

LEGGE REGIONALE TOSCANA 10 novembre 2014 n°65

SERVIZIO TERRITORIO

Tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e percentuale costo di costruzione

Aggiornamento ISTAT per l'anno 2021

<i>Tabella</i>	<i>A-B</i>	<i>comunale</i>	<i>(Costi medi delle opere di urbanizzazione)</i>
<i>Tabella</i>	<i>C1</i>	<i>comunale</i>	<i>(Residenziale)</i>
<i>Tabella</i>	<i>C2</i>	<i>comunale</i>	<i>(Artigianale/Industriale)</i>
<i>Tabella</i>	<i>C3</i>	<i>comunale</i>	<i>(Turistico-Commerciale-Direzionale)</i>
<i>Tabella</i>	<i>C4</i>	<i>comunale</i>	<i>(Commercio all'ingrosso e depositi)</i>
<i>Tabella</i>	<i>D</i>	<i>comunale</i>	<i>(Percentuale del contributo sul costo di costruzione)</i>

Il Responsabile del Servizio Territorio

Arch. Riccardo Manetti

TABELLA A - B COMUNALE - ANNO 2021
COSTI MEDI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

INTERVENTI	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Costi Medi Regionali* Agg. 2019	Coefficiente Multiplic. Comunale	Costo medio per coefficiente	Totale	Incremento percentuale Comunale		Costi Medi Comunali	TOTALE	NOTE
		Euro		Euro	Euro			Euro	Euro	
A/1 RESIDENZIALI	PRIMARIA Tabella A/1 lettera a) L.R. 1/2005	12,31	1,091	13,43	52,25		30%	17,46	67,91	COSTI AL MC. DI VOLUME
	SECONDARIA Tabella A/1 lettera b) L.R. 1/2005	35,58	1,091	38,82			30%	50,46		
A/2 ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI	PRIMARIA Tabella A/2 lettera a) L.R. 1/2005 CATEGORIE GENERALI	16,40	1,091	17,89	34,31		---	17,89	34,31	COSTI AL MQ. DI SUPERFICIE DI CALPESTIO (*)CATEG. ISTAT 1971 - 301 Alimentari - 303 Tessili - 305 Calzature - 313 Chimiche e affini – Cartiere e Cartotecniche
	SECONDARIA Tabella A/2 lettera b) L.R. 1/2005	15,05	1,091	16,42			---	16,42		
	PRIMARIA Tabella A/2 lettera a) L.R. 1/2005 CATEGORIE ISTAT 1971	17,48	1,091	19,07	35,49		---	19,07	35,49	
A/3 TURISTICI COMMERCIALI DIREZIONALI	PRIMARIA Tabella A/3 lettera a) L.R. 1/2005	16,40	1,091	17,89	26,83		30%	23,26	34,88	COSTI AL MC. DI VOLUME
	SECONDARIA Tabella A/3 lettera b) L.R. 1/2005	8,19	1,091	8,94			30%	11,62		
A/4 CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO	PRIMARIA Tabella A/4 lettera a) L.R. 1/2005	28,75	1,091	31,37	41,83		30%	40,78	54,39	COSTI AL MQ DI SUPERFICIE DI CALPESTIO
	SECONDARIA Tabella A/4 lettera b) L.R. 1/2005	9,60	1,091	10,47			30%	13,62		

* I costi medi riportati nella presente colonna sono comprensivi degli aggiornamenti annuali ISTAT

TABELLA C/1 COMUNALE
ANNO 2021
RESIDENZIALE
ONERI DI URBANIZZAZIONE (per ogni metro cubo di volume)
COSTI MEDI COMUNALI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Tab. A - B Comunale - Punto A/1)

Ai costi medi comunali si applicano i coefficienti della tabella "C" della L.R. 1/2005 riportati nella colonna 2 ai fini dell'ottenimento delle tariffe per ogni metro cubo di costruzione indicate nelle colonne 3 e 4, anche in applicazione dell'art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 "oneri verdi".

		Euro/mc.			
URBANIZZAZIONE PRIMARIA		17,46			
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		50,46			
1	2	3	4	5	
Interventi	Coeff. Tab. "C"	Oneri Urbanizzazione Primaria	Oneri Urbanizzazione Secondaria	Totale	
		Euro/mc	Euro/mc	Euro/mc	
1) <u>Ristrutturazione edilizia "conservativa", restauro, manutenzione straordinaria e mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, con incremento dei carichi urbanistici (art. 183 e 184 LR 65/2014). La presente tariffa è da utilizzarsi in caso d'interventi di cui all' art. 135 comma 2 lett. e) L.R. 65/2014 in ampliamento all'edificio principale.</u>	0,3	5,24	15,14	20,38	
2) <u>Interventi di ristrutturazione edilizia "ricostruttiva" e sostituzione edilizia*</u> Sono qui ricompresi gli interventi di ripristino di edifici di cui all'art. 134 comma 1 lett.i)	0,8	13,97	40,37	54,34	
3) <u>Nuova edificazione, Ristrutturazione urbanistica.</u> Sono qui ricompresi gli interventi di addizioni volumetriche agli edifici esistenti di cui all'art. 134 comma 1 lettere g) L.R. 65/2014, gli interventi pertinenziali con un volume superiore al 20% rispetto all'edificio principale, le piscine e gli impianti sportivi di cui all'art. 134 comma 1 lett. m) e gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R.5/2010.	a) IF<1,5 mc/mq	1,2	20,95	60,55	81,50
	b) 1,5<IF<3 mc/mq	1	17,46	50,46	67,92
	c) IF>3 mc/mq	0,9	15,71	45,41	61,13
4) <u>Mutamento di destinazione d'uso edifici rurali (art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 "oneri verdi")</u>	0,9	15,71	45,41	61,13	

* E' qui ricompresa la categoria d.B3 oltre alle categorie d.B1 e d.B2 nel caso di demolizione e ricostruzione.

Con la sigla IF si intende l'Indice di Fabbricabilità inteso come rapporto tra il Volume dell'edificio e la superficie fondiaria (mc/mq).

TABELLA C/2 COMUNALE		ANNO 2021		ARTIGIANALE e/o INDUSTRIALE*		
ONERI DI URBANIZZAZIONE (per ogni mq di superficie di calpestio)						
COSTI MEDI COMUNALI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Tab. A - B Comunale - Punto A/2)						
Ai costi medi comunali si applicano i coefficienti della tabella "C" della L.R. 1/2005 riportati nella colonna 2 ai fini dell'ottenimento delle tariffe per ogni metro quadro di calpestio indicate nelle colonne 3 e 4.						
		<i>Euro/mq.</i>				
URBANIZZAZIONE PRIMARIA CATEGORIE GENERALI		17,89				
URBANIZZAZIONE PRIMARIA CATEGORIE ISTAT 1971 (**)		19,07				
URBANIZZAZIONE SECONDARIA TUTTE LE CATEGORIE		16,42				
1 Interventi	2	3	4	5		
	Coeff.Tab. "C"	Oneri Urbanizzazione Primaria	Oneri Urbanizzazione Secondaria	Totale		
		<i>Euro/mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro/mq</i>		
		Tipo Inseadimento				
1) <i>Ristrutturazione edilizia "conservativa", restauro, manutenzione straordinaria, interventi di cui all'art.136 comma 2 lett.g), mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, qualora vi sia un incremento dei carichi urbanistici (art. 183 e 184 LR 65/2014). La presente tariffa è da utilizzarsi in caso d'interventi di cui all' art. 135 comma 2 lett. e) L.R. 65/2014 in ampliamento all'edificio principale</i>	0,3	Categorie Generali	5,37	4,93	10,29	
		Categorie ISTAT 1971(*)	5,72	4,93	10,65	
2) <i>Interventi di ristrutturazione edilizia "ricostruttiva" e sostituzione edilizia* Sono qui ricompresi gli interventi di ripristino di edifici di cui all'art. 134 comma 1 lett.i)</i>	0,8	Categorie Generali	14,31	13,14	27,45	
		Categorie ISTAT 1971(*)	15,26	13,14	28,40	
3) <i>Nuova edificazione e Ristrutturazione urbanistica. Sono qui ricompresi gli interventi di addizioni volumetriche agli edifici esistenti di cui all'art. 134 comma 1 lettere g) L.R. 65/2014 e gli interventi pertinenziali con un volume superiore al 20% rispetto all'edificio principale.</i>	1,2	a) IF<1,5 mc/mq	Categorie Generali	21,47	19,70	41,17
		Categorie ISTAT 1971(*)	22,88	19,70	42,58	
	1	b) 1,5<IF<3 mc/mq	Categorie Generali	17,89	16,42	34,31
			Categorie ISTAT 1971(*)	19,07	16,42	35,49
	0,9	c) IF>3 mc/mq	Categorie Generali	16,10	14,78	30,56
			Categorie ISTAT 1971(*)	17,16	14,78	31,94
4) <i>Mutamento di destinazione d'uso edifici rurali (art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 "oneri verdi")</i>	0,9	Categorie Generali	16,10	14,78	30,56	
		Categorie ISTAT 1971(*)	17,16	14,78	31,94	
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%						

*La presente Tabella vale anche per gli insediamenti "produttivi agricoli" qualora non sussistano le condizioni per l'esonero dal contributo ai sensi dell'art. 188 L.

(*) Categorie ISTAT 1971: 301 Alimentari, 303 Tessili, 305 Calzature, 313 Chimiche e affini - Cartiere e Cartotecniche

** Per gli interventi in categorie ISTAT 1971(*) si applicano le tariffe stabilite per le categorie Generali, quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno

Con la sigla IF si intende l'Indice di Fabbricabilità ottenuto dal rapporto tra la somma dei volumi esistenti ed in progetto ricadenti nel perimetro di pertinenza dell'intervento e la superficie dell'area di pertinenza stessa.

TABELLA C/3 COMUNALE		ANNO 2021		TURISTICO - COMMERCIALE - DIREZIONALE (*)	
ONERI DI URBANIZZAZIONE (per ogni metro cubo di volume)					
COSTI MEDI COMUNALI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Tab. A - B Comunale - Punto A/3)					
Ai costi medi comunali si applicano i coefficienti della tabella "C" della L.R. 1/2005 riportati nella colonna 2 ai fini dell'ottenimento delle tariffe per ogni metro cubo di costruzione indicate nelle colonne 3 e 4, anche in applicazione dell'art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 "oneri verdi"					
		Euro/mc.			
URBANIZZAZIONE PRIMARIA		23,26			
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		11,62			
1		2	3	4	5
Interventi		Coeff. Tab. "C"	Oneri Urbanizzazione Primaria	Oneri Urbanizzazione Secondaria	Totale
			Euro/mc	Euro/mc	Euro/mc
1) Ristrutturazione edilizia "conservativa", restauro, manutenzione straordinaria, interventi di cui all'art.136 comma 2 lett.g), mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, qualora vi sia un incremento dei carichi urbanistici (art. 183 e 184 LR 65/2014). La presente tariffa è da utilizzarsi in caso d'interventi di cui all' art. 135 comma 2 lett. e) L.R. 65/2014 in ampliamento all'edificio principale		0,3	6,98	3,49	10,46
2) Interventi di ristrutturazione edilizia "ricostruttiva" e sostituzione edilizia * Sono qui ricompresi gli interventi di ripristino di edifici di cui all'art. 134 comma 1 lett.i)		0,8	18,61	9,30	27,90
3) Nuova edificazione, Ristrutturazione urbanistica. Sono qui ricompresi gli interventi di addizioni volumetriche agli edifici esistenti di cui all'art. 134 comma 1 lettere g) L.R. 65/2014, gli interventi pertinenziali con un volume superiore al 20% rispetto all'edificio principale, le piscine e gli impianti sportivi di cui all'art. 134 comma 1 lett. m).	a) IF<1,5 mc/mq	1,2	27,91	13,94	41,86
	b) 1,5<IF<3 mc/mq	1	23,26	11,62	34,88
	c) IF>3 mc/mq	0,9	20,94	10,46	31,40
4) Mutamento di destinazione d'uso edifici rurali (art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 "oneri verdi")		0,9	20,94	10,46	31,40

* E' qui ricompresa la categoria d.B3 oltre alle categorie d.B1 e d.B2 nel caso di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

(*) La presente Tabella vale anche: 1) per le attività di servizio di cui all'art. 99 comma lettera e) della L.R. 65/2014; 2) per le attività agricole a carattere commerciale direzionale e turistico, quando non sussistano le condizioni per l'esonero dal contributo di cui all'art. 188 L.R. 65/2014.

Con la sigla IF si intende l'Indice di Fabbricabilità inteso come rapporto tra il Volume dell'edificio e la superficie fondiaria (mc/mq).

TABELLA C/4 COMUNALE
ANNO 2021
COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
ONERI DI URBANIZZAZIONE (per ogni mq. di superficie di calpestio)
COSTI MEDI COMUNALI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Tab. A - B Comunale - Punto A/4)

Ai costi medi comunali si applicano i coefficienti della tabella "C" della L.R. 1/2005 riportati nella colonna 2, ai fini dell'ottenimento delle tariffe per ogni mq. di calpestio, indicato nelle colonne 3 e 4.

		Euro/mq.			
URBANIZZAZIONE PRIMARIA		40,78			
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		13,62			
1	2	3	4	5	
Interventi	Coeff. Tab. "C"	Oneri Urbanizzazione Primaria	Oneri Urbanizzazione Secondaria	Totale	
		Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	
1) <i>Ristrutturazione edilizia "conservativa", restauro, manutenzione straordinaria, interventi di cui all'art. 136 comma 2 lett.g), mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, qualora vi sia un incremento dei carichi urbanistici (art. 183 e 184 LR 65/2014). La presente tariffa è da utilizzarsi in caso d'interventi di cui all' art. 135 comma 2 lett. e) L.R. 65/2014 in ampliamento all'edificio principale</i>	0,3	12,23	4,09	16,32	
2) <i>Interventi di ristrutturazione edilizia "ricostruttiva" e sostituzione edilizia qui ricompresi gli interventi di ripristino di edifici di cui all'art. 134 comma 1 lett.i)*</i>	0,8	32,62	10,90	43,52	
3) <i>Nuova edificazione, Ristrutturazione urbanistica. Sono qui ricompresi gli interventi di addizioni volumetriche agli edifici esistenti di cui all'art. 134 comma 1 lettere g) L.R. 65/2014, gli interventi pertinenziali con un volume superiore al 20% rispetto all'edificio principale.</i>	a) IF<1,5 mc/mq	48,94	16,34	65,28	
	b) 1,5<IF<3 mc/mq	40,78	13,62	54,40	
	c) IF*>3 mc/mq	36,70	12,26	48,96	

* E' qui ricompresa la categoria d.B3 nel caso di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

Con la sigla IF si intende l'Indice di Fabbricabilità inteso come rapporto tra il Volume dell'edificio e la superficie fondiaria (mc/mq).

TABELLA "D"- COMUNALE - ANNO 2021
PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

A) NUOVE COSTRUZIONI	
Costo di costruzione unitario per edifici RESIDENZIALI	€/mq. 254,54
Costo di costruzione unitario per edifici TURISTICO/COMMERCIALI/DIREZIONALI/SERVIZIO	€/mq. 666,51
Costo di costruzione unitario per piscine	€/mc 276,03
Costo di costruzione unitario per impianti sportivi (per impianti fino a 3.000 mq di sup.)	€/mq. 88,52
Costo di costruzione unitario per impianti sportivi (per impianti maggiori di 3.000 mq di sup.)	€/mq. 48,40

B) ESISTENTE (PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e ASSIMILATI ai sensi L.R. 65/2014)	
- art. 134, comma 1 lettera h)	
- art. 135, comma 2 lettera b) ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari	
- art. 135, comma 2 lettera d) ed e)	
Costo di costruzione per edifici RESIDENZIALI	€/mq. 254,54 X 70% = €/mq. 178,18
Costo di costruzione per edifici TURISTICO/COMMERCIALI/DIREZIONALI/SERVIZIO	€/mq. 666,51 X 5% = €/mq. 33,32

C) QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazioni)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI	% Tab.D LR 65/2014	NOTE
1) ABITAZIONI AVENTI :		<i>Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.</i> Nel caso di edifici residenziali comprendenti più di una abitazione si applica la percentuale relativa ad una abitazione la cui superficie utile ed i cui accessori risultino rispettivamente dalla media aritmetica delle superfici utili e degli accessori delle singole abitazioni.
a) SU > mq. 160 e accessori >= mq. 60	9	
b) mq. 130 < SU < mq. 160 e accessori <= mq. 55	8	
c) mq. 110 < SU < mq. 130 e accessori <= mq. 50	8	
d) mq. 95 < SU < mq. 110 e accessori <= mq. 45	7	
e) SU < mq. 95 e accessori <= mq. 40	7	
2) ABITAZIONI AVENTI CARATTERISTICHE DI LUSO (D.M. 2.8.1969)	10	
3) COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI SERVIZIO	10	
4) COSTRUZIONI O IMPIANTI PER LE ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI	10	
5) IMPIANTI SPORTIVI	7	

Esemplificazione calcolo per cambio di destinazione d'uso da edificio esistente per fini turistico, commerciale, direzionale e di servizio
€ 33,32 x 10% = € 3,33 al mq