09	

SU superficie utile	mq	74,21
Snr superficie accessoria	mq	12,09
Scm Superficie complessiva	mq	81,46

unità 03		piano terra	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	26,43		
ripostiglio	2,44		
disimpegno	2,75		
camera	14,52		
camera	14,01		
bagno	5,52		
bagno	5,57		
terrazza a terra		0,00	
	71,24	0,00	

SU superficie utile	mq	71,24
Snr superficie accessoria	mq	0,00
Scm Superficie complessiva	mq	71,24

unità 04		piano terra	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	29,05		
ripostiglio	2,79		
disimpegno	2,75		
camera	14,52		
camera	14,01		
bagno	5,52		
bagno	5,57		
terrazza a terra		8,36	
	74,21	8,36	

SU superficie utile	mq	74,21
Snr superficie accessoria	mq	8,36
Scm Superficie complessiva	mq	79,23

unità 05		piano terra	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	29,13		
ripostiglio	2,74		
disimpegno	3,75		
camera	9,08		
camera	14,35		
camera	14,01		
bagno	5,70		
bagno	2,98		
terrazza a terra		8,48	
terrazza a terra		4,20	
	81,74	12,68	

SU superficie utile	mq	81,74
Snr superficie accessoria	mq	12,68
Scm Superficie complessiva	mq	89,35

superfici a comune		piano terra	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
disimpegno a comune		38,21	
vano scala a comune		6,48	
vano ascensore		2,66	
		47,35	

Snr superficie accessoria	mq	47,35
Scm Superficie complessiva	mq	28,41

Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	mq	9,14
Autonimesse singole collettive	mq	0,00
Androni d'ingresso e porticati liberi	mq	114,63
Logge e balconi	mq	809,71
Snr superficie accessoria totale	mq	933,48

SU superficie utile totale	mq	1147,64
Snr superficie accessoria totale	mq	933,48
Snr superficie ragguagliata 60%	mq	560,09
Scm Superficie complessiva	mq	1707,73

piano primo

unità 06		piano primo	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	28,98		
ripostiglio	1,98		
disimpegno	3,80		
camera	9,15		
camera	14,19		
camera	14,06		
bagno	5,60		
bagno	3,58		
terrazza		21,49	
	81,34	21,49	

SU superficie utile	mq	81,34
Snr superficie accessoria	mq	21,49
Scm Superficie complessiva	mq	94,23

unità 07		piano primo	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	29,06		
ripostiglio	2,79		
disimpegno	2,74		
camera	14,52		
camera	14,01		
bagno	5,52		
bagno	5,50		
terrazza		19,40	
	74,14	19,40	

SU superficie utile	mq	74,14
Snr superficie accessoria	mq	19,40
Sc Superficie complessiva	mq	85,78

unità 08		piano primo	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	26,43		
ripostiglio	2,44		
disimpegno	2,75		
camera	14,52		
camera	14,01		
bagno	5,52		
bagno	5,50		
terrazza		14,16	
	71,17	14,16	

SU superficie utile	mq	71,17
Snr superficie accessoria	mq	14,16
Sc Superficie complessiva	mq	79,67

unità 09		piano primo	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	29,05		
ripostiglio	2,79		
disimpegno	2,75		
camera	14,52		
camera	14,01		
bagno	5,52		
bagno	5,50		
terrazza		19,63	
	74,14	19,63	

SU superficie utile	mq	74,14
Snr superficie accessoria	mq	19,63
Sc Superficie complessiva	mq	85,99

unità 10		piano primo	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	29,13		
ripostiglio	2,66		
disimpegno	3,75		
camera	9,08		
camera	14,35		
camera	14,01		
bagno	5,70		
bagno	2,98		
terrazza		21,52	
	81,66	21,52	

SU superficie utile	mq	81,66
Snr superficie accessoria	mq	21,52
Sc Superficie complessiva	mq	94,57

superfici a comune		piano primo	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
vano scala a comune		38,21	
		38,21	

Snr superficie accessoria	mq	38,21
Sc Superficie complessiva	mq	22,93

piano secondo - solarium

unità 11		piano secondo - solarium	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	28,98		
ripostiglio	1,98		
disimpegno	3,80		
camera	9,15		
camera	14,19		
camera	14,06		
bagno	5,60		
bagno	3,58		
terrazza		21,49	
terrazza solarium		116,89	
	81,34	138,38	

SU superficie utile	mq	81,34
Snr superficie accessoria	mq	138,38
Scm Superficie complessiva	mq	164,37

unità 12		piano secondo - solarium	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	29,06		
ripostiglio	2,79		
disimpegno	2,74		
camera	14,52		
camera	14,01		
bagno	5,52		
bagno	5,50		
terrazza		19,40	
terrazza solarium		96,41	
	74,14	115,81	

SU superficie utile	mq	74,14
Snr superficie accessoria	mq	115,81
Sc Superficie complessiva	mq	143,63

unità 13		piano secondo - solarium	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	26,43		
ripostiglio	2,44		
disimpegno	2,75		
camera	14,52		
camera	14,01		
bagno	5,52		
bagno	5,50		
terrazza		14,16	
terrazza solarium		97,57	
	71,17	111,73	

SU superficie utile	mq	71,17
Snr superficie accessoria	mq	111,73
Sc Superficie complessiva	mq	138,21

unità 14		piano secondo - solarium	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	29,05		
ripostiglio	2,79		
disimpegno	2,75		
camera	14,52		
camera	14,01		
bagno	5,52		
bagno	5,50		
terrazza		19,63	
terrazza solarium		105,35	
	74,14	124,98	

SU superficie utile	mq	74,14
Snr superficie accessoria	mq	124,98
Sc Superficie complessiva	mq	149,13

unità 15		piano secondo - solarium	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
soggiorno cottura	29,13		
ripostiglio	2,66		
disimpegno	3,75		
camera	9,08		
camera	14,35		
camera	14,01		
bagno	5,70		
bagno	2,98		
terrazza		21,52	
terrazza solarium		114,19	
	81,66	135,71	

SU superficie utile	mq	81,66
Snr superficie accessoria	mq	135,71
Sc Superficie complessiva	mq	163,09

superfici a comune		piano secondo - solarium	
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq	
vano scala a comune		38,21	
terrazza a comune		42,10	
		80,31	

Snr superficie accessoria	mq	80,31
Sc Superficie complessiva	mq	48,19