

LEGGE REGIONALE TOSCANA 10 novembre 2014 n°65

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

Aggiornamento ISTAT per l'anno 2024

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

Il Responsabile del Servizio Territorio

Arch. Elena Corsinovi

TABELLA A - B COMUNALE - ANNO 2024

COSTI MEDI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

INTERVENTI	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Costi Medi Regionali* Agg. 2024	Coefficiente Multiplic. Comunale	Costo medio per coefficiente	Totale	Incremento percentuale Comunale		Costi Medi Comunali	TOTALE	NOTE
		Euro		TABELLA B		Euro	Euro	Euro		
A/1 RESIDENZIALI	PRIMARIA Tabella A/1 lettera a) L.R. 1/2005	13,82	1,091	15,08	58,66		30%	19,60	76,26	COSTI AL MC. DI VOLUME
	SECONDARIA Tabella A/1 lettera b) L.R. 1/2005	39,95	1,091	43,59			30%	56,66		
A/2 ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI	PRIMARIA Tabella A/2 lettera a) L.R. 1/2005 CATEGORIE GENERALI	18,41	1,091	20,09	38,52		---	20,09	38,52	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	16,90	1,091	18,44			---	18,44		
	PRIMARIA Tabella A/2 lettera a) L.R. 1/2005 CATEGORIE ISTAT 1971	19,63	1,091	21,42	39,85		---	21,42	39,85	
A/3 TURISTICI COMMERCIALI DIREZIONALI	PRIMARIA Tabella A/3 lettera a) L.R. 1/2005	18,41	1,091	20,09	30,12		30%	26,11	39,15	COSTI AL MC. DI VOLUME
	SECONDARIA Tabella A/3 lettera b) L.R. 1/2005	9,19	1,091	10,03			30%	13,03		
A/4 CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO	PRIMARIA Tabella A/4 lettera a) L.R. 1/2005	32,27	1,091	35,21	46,95		30%	45,77	61,04	COSTI AL MQ DI SUPERFICIE DI CALPESTIO
	SECONDARIA Tabella A/4 lettera b) L.R. 1/2005	10,77	1,091	11,75			30%	15,28		

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

TABELLA C/1 COMUNALE		ANNO 2024			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	19,60		
		URBANIZZAZIONE SECONDARIA	56,66		
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	5,88	17,00	22,88	
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	15,68	45,33	61,01	
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	23,52	67,99	91,51	
	b) 1,5<IF<3 mc/mq	19,60	56,66	76,26	
	c) IF>3 mc/mq	17,64	50,99	68,63	
4) <u>Mutamento di destinazione d'uso edifici rurali (art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 "oneri verdi")</u>	0,9	17,64	50,99	68,63	

* 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 2023		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		20,09					
URBANIZZAZIONE PRIMARIA CATEGORIE ISTAT 1971 (**)		21,42					
URBANIZZAZIONE SECONDARIA TUTTE LE CATEGORIE		18,44					
1 Interventi	2 Coeff. Tab. "C"	3		4		5	
		Oneri Urbanizzazione Primaria		Oneri Urbanizzazione Secondaria		Totale	
		<i>Euro/mq</i>		<i>Euro/mq</i>		<i>Euro/mq</i>	
		Tipo Inseadimento		<i>Euro/mq</i>		<i>Euro/mq</i>	
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		6,03	5,53	11,56	
		Categorie ISTAT 1971(*)		6,43	5,53	11,96	
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		16,07	14,75	30,83	
		Categorie ISTAT 1971(*)		17,14	14,75	31,89	
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>	a) <i>IF<1,5 mc/mq</i>	1,2	Categorie Generali		24,11	22,13	46,23
			Categorie ISTAT 1971(*)		25,70	22,13	47,83
	b) <i>1,5<IF<3 mc/mq</i>	1	Categorie Generali		20,09	18,44	38,53
			Categorie ISTAT 1971(*)		21,42	18,44	39,86
	c) <i>IF>3 mc/mq</i>	0,9	Categorie Generali		18,08	16,60	34,68
			Categorie ISTAT 1971(*)		19,28	16,60	35,87
4) <i>Mutamento di destinazione d'uso edifici rurali (art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 "oneri verdi")</i>	0,9	Categorie Generali		18,08	16,60	34,68	
		Categorie ISTAT 1971(*)		19,28	16,60	35,87	

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 2024 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		26,11		
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		13,03		
1	2	3	4	5
Interventi	Coeff. Tab. "C"	Oneri Urbanizzazione Primaria	Oneri Urbanizzazione Secondaria	Totale
		Euro/mc	Euro/mc	Euro/mc
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	7,83	3,91	11,74
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	20,89	10,42	31,31
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, le piscine e gli impianti sportivi di cui all'art. 134 comma 1 lett. m).</i>	a) <i>IF<1,5 mc/mq</i>	31,33	15,64	46,97
	b) <i>1,5<IF<3 mc/mq</i>	26,11	13,03	39,14
	c) <i>IF>3 mc/mq</i>	23,50	11,73	35,23
4) <i>Mutamento di destinazione d'uso edifici rurali (art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 "oneri verdi")</i>	0,9	23,50	11,73	35,23

* 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 2024		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		45,77			
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		15,28			
1	2	3	4	5	
Interventi	Coeff. Tab. "C"	Oneri Urbanizzazione Primaria	Oneri Urbanizzazione Secondaria	Totale	
		Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	
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	13,73	4,58	18,32	
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	36,62	12,22	48,84	
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.	a) IF<1,5 mc/mq	1,2	54,92	18,34	73,26
	b) 1,5<IF<3 mc/mq	1	45,77	15,28	61,05
	c) IF*>3 mc/mq	0,9	41,19	13,75	54,95

* 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 2024
PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

A) NUOVE COSTRUZIONI	
Costo di costruzione unitario per edifici RESIDENZIALI	€/mq. 284,42
Costo di costruzione unitario per edifici TURISTICO/COMMERCIALI/DIREZIONALI/SERVIZIO	€/mq. 744,74
Costo di costruzione unitario per piscine	€/mc 308,43
Costo di costruzione unitario per impianti sportivi (per impianti fino a 3.000 mq di sup.)	€/mq. 98,91
Costo di costruzione unitario per impianti sportivi (per impianti maggiori di 3.000 mq di sup.)	€/mq. 54,07

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. 285,85 X 70% = €/mq. 199,09
Costo di costruzione per edifici TURISTICO/COMMERCIALI/DIREZIONALI/SERVIZIO	€/mq. 748,49X 5% = €/mq. 37,24

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
€ 37,24 x 10% = € 3,72 al mq