



**COMUNE DI PARMA**  
(PROVINCIA DI PARMA)



OPERA:

**PAI POLO AMBIENTALE INTEGRATO  
PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI  
NELL'ATO DI PARMA**

OGGETTO:

**COMPARTO C4: IMPIANTO DI STOCCAGGIO,  
MESSA IN RISERVA E PRETRATTAMENTO DI  
RIFIUTI SOLIDI URBANI E SPECIALI E AREA  
LOGISTICA COMPARTO C1**

RELAZIONE:

**R.A.04**

TITOLO:

**PROSPETTO DI CALCOLO  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E  
MONETIZZAZIONE PARCH. PUBBLICI**

6					
5					
4					
3					
2					
1					
0	<i>Novembre 2023</i>	<i>Emissione</i>	Piccinini	Ugolini	Pergetti
Rev.	Data	Descrizione	Red.	Contr.	Appr.

**Committente:**

**IREN Ambiente S.p.A.**

Sede Legale  
Strada Borgoforte, 22  
29122 Piacenza

Tel: 0523. 605026  
Fax 0523. 505128  
e-mail: [iren@gruppopen.it](mailto:iren@gruppopen.it)  
[www.gruppopen.it](http://www.gruppopen.it)

**Progettista:**

**BPARCHITECTS**

Studio Associato di Silvio Binini ed Emanuele Piccinini  
via Borsellino, 22  
42124 Reggio Emilia

p. iva 02558660359  
tel. 0522.517239  
[www.bparch.eu](http://www.bparch.eu)  
[info@bparch.eu](mailto:info@bparch.eu)



## INDICE

1.	Premessa.....	2
2.	Calcolo Unità di superficie per Oneri di Urbanizzazione.....	3
3.	Calcolo SLU .....	5
4.	Determinazione del valore di monetizzazione dei Parcheggi Pubblici .....	7

## 1. Premessa

Relativamente al calcolo del Contributo di Costruzione e al calcolo del valore di monetizzazione dei Parcheggi Pubblici, si utilizza il foglio di calcolo fornito dal Comune di Parma.

Considerato che il presente intervento edilizio si colloca all'interno di un'area di intervento soggetta a scheda norma/sub-ambito di trasformazione, nello specifico **sub ambito di trasformazione 27 S3 – Comparto 27 S3.1 – Polo Ambientale Integrato (PAI)**, si utilizza il foglio di calcolo [\*Allegato 1C PREVIGENTE agg. 02/10/2023\*](#).

All'interno del foglio di calcolo sono indicate le tariffe dovute per la nuova costruzione di un fabbricato produttivo, il Contributo di Costruzione risulta così composto:

$$\text{Contributo Costruzione} = U1 + U2 + D$$

con tariffa U1 = 11,94880 € / m<sup>2</sup>

tariffa U2 = 3,47054 € / m<sup>2</sup>

tariffa D = 7,40 € / m<sup>2</sup>

$$\text{ONERI U1} = \text{SUPERFICIE LORDA} * \text{TARIFFA U1} * \% \text{ APPLICAZIONE}$$

Nel foglio di calcolo è stata inserita la superficie lorda calcolata ai sensi delib. C.C. 140/77 del 30.05.2000 (si veda paragrafo seguente), selezionata la tariffa U1 per funzione produttiva e indicata la percentuale di applicazione pari a 0,88 (riduzione per monetizzazione parcheggi).

$$\text{ONERI U2} = \text{SUPERFICIE LORDA} * \text{TARIFFA U2} * \% \text{ APPLICAZIONE}$$

Nel foglio di calcolo è stata inserita la superficie lorda calcolata ai sensi delib. C.C. 140/77 del 30.05.2000 (si veda paragrafo seguente), selezionata la tariffa U2 per funzione produttiva e indicata la percentuale di applicazione pari a 1.

$$\text{CONTRIBUTO D} = \text{SLU} * \text{TARIFFA D} * \% \text{ COEFF INTERVENTO} * \% \text{ COEFF INQUINAMENTO}$$

Nel foglio di calcolo è stata inserita la SLU (si veda tavola A09 e l'estratto nei paragrafi seguenti), indicata la tariffa riportata nel foglio di calcolo, selezionata il coefficiente di intervento pari a 1 (intervento di nuova costruzione), indicato il coeff. di inquinamento pari a 1,1.(funzioni produttive – PSC altri ambiti).

## 2. Calcolo Unità di superficie per Oneri di Urbanizzazione

Per effettuare il calcolo del Contributo di Costruzione, relativamente all'intervento di nuova costruzione del Complesso C4, occorre innanzitutto calcolare la superficie (ai sensi della delib. C.C. 140/77 del 30.05.2000), a cui applicare i parametri riportati in premessa; nella tabella sottostante sono riportati i calcoli della superficie, nella pagina successiva si riporta la rappresentazione grafica del calcolo.

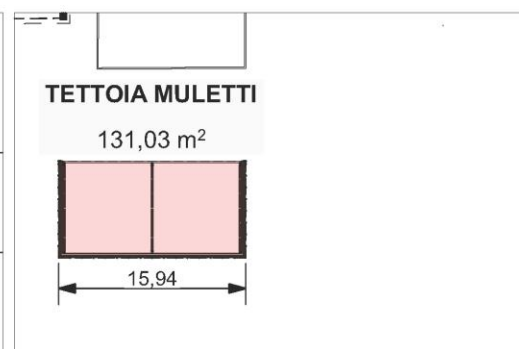
### 1.5.2. Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

L'Unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

CALCOLO SUPERFICIE PER APPLICAZIONE PARAMETRI DI U1 E U2						
IMPIANTO VALORIZZAZIONE CARTA E PLASTICA						
FABBRICATO C54A	67,62	x	85,42	=		5.776,10 mq
FABBRICATO C54B	31,37	x	118,42	=	3.714,84	mq
	31,37	x	8,51	=	266,96	mq
				=		3.981,79 mq
<i>a detrarre:</i>						
SERVIZI IGIENICI/ SPOGLIATOI/ LOCALI TECNOLOGICI PT	31,37	x	8,51	=		-266,96 mq
LOCALI TECNOLOGICI/ SERVIZI IGIENICI P1	4,35	x	8,51	=		-37,02 mq
TETTOIA MULETTI	15,94	x	8,22	=		131,03 mq
<b>TOTALE</b>						<b>9.584,94 mq</b>



CALCOLO SUPERFICI PER ONERI - LIVELLO 1



### 3. Calcolo SLU

Per il calcolo della SLU, si può fare riferimento alla tavola A.09\_VERIFICA SLU, di cui si riportano di seguito gli estratti della tabella di calcolo e rappresentazione grafica del conteggio delle superfici.

**SLU - Superficie Lorda Utile di PROGETTO**  
(realizzazione complesso C4)

IMPIANTO DI STOCCAGGIO, MESSA IN RISERVA E PRETRATTAMENTO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI E SPECIALI E AREA LOGISTICA COMPARTO C1						
FABBRICATO C4A	67,62	x	85,42	=		5.776,10 mq
FABBRICATO C4B	31,37	x	118,42	=	3.714,84	mq
	31,37	x	8,51	=	266,96	mq
					=	3.981,79 mq
TETTOIA MULETTI	15,94	x	8,22	=		131,03 mq
<b>TOTALE</b>						<b>9.888,92 mq</b>



#### **4. Determinazione del valore di monetizzazione dei Parcheggi Pubblici**

Relativamente all'Uso previsto per il fabbricato in progetto "**Uz2** – impianti per il recupero e preparazione per il riciclaggio", la dotazione minima di parcheggi pubblici richiesta dal RUE del Comune di Parma è la seguente (*art. 2.3.21*):

**parcheggi pubblici: 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Sf**

L'importo di **monetizzazione** corrisponde a **143,96 € / m<sup>2</sup>**.

Per effettuare il calcolo dei parcheggi pubblici, occorre innanzitutto calcolare la Sf relativa all'intervento di nuova costruzione del Complesso C4

$$\mathbf{Sf = Slu / Uf}$$

Come si può evincere dall'elaborato grafico "*A.09 PROGETTO: VERIFICA SLU*" (riportata in estratto al paragrafo precedente), la Superficie Lorda utile in progetto per il complesso C4 è la seguente:

$$\mathbf{Slu: 9.888,92 \text{ m}^2}$$

L'indice **Uf** previsto per il Comparto è 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .

Pertanto la Sf è così determinata:

$$\mathbf{Sf = 9.888,92 / 0,2 = 49.444,6 \text{ m}^2}$$

## 5. Sintesi Oneri.

I valori delle superfici illustrate nei precedenti paragrafi sono inseriti nel foglio di calcolo che riporta gli importi dovuti per il costo di costruzione e per la monetizzazione dei parcheggi pubblici, e che si allega alla presente relazione.

Si riporta di seguito una sintesi dei valori ottenuti dal foglio di calcolo:

U1:	€ 100.785,11
U2:	€ 33.264,92
D:	€ 80.495,81

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI:	€ 355.902,23
<b>TOTALE:</b>	<b>€ 570.448,06</b>

Reggio Emilia, Novembre 2023

**BPARCHITECTS**

Arch. Emanuele Piccinini

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

		Superficie (mq)		Dest. Uso	Tariffa (€/mq)	% scomputo (1=sccomputo nullo)			
U1	=	9584,94	x	Produttivi	11,95	x 0,88	=		100.785,11 €
U2	=	9584,94	x	Produttivi	3,47	x 1,00	=		33.264,92 €
TOTALE									€ 134.050,03

		Superficie (mq)		Dest. Uso	Tariffa (€/mq)	% scomputo			
U1	=	0,00	x			x 1,00	=		- €
U2	=	0,00	x			x 1,00	=		- €
TOTALE									€ -

		Superficie (mq)		Dest. Uso	Tariffa (€/mq)	% scomputo			
U1	=	0,00	x			x 1,00	=		- €
U2	=	0,00	x			x 1,00	=		- €
TOTALE									€ -

Produrre dimostrazione grafica/analitica delle superfici (campitura e tabella su apposito elaborato grafico)

TOTALE U1/U2

€ 134.050,03

CONTRIBUTO DI DISINQUINAMENTO (D) E SISTEMAZIONE (S)									
D	=	Superficie	x	Tariffa	x	Coeff. A	x	Coeff. B (vedi tabella 10.1)	
		(mq)		(€/mq)					
		9888,92		7,40		1,00		1,10	
									= 80.495,81 €
S	=	Superficie	x	Tariffa	x	Coeff. A	x	Coeff. B (vedi tabella 10.1)	
		(mq)		(€/mq)					
		0,00		0,00		1,00			
									= - €
<i>"S" Solo per attività estrattive</i>									
									€ 80.495,81
D	=	Superficie	x	Tariffa	x	Coeff. A	x	Coeff. B (vedi tabella 10.1)	
		(mq)		(€/mq)					
		0,00		0,00		1,00			
									= - €
S	=	Superficie	x	Tariffa	x	Coeff. A	x	Coeff. B (vedi tabella 10.1)	
		(mq)		(€/mq)					
		0,00		0,00		1,00			
									= - €
<i>"S" Solo per attività estrattive</i>									
									€ -
D	=	Superficie	x	Tariffa	x	Coeff. A	x	Coeff. B (vedi tabella 10.1)	
		(mq)		(€/mq)					
		0,00		0,00		1,00			
									= - €
S	=	Superficie	x	Tariffa	x	Coeff. A	x	Coeff. B (vedi tabella 10.1)	
		(mq)		(€/mq)					
		0,00		0,00		1,00			
									= - €
<i>"S" Solo per attività estrattive</i>									
									€ -
Produrre dimostrazione grafica delle superfici (campitura o polininea SLU e quantificazione in mq.)								TOTALE D+S	€ 80.495,81

COSTO DI COSTRUZIONE (CC)

CALCOLO CON COMPUTO METRICO IN PERCENTUALE

CC

=

Importo CME  
€

- €

x

% applicazione

=

- €

CC

=

Importo  
€

- €

x

% applicazione

=

- €

CC

=

Importo  
€

- €

x

% applicazione

=

- €

CC

=

Importo  
€

- €

x

% applicazione

=

- €

€

-

CALCOLO CON METODO TABELLARE (COMPILARE SCHEDA CC TABELLARE)

CC Tabellare (vedi foglio)

=

- €

Produrre computo metrico oppure calcolo CC tabellare (a seconda della casistica)

TOTALE CC

€

-

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI (MPS)						
		Tipologia Superficie		Superficie (mq)	Standard	(mq)
Area dotazione	=	SLU	x	0,00	0,00	0,00
Area dotazione	=	Sf	x	49444,60	0,05	2.472,23
TOTALE DOTAZIONE (Area)					=	2.472,23
						Da realizzare e cedere, oppure monetizzare
Si richiede la monetizzazione delle dotazioni territoriali?					SI	Verificare con S.O. Conformità
MSP	=	Area dotazione (mq)	x	Tariffa (€/mq)	=	
		2472,23		143,96		355.902,23 €
						Produrre dimostrazione grafica delle superfici lorde SLU (campitura o polilinea su apposito elaborato grafico con indicazione della superficie in mq.)

DOTAZIONE CALCOLATA SULLA DIFFERENZA TRA STATO DI FATTO (SdF) E STATO DI PROGETTO (SdP)						
		Tipologia Superficie		Superficie (mq)	Standard	(mq)
Area (SdF)	=	SLU	x	0,00	0,00	0,00
Area (SdP)	=	SLU	x	0,00	0,00	0,00
TOTALE DOTAZIONE (Area)					=	0,00
						Da realizzare e cedere, oppure monetizzare
Si richiede la monetizzazione delle dotazioni territoriali?					NO	Verificare con S.O. Conformità
MSP	=	Area dotazione (mq)	x	Tariffa (€/mq)	=	
		0		0,00		- €
						Produrre dimostrazione grafica delle superfici lorde SLU (campitura o polilinea su apposito elaborato grafico con indicazione della superficie in mq.)

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PRIVATI (MPP)						
	Tipologia Superficie	Superficie (mq)		Standard	(mq)	
Area dotazione	= SLU	0,00	x	0,00	= 0,00	MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PRIVATI POSSIBILE SOLO SE AMMESSA DA RUE VERIFICARE CON S.O. CONFORMITA'
Area dotazione	= SLU	0,00	x	0,00	= 0,00	
TOTALE DOTAZIONE (Area)					= 0,00	Da reperire
E' possibile monetizzare i parcheggi privati?					NO	Verificare con S.O. Conformità
MPP	Area dotazione (mq)	Tariffa (€/mq)				
	= 0	x 0,00		=	- €	Produrre dimostrazione grafica delle superfici lorde SLU (campitura o polilinea su apposito elaborato grafico con indicazione della superficie in mq.)

DOTAZIONE CALCOLATA SULLA DIFFERENZA TRA STATO DI FATTO (SdF) E STATO DI PROGETTO (SdP)						
	Tipologia Superficie	Superficie (mq)		Standard	(mq)	
Area (SdF)	= SLU	0,00	x	0,00	= 0,00	MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PRIVATI POSSIBILE SOLO SE AMMESSA DA RUE VERIFICARE CON S.O. CONFORMITA'
Area (SdP)	= SLU	0,00	x	0,00	= 0,00	
TOTALE DOTAZIONE (Area)					= 0,00	Da reperire
E' possibile monetizzare i parcheggi privati?					NO	Verificare con S.O. Conformità
MPP	Area dotazione (mq)	Tariffa (€/mq)				
	= 0	x 0,00		=	- €	Produrre dimostrazione grafica delle superfici lorde SLU (campitura o polilinea su apposito elaborato grafico con indicazione della superficie in mq.)

MONETIZZAZIONE VERDE E ALTRI STANDARD (MVS)									
		Tipologia Superficie		Superficie (mq)		Standard		(mq)	
Area dotazione	=	SLU		0,00	x	0,000	=	0,00	VERDE ATTREZZATO
Area dotazione	=	Sf		0,00	x	0,000	=	0,00	ISTRUZIONE
Area dotazione	=	SLU		0,00	x	0,000	=	0,00	INTERESSE COMUNE
Area dotazione	=	Sf		0,00	x	0,000	=	0,00	CULTO
TOTALE DOTAZIONE (Area)							=	0,00	Da reperire o monetizzare
E' possibile monetizzare le dotazioni?								NO	Verificare con S.O. Conformità
MVS	=	Area dotazione (mq)		Tariffa (€/mq)			=	- €	Produrre dimostrazione grafica delle superfici lorde SLU (campitura o polilinea su apposito elaborato grafico con indicazione della superficie in mq.)
		0	x	0,00					

ALLEGATO 1C PREVIGENTE - PROSPETTO DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - METODO PREVIGENTE				Pag 7/8
CONTRIBUTO PEREQUATIVO CITTA' PUBBLICA (artt. 1.2.4 e 1.2.9 RUE)				
	RUE	mq	RUE	mq
Classificazione area PRE-VIGENTE				
Classificazione area VIGENTE				
CALCOLO CONTRIBUTO CITTA' PUBBLICA	(da quantificare e relazionare a parte)			- €

U1	€	100.785,11
U2	€	33.264,92
CC	€	-
D	€	80.495,81
S	€	-

CdC	€	214.545,83
-----	---	------------

TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Da versare al momento della presentazione della SCIA o entro 30 gg dal rilascio del PdC  
Oppure secondo il piano di rateizzazione CdC (solo per importi > 5.000 €)

CdC	Si richiede la rateizzazione del Contributo di Costruzione ?	NO
Piano di rateizzazione CdC (ammessa solo per importi > 5.000 €)		
Versamento Rata n. 1 + Fidejussione importi residui <i>Al momento della presentazione della SCIA o entro 30 gg dal rilascio del PdC</i>		€ -
Importo fidejussione		€ -
Versamento Rata n. 2 <i>Entro 9 mesi dalla presentazione della SCIA o dal rilascio del PdC</i>		€ -
Versamento Rata n. 3 <i>Entro 18 mesi dalla presentazione della SCIA o dal rilascio del PdC</i>		€ -

MPP	€	-
MSP	€	355.902,23
MVS	€	-

Mtot	€	355.902,23
------	---	------------

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PRIVATI

MONETIZZAZIONE STANDARD PUBBLICI

MONETIZZAZIONE VERDE E ALTRI STANDARD

TOTALE MONETIZZAZIONE DOTAZIONI

CONTRIBUTO CITTA' PUBBLICA

Da versare al momento della presentazione della SCIA o entro 30 gg dal rilascio del PdC  
Oppure secondo il piano di rateizzazione Mtot (solo per importi > 5.000 €)  
Da versare al momento della presentazione del titolo edilizio o entro 30 gg dal rilascio  
(non rateizzabile ai sensi della DD 2383/2020)

Mtot	Si richiede la rateizzazione della Monetizzazione ?	NO
Piano di rateizzazione Mtot (ammessa solo per importi > 5.000 €)		
Versamento Rata n. 1 + Fidejussione importi residui <i>Al momento della presentazione della SCIA o entro 30 gg dal rilascio del PdC</i>		€ -
Importo fidejussione		€ -
Versamento Rata n. 2 <i>Entro 9 mesi dalla presentazione della SCIA o dal rilascio del PdC</i>		€ -
Versamento Rata n. 3 <i>Entro 18 mesi dalla presentazione della SCIA o dal rilascio del PdC</i>		€ -

TOTALE	€	570.448,06
--------	---	------------