

ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

IN VIGORE DAL 01 GENNAIO 2025

(ai sensi degli articoli 184 comma 8 e 185 comma 4 della L.R.T. 65/2014)

AGGIORNAMENTI INDICI ISTAT:

Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) periodo nov. 2023 – nov. 2024: + 1,3%

Indice costo di costruzione fabbricati residenziali:

periodo nov. 2024 (114,2) - nov. 2023 (114) = $114,2:114 \times 100 - 100 = + 0,175\%$

REGOLAMENTAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE
ai sensi della **legge regionale 10 novembre 2014 n.65**, recante “norme per il governo del territorio” più specificatamente al titolo VII (contributi) capo I (tipologia e corresponsione dei contributi) e tabelle allegate;

- **Premessa.**

Per effetto dell'art. 250 “Disposizioni transitorie per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione” della L.R.T. 65/2014 (che ha abrogato la previgente L.R.T. 01/2005) si applicano le tabelle di seguito riportate, allegate alla L.R.T. 01/2005, fino all'approvazione delle deliberazioni di Giunta Regionale, di cui all'art.184 comma 5 e art.185 comma 4;

Per quanto disposto dall'art.16 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 sono state elaborate le tabelle parametriche per classi di Comuni, per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della percentuale del costo di costruzione riportate in allegato alla L.R.T. 01/2005.

Le tabelle, denominate **A1 (a, b), A2 (a, b), A3 (a, b), A4 (a, b), A5 (a, b)** definiscono l'incidenza dei costi medi regionali riferiti ad unità di utenza differenziate secondo i tipi di intervento, **residenziale, industriale-artigianale, commerciale-direzionale-turistico, insediamenti commerciali all'ingrosso e zone agricole**.

La tabella relativa **alle categorie speciali A2S** è riferita agli insediamenti industriali ed artigianali relativi ai settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartiero e cartotecnico. Per la suddetta categoria, si applica il valore stabilito per la generalità degli altri insediamenti, quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno.

Si rileva comunque che i costi medi riportati nelle suddette tabelle non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che dovranno essere determinate per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenza ponendola a carico dei lottizzanti o dei concessionari.

Dalla **tabella B**, allegata alla L.R.T. 01/2005 si rileva il parametro relativo al Comune, base al quale è possibile determinare il coefficiente moltiplicativo. Applicando il coefficiente specifico indicato per il Comune nella tabella B, ai valori medi regionali di cui alla tabella A, si determina le incidenze delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La **tabella C** definisce i coefficienti relativi ai parametri di cui alle lettere c) e d).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la cui determinazione spetta al Comune per il proprio territorio, risulta moltiplicando i valori di cui alla **tabella A** per il coefficiente moltiplicativo assegnato nella **tabella B** e applicando il risultato così ottenuto, i coefficienti indicati nella **tabella C**.

La **tabella D** stabilisce la quota di contributo afferente al costo di costruzione.

PARTE A

ART.1 "VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE".

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 184 comma 1 e dall'art. 185, L.R.T. 65/2014, il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità indicate al Titolo VII stessa legge; nell'atto dovranno essere stabilite le modalità e scadenze per il pagamento dei contributi di cui sopra.

2. In alternativa al pagamento immediato, in unica soluzione, dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione, lo stesso potrà essere corrisposto in forma **rateizzata**, a condizione che il totale del contributo dovuto (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sia superiore a **€. 1.549,37**. In tal caso le modalità e scadenze dei pagamenti sono le seguenti:

-1/3 al rilascio del permesso di costruire.

-1/3 allo scadere del 6° mese dalla data di rilascio del permesso di costruire.

-1/3 allo scadere del 12° mese dalla data di rilascio del permesso di costruire.

3. A condizione che il totale del contributo dovuto (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sia superiore a **€1.549,37**, in alternativa al pagamento contestuale a rilascio di permesso di costruire, **anche il contributo afferente il costo di costruzione** può, su richiesta dell'interessato, essere corrisposto nelle misure percentuali e alle scadenze di cui al precedente punto. La quota di contributo deve essere comunque saldata non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

4. Nella ipotesi di **rateizzazione** degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il beneficiario, a garanzia delle obbligazioni contratte con il comune, dovrà presentare idonea garanzia finanziaria mediante fidejussione rilasciata da Compagnia Assicuratrice di primaria importanza o Istituto di Credito autorizzato. Tali garanzie devono essere presentate dal titolare del permesso di costruire, per un importo pari al contributo richiesto per il costo di costruzione ed oneri di urbanizzazioni. La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere verificata e dichiarata valida a tutti gli effetti dal Responsabile del procedimento. L'atto fornito in garanzia resterà depositato nella documentazione edilizia ed al termine dei pagamenti degli importi dovuti e degli eventuali interessi di mora maturati per avvenuto ritardo ai sensi dell'art. 192 della L.R.T. 65/2014, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo della polizza depositata, previa richiesta da parte dell'interessato.

5. In alternativa al pagamento del contributo afferente al permesso di costruire, il beneficiario può altresì obbligarsi, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondo le modalità e le procedure da determinarsi in apposita convenzione approvata di volta in volta dalla Giunta Comunale.

6. In merito agli interventi di **edilizia abitativa convenzionata**, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, si applicano le norme di cui all'art.186 della L.R.T. 65/2014 che prevedono la riduzione del contributo di cui all'art. 183 alla sola quota di cui all'art. 184, applicata nella misura minima stabilita dal Comune, qualora l'interessato si impegni a mezzo di una convenzione stipulata con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'articolo 187 della L.R.T. 65/2014.

7. Il mancato versamento nei termini di legge del contributo di cui agli articoli 184 e 185 della L.R.T. 65/2014, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.192 della stessa legge. Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate, fatto salvo quanto previsto al comma 5 del medesimo articolo. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) dell'art.192 della L.R.T. 65/2014, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito ai sensi del comma 4 del medesimo articolo.

ART.2 “VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO PER LE SEGNALAZIONI CERTIFICATE DI INIZIO ATTIVITÀ e COMUNICAZIONI INIZIO LAVORI ASSEVERATE”.

1. Ai sensi dell'art.183 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 184 comma 1 della medesima legge, la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione, a eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione:

- a) interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. b) ove comporti aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. d) ed e);
- b bis) interventi di cui all'art. 134 comma 2

Comportano altresì la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 136 comma 2 lett. a), e gli interventi di restauro di cui all'art. 136 comma 2 lettera a bis), ove comportanti aumento della superficie utile dell'immobile, nonché i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie, limitatamente ai casi in cui determini un incremento dei carichi urbanistici.

2. Ai sensi dell'art. 190 comma 1 L.R. 65/2014, nel caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa, il contributo di cui all'art. 183 è corrisposto al Comune al momento della presentazione della stessa.

3. Gli Uffici competenti provvederanno al controllo del calcolo dei contributi versati, effettuato dal progettista abilitato. Nel caso di difformi determinazioni, il responsabile del procedimento provvederà a comunicare all'interessato, mediante notifica a mezzo postale con raccomandata AR, il nuovo importo calcolato e l'ammontare dell'eventuale conguaglio da corrispondere in un'unica soluzione, nel termine massimo di trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione stessa.

Decorso inutilmente tale termine saranno applicate, sulle somme dovute, le sanzioni di cui all'art.192 della L.R.T. 65/2014.

4. In alternativa al pagamento immediato, in unica soluzione, dell'importo dovuto per oneri di **urbanizzazione primaria e secondaria**, lo stesso potrà essere corrisposto in **forma rateizzata**, a condizione che il totale del contributo dovuto (urbanizzazione e costo di costruzione) sia superiore a **€. 1.549,37**. In tal caso le modalità e scadenze dei pagamenti sono i seguenti:

- 1/3 entro i venti giorni successivi alla data della denuncia stessa;
- 1/3 allo scadere del 6° mese successivo alla data della denuncia stessa;
- 1/3 allo scadere del 12° mese successivo alla data della denuncia stessa.

5. Nella ipotesi di rateizzazione di cui sopra, il richiedente, a garanzia delle obbligazioni contratte con il Comune, dovrà presentare idonea garanzia finanziaria mediante fidejussione rilasciata da Compagnia Assicuratrice o Istituto di Credito autorizzato. Tali garanzie devono essere presentate dal titolare della segnalazione certificata di inizio attività, per un importo pari al contributo richiesto per il costo di costruzione ed oneri di urbanizzazioni.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere verificata e dichiarata valida a tutti gli effetti dal Responsabile del procedimento.

L'atto fornito in garanzia resterà depositato nella documentazione edilizia ed al termine dei pagamenti degli importi dovuti e degli eventuali interessi di mora maturati per avvenuto ritardo ai sensi dell'art.192 della L.R.T. 65/2014, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo della polizza depositata.

6. In alternativa al pagamento del contributo afferente la segnalazione certificata di inizio attività, l'interessato può altresì obbligarsi, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondo le modalità e le procedure da determinarsi in apposita convenzione approvata di volta in volta dalla Giunta Comunale.

7. Il mancato versamento nei termini di legge del contributo di cui agli articoli 184 e 185 della L.R.T. 65/2014, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.192 della stessa legge. Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate, fatto salvo quanto previsto al comma 5 del medesimo articolo. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) dell'art.192 della L.R.T. 65/2014, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito ai sensi del comma 4 del medesimo articolo.

PARTE B

ART.3 “TABELLE PARAMETRICHE PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE”.

1. I costi medi comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i tipi di intervento residenziale, commerciale, turistico, direzionale, artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso, sono stati ottenuti moltiplicando i valori di cui alle **tabelle A1, (a, b), A2 (a, b), A3 (a, b), A4 (a, b)** riportate dalla L.R.T. 1/2005, per il coefficiente 0,731 del Comune di Arcidosso, per effetto dell'art. 250 della L.R.T. 65/2014.

2. La Giunta Regionale, ai sensi dell'art.184 comma 6 della L.R.T. 65/2014, dovrà provvedere ad aggiornare ogni cinque anni dette tabelle.

3. Ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti di cui al punto precedente, si applicano annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), determinato dall'ISTAT ai sensi dell'art. 184 comma 7 della L.R.T. 65/2014.

4. Gli aggiornamenti di cui ai punti precedenti si applicano senza ulteriori atti alle istanze, segnalazione e comunicazioni presentate successivamente al 1 gennaio dell'anno seguente ai sensi dell'art.184 comma 8 della L.R.T. 65/2014.

5. Di seguito si riportano le tabelle aggiornate con il coefficiente specifico **0,731** del Comune di Arcidosso.

TABELLA A/1 Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di insediamenti residenziali , nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici.		
a) Urbanizzazione primaria	€. per ogni mc. €. 8,73 x 0,731	€. 6,38
b) Urbanizzazione secondaria	€. per ogni mc. €. 26,36 x 0,731	€. 19,27
Totale	€. per ogni mc. €. 35,09 x 0,731	€. 25,65
TABELLA A/2 Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di tipo industriale e artigianale e per annessi agricoli .		
a) Urbanizzazione primaria	€/mq sup. di calpestio €. 11,72 x 0,731	€. 8,57
b) Urbanizzazione secondaria	€/mq sup. di calpestio €. 11,07 x 0,731	€. 8,09
Totale	€/mq sup. di calpestio €. 22,80 x 0,731	€. 16,66

TABELLA A2S CATEGORIE SPECIALI

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per **insediamenti industriali ed artigianali relativi ai settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartiero e cartotecnico.**

a) Urbanizzazione primaria	€/mq sup. di calpestio €. 13,43 x 0,731	€. 9,82
b) Urbanizzazione secondaria	€/mq sup. di calpestio €. 11,07 x 0,731	€. 8,09
Totale	€/mq sup. di calpestio €. 24,50 x 0,731	€. 17,91

TABELLA A/3

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi **turistici, commerciali, e direzionali**, nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici.

a) Urbanizzazione primaria	€. per ogni mc.€. 11,96 x 0,731	€. 8,75
b) Urbanizzazione secondaria	€. per ogni mc. €. 6,06 x 0,731	€. 4,43
Totale	€. per ogni mc. €. 18,02 x 0,731	€. 13,18

TABELLA A/4

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi relativi a **centri commerciali all'ingrosso.**

a) Urbanizzazione primaria	€/mq sup. di calpestio €. 20,70 x 0,731	€. 15,13
b) Urbanizzazione secondaria	€/mq sup. di calpestio €. 7,23 x 0,731	€. 5,29
Totale	€/ mq superficie di calpestio 27,93 x 0,731	€. 20,42

TABELLA A/5 Incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria		
a) Asili nido e scuole materne	20%	
b) Scuole dell'obbligo	47%	
c) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi	9%	
d) Centri civici, sociali, attrezzature culturali e sanitarie	8%	
e) Mercati di quartiere e delegazioni comunali	5%	
f) Spazi pubblici a parco e per lo sport	11%	
TOTALE		100%

PARTE C

TABELLA C Parametri da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni primaria e secondaria	
Interventi	Parametri
1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia	0,30
2) Interventi di sostituzione edilizia	0,80
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione: a) con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq.	1,20
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione: b) con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	1,00
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione: c) con indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq	0,90

PARTE D

Art.4 “Determinazione del contributo del costo di costruzione di fabbricati ad uso residenziale”.

Nel rispetto di quanto previsto dagli art.li 184 e 185 della L.R.T. 65/2014, la segnalazione certificata di inizio attività, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ad eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione:

- a) interventi di cui all’art. 135, comma 2 lett. b) ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) interventi di cui all’art. 135, comma 2 lett. d) ed e);
- b bis) interventi di cui all’art. 134 comma 2.

Comportano altresì la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’art. 136 comma 2 lett. a), e gli interventi di restauro di cui all’art. 136 comma 2 lettera a bis), ove comportanti aumento della superficie utile dell’immobile, nonché i mutamenti di destinazione d’uso eseguiti in assenza di opere edilizie, limitatamente ai casi in cui determini un incremento dei carichi urbanistici.

Gli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- 1) aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici, come definite dal Regolamento Regionale di cui all’art. 216 della L.R.T. 65/2014;
- 2) mutamento delle destinazioni d’uso degli immobili;
- 3) aumento del numero di unità immobiliari fermo restando quanto previsto all’art. 183 comma 3.

di fabbricati ad uso residenziale comportano anche il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione in riferimento alla superficie ampliata o ristrutturata. Tale contributo è calcolato con la percentuale di riferimento indicata nella **TABELLA D** moltiplicata per il costo al metro quadro delle nuove costruzioni residenziali determinato con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Nel caso di interventi ristrutturazione edilizia (in presenza di cambio destinazione d’uso o meno), il contributo è determinato in percentuale del costo di costruzione documentato dalla perizia redatta dal progettista in riferimento al costo delle opere oggetto di intervento.

Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato ogni cinque anni dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l’edilizia agevolata, definiti in base alle norme statali in materia.

Con gli stessi provvedimenti di cui al punto precedente la Giunta Regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l’edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni di cui sopra, oppure in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell’indice del costo di costruzione determinato dall’ISTAT. Dal primo gennaio di ogni anno si applicano gli importi aggiornati sulla base dei più recenti dati disponibili dell’indice.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, il Comune può determinare costi di costruzione come quota percentuale dell’importo relativo alle nuove costruzioni, in relazione alla classificazione degli interventi effettuata dallo stesso Comune. Dato atto che nelle more delle determinazioni regionali il Comune provvede autonomamente ed annualmente ad adeguare il contributo di cui sopra in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’ISTAT e considerato altresì che la Regione Toscana non ha ancora provveduto alla determinazione periodica del costo base di costruzione e quindi è necessario procedere all’adeguamento del contributo di cui trattasi, con nuovo conteggio tenendo presente che l’ultimo adeguamento del costo di costruzione di cui art.6 L.10/77 in base alle variazioni ISTAT. Per quanto sopra si elabora l’adeguamento nel modo seguente:

visto che per l’anno 2005 il costo di costruzione è stato indicato in Euro 190,00;

dato atto delle intervenute variazioni ISTAT per il costo di costruzione intercorse da ottobre 2022 a ottobre 2023 come segue:

Novembre 2023 (114) – Novembre 2022 (114) = $114,2:114 \times 100 - 100 = +0,175\%$

si determina quindi per il costo di costruzione dei nuovi edifici riferito al mq di superficie:

C.c. = $287,578 \text{ €/mq} + (0,175\% \text{ di } 287,578) = 287,578 + 0,503 = 288,081 \text{ €/mq}$

C.c. = $288,081 \text{ €/mq}$ (costo di costruzione al mq in ragione delle intervenute variazioni Istat)

Di seguito si riporta la **TABELLA D** riassuntiva delle percentuali stabilite in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione:

TABELLA D Percentuali del contributo del costo di costruzione		
Caratteristiche tipologiche delle costruzioni	Comuni con coefficiente territoriale Minore di 0,80	Note
1) Abitazioni aventi superficie utile:		
a) superiore a mq 160 e accessori maggiori o uguali a mq 60	7%	Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.
b) compresa tra mq 160 e mq 130 e accessori minori o uguali a mq 55	6%	
c) compresa tra mq 130 e mq 110 e accessori minori o uguali a mq 50	6%	
d) compresa tra mq 110 e mq 95 e accessori minori o uguali mq 45	5%	
e) inferiore a mq 95 e accessori minori o uguali a mq 40	5%	
2) abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M.2/8/1969)	10%	

Art.5 “Determinazione del contributo del costo di costruzione relativi a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali”.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 183, 184 e 189 della L.R.T. 65/2014, la segnalazione certificata di inizio attività, comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ad eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione:

- a) interventi di cui all'art. 135, comma 2 lett. b) ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) interventi di cui all'art. 135, comma 2 lett. d) ed e);
- c) interventi di cui all'art. 134, comma 2.

Gli interventi di:

- 1) ampliamento di unità immobiliari esistenti;
- 2) ristrutturazione edilizia ricostruttiva e conservativa, e di quelli che comportano aumento delle superfici utili degli edifici e/o aumento del numero delle unità immobiliari, e/o mutamento della destinazione d'uso degli immobili;
- 3) sostituzione edilizia;
- 4) ristrutturazione urbanistica;
- 5) nuova edificazione;

relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, comportano anche il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione. Tale quota è determinata nella **misura pari al 5% (non superiore al 10% prevista dall' art. 189 comma 2 della L.R.T. 65/2014)** del costo di costruzione documentato dalla perizia redatta dal progettista in riferimento al costo dell'edificio (dalla fondazione al tetto) con l'esclusione delle opere di sistemazione esterna e di quelle relative all'allacciamento alle reti di servizio. Nel caso di campeggi o villaggi turistici il costo da periziare è quello relativo alle strutture fisse con l'esclusione delle opere di sistemazione delle piazzole libere.

Nella perizia del progettista controfirmata dal richiedente e da allegarsi al progetto dovranno risultare le opere elencate separatamente nei seguenti tipi di intervento:

- **Scavi, fondazioni, strutture opere murarie al grezzo;**
- **Opere di rifinitura (pavimenti, infissi, tinteggiatura, sanitari ecc.)**
- **Impianti.**

La perizia viene acquisita agli atti a norma delle vigenti norme comunali. Possono essere disposte verifiche campione sulle perizie presentate ed in caso di difformità tra i prezzi dichiarati ed i prezzi effettivi, il Sindaco ne darà immediata comunicazione all'autorità giudiziaria.

Per le istanze presentate in sanatoria e per quelle relative ad annessi agricoli, il costo di costruzione viene determinato con le modalità di cui ai punti precedenti.

Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti indicati precedentemente, nonché delle opere di cui all'art. 188 comma 1 lettera a), sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

TABELLE FINALI

(Variazione ISTAT NOV. 2023 - NOV. 2024 aggiornamenti valori finali delle tabelle)

TABELLA FINALE - TABELLA A/1 (Euro/mc) Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di insediamenti residenziali , nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici.						
Interventi	Opere Urb.	VALORE ANNO 2024	VALORE INIZIALE	Parametri Legge Regionale	Parametri Art.26 (Riduzioni)	VALORE FINALE 2025 Con aggiornamento ISTAT 2023-2024
1) Interventi di ristrutturazione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€. 0,859				€. 0,870
	secondaria	€. 2,611				€. 2,645
	TOTALE	€. 3,470				€. 3,515
2) Interventi di sostituzione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€. 2,828				€. 2,865
	secondaria	€. 8,474				€. 8,584
	TOTALE	€. 11,302				€. 11,449
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione L.R.T. 65/2014	primaria	€. 5,658				€. 5,732
	secondaria	€. 17,106				€. 17,328
	TOTALE	€. 22,764				€. 23,060

TABELLA FINALE - TABELLA A/2 (Euro/mq) Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di tipo industriale e artigianale .						
Interventi	Opere Urb.	VALORE ANNO 2024	VALORE INIZIALE	Parametri Legge Regionale	Parametri Art.26 (Riduzioni)	VALORE FINALE 2025 Con aggiornamento ISTAT 2023-2024
1) Interventi di ristrutturazione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€. 1,898				€. 1,923
	secondaria	€. 1,764				€. 1,787
	TOTALE	€. 3,662				€. 3,710
2) Interventi di sostituzione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€. 6,334				€. 6,416
	secondaria	€. 5,997				€. 6,075
	TOTALE	€. 12,331				€. 12,491
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione L.R.T. 65/2014	primaria	€. 13,732				€. 13,911
	secondaria	€. 12,983				€. 13,152
	TOTALE	€. 26,715				€. 27,063

NB: Nel caso gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1) e 2) sono aumentati del 50%

TABELLA FINALE - TABELLA **A2S** CATEGORIE SPECIALI (Euro/mq)

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti industriali ed artigianali relativi ai settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartiero e cartotecnico.

Interventi	Opere Urb.	VALORE ANNO 2024	VALORE INIZIALE	Parametri Legge Regionale	Parametri Art.26 (Riduzioni)	VALORE FINALE 2025 Con aggiornamento ISTAT 2023-2024
1) Interventi di ristrutturazione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€ 2,225				€ 2,254
	secondaria	€ 1,839				€ 1,863
	TOTALE	€ 4,064				€ 4,117
2) Interventi di sostituzione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€ 7,266				€ 7,360
	secondaria	€ 5,997				€ 6,075
	TOTALE	€ 13,263				€ 13,435
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione L.R.T. 65/2014	primaria	€ 15,740				€ 15,945
	secondaria	€ 12,983				€ 13,152
	TOTALE	€ 28,723				€ 29,097

TABELLA FINALE - TABELLA **A/3** (Euro/mc)

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi **turistici, commerciali, e direzionali**, nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici.

Interventi	Opere Urb.	VALORE ANNO 2024	VALORE INIZIALE	Parametri Legge Regionale	Parametri Art.26 (Riduzioni)	VALORE FINALE 2025 Con aggiornamento ISTAT 2023-2024
1) Interventi di ristrutturazione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€ 2,732				€ 2,768
	secondaria	€ 1,403				€ 1,421
	TOTALE	€ 4,135				€ 4,189
2) Interventi di sostituzione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€ 9,104				€ 9,222
	secondaria	€ 4,617				€ 4,677
	TOTALE	€ 13,721				€ 13,899
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione L.R.T. 65/2014	primaria	€ 10,892				€ 11,034
	secondaria	€ 5,525				€ 5,597
	TOTALE	€ 16,417				€ 16,631

Nel caso gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1) e 2) sono aumentati del 50%

TABELLA FINALE - TABELLA **A/4** (Euro/mq di sup. di calpestio)

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi relativi a **centri commerciali all'ingrosso**.

Interventi	Opere Urb.	VALORE ANNO 2024	VALORE INIZIALE	Parametri Legge Regionale	Parametri Art.26 (Riduzioni)	VALORE FINALE 2025 Con aggiornamento ISTAT 2023-2024
1) Interventi di ristrutturazione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€. 4,716				€. 4,777
	secondaria	€. 1,642				€. 1,663
	TOTALE	€. 6,358				€. 6,440
2) Interventi di sostituzione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€. 15,679				€. 15,883
	secondaria	€. 5,499				€. 5,570
	TOTALE	€. 21,178				€. 21,453
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione L.R.T. 65/2014	primaria	€. 18,860				€. 19,105
	secondaria	€. 6,600				€. 6,686
	TOTALE	€. 25,460				€. 25,791

TABELLA FINALE - TABELLA **A/5** (Euro/mc)

Costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi **nel territorio aperto** (zone agricole).

Interventi	Opere Urb.	VALORE ANNO 2024	VALORE INIZIALE	Parametri Legge Regionale	Parametri Art.26 (Riduzioni)	VALORE FINALE 2025 Con aggiornamento ISTAT 2023-2024
1) Interventi di ristrutturazione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€. 0,847				€. 0,858
	secondaria	€. 2,513				€. 2,546
	TOTALE	€. 3,360				€. 3,404
2) Interventi di sostituzione edilizia L.R.T. 65/2014	primaria	€. 2,152				€. 2,180
	secondaria	€. 6,468				€. 6,552
	TOTALE	€. 8,620				€. 8,732
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione L.R.T. 65/2014	primaria	€. 3,360				€. 3,404
	secondaria	€. 10,093				€. 10,224
	TOTALE	€. 13,453				€. 13,628

Nel caso gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1) e 2) sono aumentati del 50%

APPENDICE A – ONERI VERDI

INDICE:

Art. 1 Oggetto e finalità;

Art. 2 Dimensionamento dell'area di pertinenza;

Art. 3 Determinazione degli oneri verdi;

ART. 1 "Oggetto e finalità"

La presente appendice disciplina quanto indicato dall'art. 83 della legge 10 novembre 2014, n°65. "Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole", comunque nel rispetto delle NTA del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

ART. 2 "Dimensionamento dell'area di pertinenza"

Per area di pertinenza, di cui all'art. 83 comma 3-4-5 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. si intende la superficie catastale, contigua al fabbricato di riferimento, non interrotta da strade con diritto di uso pubblico esistenti, ancorché non inserite in mappa, corsi d'acqua, canali ecc. Tale superficie dovrà essere accatastata al Catasto urbano, assieme al fabbricato oggetto di intervento e pertanto sottratta al settore agricolo. La pertinenza non potrà avere una superficie maggiore di 5.000,00 mq, ivi compresa la superficie occupata dal fabbricato.

ART. 3 "Determinazione degli oneri verdi"

Per oneri verdi si intendono quelli finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico territorio rurale, nei casi di interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'art. 83 comma 5 della L.R.T. 65/2014. Tali oneri sono stabiliti nella misura pari alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione, in relazione alla destinazione d'uso richiesta secondo la tabella di seguito riportata:

(Variazione ISTAT NOV. 2023 - NOV. 2024 aggiornamenti valori finali delle tabelle)

TABELLA FINALE - TABELLA A/6 ONERI VERDI Art. 83 comma 5 L.R.T. 10 novembre 2014, n° 65 zone agricole			
Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole in:	Opere Urbanizzazione	VALORE ANNO 2024	VALORE FINALE 2025 con aggiornamenti ISTAT 2023-2024
RESIDENZIALE (€/MC)	primaria	€. 3,360	€. 3,404
	secondaria	€. 10,093	€. 10,224
	TOTALE	€. 13,453	€. 13,628
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (€/MQ)	primaria	€. 13,732	€. 13,911
	secondaria	€. 12,983	€. 13,152
	TOTALE	€. 26,715	€. 27,063
CATEGORIE SPECIALI settori: alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartiero e cartotecnico (€/MQ)	primaria	€. 15,740	€. 15,945
	secondaria	€. 12,983	€. 13,152
	TOTALE	€. 28,723	€. 29,097
TURISTICO, COMMERCIALE E DIREZIONALE (€/MC)	primaria	€. 10,892	€. 11,034
	secondaria	€. 5,525	€. 5,597
	TOTALE	€. 16,417	€. 16,631
CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO(€/MQ)	primaria	€. 18,860	€. 19,105
	secondaria	€. 6,600	€. 6,686
	TOTALE	€. 25,460	€. 25,791