



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR CIVILE
PROVINCIA DI GROSSETO

AREA1 TECNICA
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

TABELLA PER IL CALCOLO DEGLI ONERI
DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI
COSTRUZIONE
AI FINI DEL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI
DI CUI AL TITOLO VII CAPO I LRT 65/2014

1. Criteri per la determinazione degli oneri

La tabella per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per il costo di costruzione era stato adeguato a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e delle tabelle parametriche in essa allegate; oggi si rende necessario riadeguare tali importi determinati con la legge sopra citata, provvedendo all'aggiornamento in base agli indici Istat.

L'articolo 184 della LRT 65/2014, così come già l'articolo 127 della 1/2005, demanda ai Comuni la facoltà di determinare, per le diverse parti del territorio, l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione in relazione a:

A	differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali
B	entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi poliennali delle opere pubbliche comunali
C	tipologie degli interventi di recupero
D	destinazioni d'uso
E	stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale

Si ritiene che, sia ragionevole mantenere invariati i costi definiti a suo tempo dalla Regione, adeguandoli solamente all'indice Istat sui prezzi al consumo.

Per quanto riguarda la determinazione del costo di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, il tecnico incaricato dovrà calcolarne il relativo importo in base al computo metrico estimativo dell'importo dei lavori redatto secondo le voci riportate nell'ultimo Bollettino della Regione Toscana o Bollettino degli Ingegneri.

2. Criteri per il versamento dei contributi

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del d.p.r. 380/2001, il contributo di cui è ridotto alla sola quota concernente le opere di urbanizzazione, 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 LRT 65/2014.

2.1 Versamento del contributo relativo al permesso di costruire

Il contributo di cui all'articolo 183 della LRT 65/2014 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso a costruire.

In alternativa al pagamento in un'unica soluzione, il contributo può essere rateizzato (articolo 190, comma 3) in non più di quattro rate secondo la seguente temporizzazione:

1	40%	AL MOMENTO DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
2	20%	ALLO SCADERE DEL 6° MESE DALLA DATA DI RILASCIO DEL PDC
3	20%	ALLO SCADERE DEL 12° MESE DALLA DATA DI RILASCIO DEL PDC
4	20%	ALLO SCADERE DEL 18° MESE DALLA DATA DI RILASCIO DEL PDC

Comunque l'intero importo deve essere versato alla data di fine dei lavori se quest'ultima precede temporalmente le scadenze sopra indicate.

2.2 Versamento del contributo relativo alla SCIA

Il contributo relativo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività è corrisposto al momento della presentazione della stessa e deve essere esplicitamente dichiarati, per ciascuna ipotesi:

- a) la gratuità o meno dell'intervento;
- b) il calcolo eseguito e i relativi importi;
- c) le modalità di pagamento prescelta in base ai presenti contenuti.

In alternativa al pagamento in un'unica soluzione, il contributo può essere rateizzato (articolo 190, comma 3) in non più di 4 rate secondo la seguente temporizzazione:

1	40%	AL MOMENTO DEL DEPOSITO DELLA SCIA
2	20%	ALLO SCADERE DEL 6° MESE DALLA DATA DI DEPOSITO
3	20%	ALLO SCADERE DEL 12° MESE DALLA DATA DI DEPOSITO
4	20%	ALLO SCADERE DEL 18° MESE DALLA DATA DI DEPOSITO

Comunque l'intero importo deve essere versato alla data di fine dei lavori se quest'ultima precede temporalmente le scadenze sopra indicate.

2.3 Garanzie fideiussorie

Nella ipotesi di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il richiedente il permesso a costruire o colui che presenta la denuncia di inizio attività, a garanzia delle obbligazioni contratte con il Comune, deve presentare idonea garanzia finanziaria mediante fideiussione rilasciata da compagnia assicuratrice o istituto di credito autorizzati.

Tali garanzie devono essere presentate dal titolare del permesso a costruire alla data di ritiro, nonché dal firmatario della denuncia di inizio attività entro venti giorni dalla data di presentazione della stessa, per un importo pari al contributo da saldare per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione, maggiorato del 10%.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata deve essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal responsabile del procedimento e do riportare l'espressa accettazione da parte delle banche e delle compagnie assicuratrici concedenti delle clausole seguenti:

A	il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fideiussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.
B	il fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.
C	il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.

L'atto fornito in garanzia viene depositato presso la Tesoreria comunale e al termine dei pagamenti degli importi dovuti.

2.4 Sanzioni

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli articoli 184 e 195 della LRT 65/2014, comporta:

- l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato, gli aumenti di cui alle lettere a), b), c) si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate, fatto salvo la possibilità di escutere le garanzie fideiussorie. Una volta scaduto inutilmente anche il termine di cui alla lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione di cui al presente capitolo.

DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI

TABELLA A1 –INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	TAB. A1	TAB. B	TAB. C	DETERM. COMUNE	ONERI	RIV. ISTAT	€/mc V x P
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.9,00x	1,091x	0,30 x	1,00	€.2,95 x	1,183	€. 3,49
Oneri urbanizzazione secondaria	€.26,00x	1,091x	0,30 x	1,00	€.8,51 x	1,183	€. 10,06
Totale							€.13,55
SOSTITUZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.9,00x	1,091x	0,80 x	1,00	€.7,86 x	1,183	€. 9,29
Oneri urbanizzazione secondaria	€.26,00x	1,091x	0,80 x	1,00	€.22,69 x	1,183	€. 26,84
Totale							€. 36,13
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.9,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€. 11,78	1,183	€. 13,93
Oneri urbanizzazione secondaria	€.26,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€. 34,04	1,183	€. 40,26
Totale							€. 54,19
NUOVA EDIFICAZIONE IF < 1,5 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.9,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€. 11,78	1,183	€. 13,93
Oneri urbanizzazione secondaria	€.26,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€. 34,04	1,183	€. 40,26
Totale							€. 54,19
NUOVA EDIFICAZIONE 1,5 mc/mq< IF< 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.9,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€. 9,82	1,183	€. 11,61
Oneri urbanizzazione secondaria	€.26,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€.28,37	1,183	€.33,56
Totale							€. 45,17

NUOVA EDIFICAZIONE							
IF > 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.9,00x	1,091x	0,90 x	1,00	€. 8,84	1,183	€. 10,45
Oneri urbanizzazione secondaria	€.26,00x	1,091x	0,90 x	1,00	€. 25,53	1,183	€. 30,20
Totale							€. 40,65

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 135, comma 2, lettera d) della legge regionale 10 novembre 2014, n.65, si applicano i parametri previsti per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova edificazione.

Nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

TABELLA A2 –INSEDIAMENTI ARTIGIANALI O INDUSTRIALI

	TAB. A1	TAB. B	TAB. C	DETERM. COMUNE	ONERI	RIV. ISTAT	€/mq
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	0,30 x	1,00	€.3,93 x	1,183	€. 4,64
Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	0,30 x	1,00	€.3,60x	1,183	€. 4,25
Totale							€.8,89
SOSTITUZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	0,80 x	1,00	€.10,47x	1,183	€. 12,38
Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	0,80 x	1,00	€.9,60 x	1,183	€. 11,35
Totale							€. 23,73
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.15,71x	1,183	€. 18,58
Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.14,40x	1,183	€. 17,03
Totale							€. 35,61
NUOVA EDIFICAZIONE IF < 1,5 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.15,71x	1,183	€. 18,58

Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.14,40x	1,183	€. 17,03
Totale							€. 35,61
NUOVA EDIFICAZIONE							
1,5 mc/mq < IF < 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€.13,09x	1,183	€. 15,48
Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€.12,00x	1,183	€.14,19
Totale							€. 29,67
NUOVA EDIFICAZIONE							
IF > 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	0,90 x	1,00	€.11,78x	1,183	€. 13,93
Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	0,90 x	1,00	€.10,80x	1,183	€. 12,77
Totale							€. 26,70

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 135, comma 2, lettera d) della legge regionale 10 novembre 2014, n.65, si applicano i parametri previsti per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova edificazione.

Nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

TABELLA A3 –INSEDIAMENTI TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

	TAB. A1	TAB. B	TAB. C	DETERM. COMUNE	ONERI	RIV. ISTAT	€/mc
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	0,30 x	1,00	€.3,93 x	1,183	€. 4,64
Oneri urbanizzazione secondaria	€.6,00x	1,091x	0,30 x	1,00	€.1,96x	1,183	€. 2,31
Totale							€.6,95
SOSTITUZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	0,80 x	1,00	€.10,47x	1,183	€. 12,38
Oneri urbanizzazione secondaria	€.6,00x	1,091x	0,80 x	1,00	€.5,24 x	1,183	€. 6,19

secondaria							
Totale							€. 18,57
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.15,71x	1,183	€. 18,58
Oneri urbanizzazione secondaria	€.6,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.7,86x	1,183	€. 9,29
Totale							€. 27,87
NUOVA EDIFICAZIONE IF < 1,5 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.15,71x	1,183	€. 18,58
Oneri urbanizzazione secondaria	€.6,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.7,86x	1,183	€. 9,29
Totale							€. 27,87
NUOVA EDIFICAZIONE 1,5 mc/mq < IF < 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€.13,09x	1,183	€. 15,48
Oneri urbanizzazione secondaria	€.6,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€.6,55x	1,183	€.7,74
Totale							€. 23,22
NUOVA EDIFICAZIONE IF > 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.12,00x	1,091x	0,90 x	1,00	€.11,78x	1,183	€. 13,93
Oneri urbanizzazione secondaria	€.6,00x	1,091x	0,90 x	1,00	€.5,89x	1,183	€. 6,96
Totale							€. 20,89

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 135, comma 2, lettera d) della legge regionale 10 novembre 2014, n.65, si applicano i parametri previsti per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova edificazione.

Nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%.

Per i campeggi e i villaggi turistici, il costo medio per opere di urbanizzazione secondaria si applica al volume delle attrezzature fisse, nonché alle unità abitative, mentre per quanto riguarda le piazzole si asserisce una edificabilità teorica di 40 metri cubi a piazzola.

TABELLA A4 –INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO

	TAB. A1	TAB. B	TAB. C	DETERM. COMUNE	ONERI	RIV. ISTAT	€/mq
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.21,00x	1,091x	0,30 x	1,00	€.6,87 x	1,183	€. 8,12
Oneri urbanizzazione secondaria	€.7,00x	1,091x	0,30 x	1,00	€.2,29x	1,183	€. 2,70
Totale							€.10,82
SOSTITUZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.21,00x	1,091x	0,80 x	1,00	€.18,33x	1,183	€. 21,68
Oneri urbanizzazione secondaria	€.7,00x	1,091x	0,80 x	1,00	€.6,11x	1,183	€. 7,22
Totale							€. 28,90
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.21,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.27,49x	1,183	€. 32,52
Oneri urbanizzazione secondaria	€.7,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.9,16x	1,183	€. 10,83
Totale							€. 43,35
NUOVA EDIFICAZIONE IF < 1,5 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.21,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.27,49x	1,183	€. 32,52
Oneri urbanizzazione secondaria	€.7,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.9,16x	1,183	€. 10,83
Totale							€. 43,35
NUOVA EDIFICAZIONE 1,5 mc/mq< IF< 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.21,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€.22,91x	1,183	€. 27,10
Oneri urbanizzazione secondaria	€.7,00x	1,091x	1,00 x	1,00	€.7,64x	1,183	€.9,03
Totale							€. 36,13
NUOVA EDIFICAZIONE							

IF > 3,0 mc/mq							
Oneri urbanizzazione primaria	€.21,00x	1,091x	0,90 x	0,90	€.20,62x	1,183	€. 24,39
Oneri urbanizzazione secondaria	€.7,00x	1,091x	0,90 x	0,90	€.6,87x	1,183	€. 8,12
Totale							€. 32,51

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 135, comma 2, lettera d) della legge regionale 10 novembre 2014, n.65, si applicano i parametri previsti per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova edificazione.

Nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

TABELLA A5/A –TERRITORIO AGRICOLO: ANNESSI AGRICOLI

	TAB. A1	TAB. B	TAB. C	DETERM. COMUNE	ONERI	RIV. ISTAT	€/mq
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.10,36x	1,091x	0,30 x	1,00	€.3,39 x	1,183	€. 4,01
Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	0,30 x	1,00	€.3,60x	1,183	€. 4,25
Totale							€. 8,26
SOSTITUZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.10,36x	1,091x	0,80 x	1,00	€.9,04x	1,183	€. 10,69
Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	0,80 x	1,00	€.9,60x	1,183	€. 11,35
Totale							€. 22,04
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.10,36x	1,091x	1,20 x	1,00	€.13,56x	1,183	€. 16,04
Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.14,40x	1,183	€. 17,03
Totale							€. 33,07
NUOVA EDIFICAZIONE							
Oneri urbanizzazione primaria	€.10,36x	1,091x	1,20 x	1,00	€.13,56x	1,183	€. 16,04

Oneri urbanizzazione secondaria	€.11,00x	1,091x	1,20 x	1,00	€.14,40x	1,183	€. 17,03
Totale							€. 33,07

Nel calcolo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, sono stati esclusi i costi per la rete fognaria e per la rete del gas.

**TABELLA A5/B –TERRITORIO AGRICOLO: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
articolo 83 LRT 65/2014**

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA							€/mc
Oneri urbanizzazione primaria	€.9,00x	1,091x	0,30 x	1,20	€.3,53x	1,183	€. 4,17
Oneri urbanizzazione secondaria	€.26,00x	1,091x	0,30 x	1,20	€.10,21x	1,183	€.12,07
Totale							€. 16,14
SOSTITUZIONE EDILIZIA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.9,00x	1,091x	0,80 x	1,20	€.9,43x	1,183	€. 11,15
Oneri urbanizzazione secondaria	€.26,00x	1,091x	0,80 x	1,20	€.27,23x	1,183	€. 32,21
Totale							€. 43,36
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA							
Oneri urbanizzazione primaria	€.9,00x	1,091x	1,20 x	1,20	€.14,14x	1,183	€.16,72
Oneri urbanizzazione secondaria	€.26,00x	1,091x	1,20 x	1,20	€.40,85x	1,183	€.48,32
Totale							€.65,04

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento di destinazione d'uso agricola si applica, ai sensi del comma 4, dell'articolo 83 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65, un incremento del 20%.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1 - Determinazione del costo di costruzione relativo alla residenza

ABITAZIONI AVENTI SUPERFICIE UTILE:	Comuni con coefficiente territoriale compreso tra 1,001 e 1,20 (aggiornate)
A) SUPERIORE A 160 MQ E ACCESSORI	11%
B) COMPRESO TRA 160 MQ E 130 MQ E ACCESSORI	10%
C) COMPRESO TRA 130 MQ E 110 MQ E ACCESSORI	10%
D) COMPRESO TRA 110 MQ E 95 MQ E ACCESSORI	9%
E) INFERIORE A 95 MQ E ACCESSORI	9%

ABITAZIONI AVENTI CARATTERISTICHE DI LUSO (D.M. 2.8.1968)	
A) TUTTE LE SUPERFICI	13%
B) PISCINE	13%

2 - Determinazione del costo di costruzione relativo ad altre categorie

A) COMMERCIALE	8%
B) ARTIGIANALE - INDUSTRIALE	8%
C) DIREZIONALE	9%
D) TURISTICO	10%

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:

A)	PER GLI EDIFICI CHE VENGONO DOTATI, AI FINI DEL RISCALDAMENTO INVERNALE E/O DEL CONDIZIONAMENTO ESTIVO DI SISTEMI COSTRUTTIVI ED IMPIANTI CHE UTILIZZANO L'ENERGIA SOLARE
B)	PER GLI EDIFICI DA REALIZZARE CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA DI PIETRAME E/O LATERIZIO
C)	PER GLI INTERVENTI DI BIOEDILIZIA

Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione e al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.