

TABELLA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

ANNO 2022

Criteria di applicazione (estratto art. 20 del Regolamento Edilizio vigente)

Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i volumi sono calcolati secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti (art. 191 c. 10 L.R.65/2014).
Ai fini della esenzione dal pagamento del costo di costruzione, in caso di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento in misura non superiore al 20% della SE (SUL) preesistente, si considera edificio unifamiliare (art. 188 c. 2, lett. b, L.R. 65/2014), la costruzione residenziale isolata, libera da quattro lati, che non abbia le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 2.8.1969, che sia abitata come prima casa da un solo nucleo familiare ivi residente, che non sia censita in categoria catastale A1-A7-A8 e che rientri in classe energetica "A" e superiori ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..
Qualora si verifichi un aumento di unità immobiliari, si assoggettano al pagamento degli oneri e del costo di costruzione, ove dovuto, tutte le unità immobiliari esclusa la più piccola, a condizione che vengano eseguite le opere edilizie strettamente necessarie per la suddivisione (es. tramezzo di suddivisione, chiusura di aperture etc..). In caso di interventi superiori anche sulla parte di superficie o volume più piccola, vi dovranno essere calcolati gli oneri relativi.
Per incremento di superficie utile si intende anche il cambio di destinazione d'uso da superfici per servizi e accessori (cantine, garages, depositi, vani tecnici, soffitte, taverne etc..) a superfici di vani abitabili (residenziali e produttivi) e quindi si assoggetta al versamento degli oneri e del costo di costruzione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia gli interventi di riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, o di parte di esse, la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali, le modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai.
In caso di aumento di volume, ai fini del pagamento degli oneri, si considera la sola porzione oggetto di ampliamento, salvo che sulla restante parte non siano eseguite opere di ristrutturazione onerose.
Per la realizzazione di edifici pertinenziali, ampliamenti pertinenziali (es. porticati, tettoie, loggiati, ecc.), e impianti privati pertinenziali (piscine, campi da tennis e simili) si applica il solo contributo per il costo di costruzione corrisposto nella misura massima di quella prevista per le nuove costruzioni : per gli impianti si applica tale percentuale sull'importo di perizia giurata con prezzi dall'ultimo bollettino Ingegneri o prezzario della Regione Toscana. Per quanto concerne le autorimesse (in esubero rispetto a quelle non computabili ai fini dei volumi urbanistici ovvero eseguite al di fuori dei centri abitati - vedi art. 188 c. 1, lett. d, L.R. 65/2014-) gli oneri concessori dovranno essere considerati come ristrutturazione edilizia, a condizione che la superficie non superi i limiti di cui alla L. 122/89 (Tognoli); in caso di superamento gli oneri vengono considerati come nuova costruzione per tutta la volumetria.
Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali e si assoggettano al versamento dei contributi e del costo di costruzione con percentuale al 10%, da calcolarsi esclusivamente per le eventuali destinazioni assimilabili a commerciale (bar-ristoranti-mensa etc.) .
I fabbricati inerenti gli impianti sportivi e simili realizzati da privati sono soggetti al versamento degli oneri concessori e del costo di costruzione con percentuale al 10% da calcolarsi anche sulle eventuali pensiline, come per gli impianti di cui al precedente punto.
Il calcolo della superficie utile per il costo di costruzione degli insediamenti commerciali/direzionali si esegue per il 100% della superficie commerciale e per il 60% degli accessori (depositi, magazzini, servizi, vani scala etc..).
In caso di deruralizzazione di fabbricati destinati alla residenza, gli oneri verdi si calcolano come previsto dalla tabella degli oneri, mentre dovrà essere versato il costo di costruzione nella misura prevista per le nuove costruzioni.
E' possibile ottenere la riduzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, finalizzando gli interventi all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, in base ai punteggi previsti nella tabella di cui all'art. 55 (REC), raggiungibili secondo i criteri e nei casi previsti al Titolo II° Capo II° Sezione 7 del Regolamento Edilizio vigente.
La classe energetica dovrà essere certificata prima della fine lavori, in sede di collaudo finale. In caso di non corrispondenza con quanto progettato, si dovrà procedere al conguaglio degli oneri, pena l'impossibilità di certificare l'agibilità.

Monetizzazione parcheggio e verde di urbanizzazione

Parcheggio di urbanizzazione primaria €/mq. 43,24 ; Verde di urbanizzazione primaria €/mq. 8,97 (somme da rivalutare con indice ISTAT costo di costruzione dal 01/09/2021 al rilascio/efficacia del titolo edilizio)
--

Criteria di applicazione (estratto art. 20 del Regolamento Edilizio vigente) - rateizzazioni

Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente pari o inferiore a € 2.000,00 (duemila euro), è prescritto il versamento del medesimo in unica soluzione.
Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente superiore a € 2.000,00 (duemila euro), è consentita la rateizzazione semestrale, fino ad un massimo di sei rate.
Il versamento del contributo - ovvero della prima rata, in caso di rateizzazione - deve avvenire: - prima del ritiro del titolo abilitativo rilasciato, in caso di permesso di costruire; - al momento della presentazione, in caso di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
All'atto della corresponsione del contributo, ovvero delle singole rate, devono essere ripartiti ovvero indicati, rispettivamente, l'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.
La rateizzazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, non presuppone alcun atto di assenso da parte del comune.
All'atto dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, può richiedere al competente ufficio comunale il calcolo degli importi delle singole rate.
In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata pari al 40% del totale dei contributi dovuti, producendo al competente ufficio comunale la relativa ricevuta di pagamento, nonché la polizza fidejussoria per l'importo residuo dovuto. La scadenza delle rate successive alla prima, maggiorate degli interessi legali, decorre dalla data di versamento della prima rata.
La polizza fidejussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti: - validità pari alla durata della rateizzazione, con data iniziale coincidente con quella di versamento della prima rata; - possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del comune;
Residuo importo rateizzato (60% degli oneri concessori) maggiorato del 20% così come previsto dalla Delibera Giunta Comunale n. 109 del 6/10/2000;
In caso di rateizzazione l'interessato è tenuto ad esibire al competente ufficio comunale copia delle ricevute dei singoli versamenti, al fine di consentire le opportune registrazioni. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applicano le sanzioni previste dall'art.192 della L.R. 65/2014.
Per i contributi afferenti le istanze di condono edilizio valgono le stesse modalità sopra stabilite. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione per dette istanze è eseguito ai sensi della L.R. 07.05.1985 n. 51, artt. 1 e 2.
Nel caso in cui il procedimento di sanatoria di cui ai condoni L. 47/85 si sia già perfezionato (pratica completa) e nel caso di condoni di cui alla L. 724/94, art. 39 e succ., si calcolano gli oneri come previsto dalla stessa L. 724/94

PERCENTUALE DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (ART. 3 e 6 LEGGE 28,1,1977 N.10)

Serravalle P.se - Comune con coefficiente territoriale compreso fra 0,80 e 1,00

ALLEGATO "D"

abitazioni aventi superficie utile :	Nuovi Interventi	restauro e ristrutturazione edifici civili	ristrutturazione urbanistica	Costruzioni commerciali - direttive - turistiche
A Superiori a mq.160 e accessori inferiori o uguali a mq. 60	9,00%	3,00%	4,50%	10,00%
B Da mq. 130 a mq. 160 e accessori inferiori o uguali a mq. 55	8,00%	2,70%	4,00%	
C Da mq. 110 a mq. 130 e accessori inferiori o uguali a mq. 50	8,00%	2,70%	4,00%	
D Da mq. 96 a mq. 110 e accessori inferiori o uguali a mq.45	7,00%	2,30%	3,50%	
E Inferiori a mq. 95 e accessori inferiori a mq. 40	7,00%	2,30%	3,50%	
F abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M.2-8-1969)	10,00%	3,30%	5,00%	

Nota : Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella immediatamente superiore

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

- 1 - per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano energia solare;
- 2 - per gli edifici da realizzare con struttura portante di pietrame e/o laterizio
- 3 - per gli interventi di bioedilizia

Gli interventi per installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilabili a manutenzione straordinaria

Monetizzazione parcheggi = Euro/mq. 53,07 ----> agg 3,7% 55,03 Euro (monetizzazione parcheggi inerente la costruzione)

variazione prezzi al consumo istat nov. 2021 = 3,7% 227,83 (valore 2021)

IMPORTO BASE COSTO DI COSTRUZIONE AGGIORNATO AL 1° GENNAIO 2022 ---> 236,26 Euro

TABELLA A/1

costi medi regionali per le opere di urb. Primaria agg. 1/1/2022
 costi medi regionali per le opere di urb. Second. agg.1/1/2022
 coefficiente comunale territoriale - **0,988**

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI €/MC

12,43 Euro /mc. -----> valore base 2021 **11,99** Euro

37,58 Euro /mc. -----> valore base 2021 **36,24** Euro

variazione prezzi al consumo istat nov. 2021 = **3,7%**

INTERVENTI		coeff. %	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	
1	INTERVENTI DI RESTAURO E RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE SENZA AUMENTO DI U.I.	0,30	60%	€ 2,21	€ 6,68	€ 8,89
2	INTERVENTI DI RISTR. EDILIZIA CONSERVATIVA, E FRAZIONAMENTO DI UU.II., ART.135 L.R. 65/14 (*)	0,30	100%	€ 3,69	€ 11,14	€ 14,82
2 bis	ONERI VERDI ART.83 L.R. 65/14 DERURALIZZAZIONI	1,00	60%	€ 7,37	€ 22,28	€ 29,65
3	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI EDIFICI GIA' DESTINATI ALLA RESIDENZA - interventi "RF" e "RQ"	1,00	60%	€ 7,37	€ 22,28	€ 29,65
4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI EDIFICI ESITENTI NON RESIDENZIALI	1,00	90%	€ 11,06	€ 33,42	€ 44,47
5	a INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE zone "PUC", "ID" e "C" - OPPURE NEL CASO DI RICOSTRUZIONE A SEGUITO DI DEMOLIZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME	1,20	85%	€ 12,53	€ 37,87	€ 50,40
	b INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO - zone "B" e zone "E"	1,00	90%	€ 11,06	€ 33,42	€ 44,47

PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI CUI ALL'ALLEGATO "B" - NORMATIVA URBANISTICA SPECIFICA DI R.U. - SI APPLICA LA TABELLA 5a

(*) IN CASO DI FRAZIONAMENTO SI ASSOGGETTA AGLI ONERI L'UNITA IMMOBILIARE ORIGINARIA CON SUL MAGGIORE CON ESENZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA A/2a

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-ARTIGIANALI €/mq

costi medi regionali per le opere di urb. Primaria agg. 1/1/2022

costi medi regionali per le opere di urb. Second. agg.1/1/2022

coefficiente comunale territoriale - **0,988**

16,80 Euro /mq. -----> valore base 2021

16,20 Euro

15,85 Euro /mq. -----> valore base 2021

15,28 Euro

variazione prezzi al consumo istat nov. 2021 =

3,7%

INTERVENTI			ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
1	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E FRAZIONAMENTO DI UU.II., ART.135 L.R. 65/14 (*)	0,30	€ 4,98	€ 4,70	€ 9,68
2	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1,00	€ 16,60	€ 15,66	€ 32,25
3	a NUOVA COSTRUZIONE IN ZONA PIP	0,90	€ 14,94	€ 14,09	€ 29,03
	b INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE / AMPLIAMENTO	1,10	€ 18,26	€ 17,22	€ 35,48

(*) IN CASO DI FRAZIONAMENTO SI ASSOGGETTA AGLI ONERI L'UNITA IMMOBILIARE ORIGINARIA CON SUL MAGGIORE CON ESENEZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA A/2b

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SPECIALI €/mq

costi medi regionali per le opere di urb. Primaria agg. 1/1/2022

19,23 valore base 2021

18,54 €/MQ

303- TESSILI

costi medi regionali per le opere di urb. Second. agg.1/1/2022

15,85 valore base 2021

15,28 €/MQ

301 - ALIMENTARI

coefficiente comunale territoriale - **0,988**

CATEGORIE SPECIALI : 305 - CALZATURIERI

variazione prezzi al consumo istat nov. 2021 =

3,7%

313 - chimiche e cartiere

INTERVENTI		ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	
1	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E FRAZIONAMENTO DI UU.II., ART.135 L.R. 65/14 (*)	0,30	€ 5,70	€ 4,70	€ 10,40
2	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1,00	€ 19,00	€ 15,66	€ 34,65
3	a NUOVA COSTUZIONE IN ZONA PIP	0,90	€ 17,10	€ 14,09	€ 31,19
	b INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE / AMPLAIMENTO	1,10	€ 20,89	€ 17,22	€ 38,12

(*) IN CASO DI FRAZIONAMENTO SI ASSOGGETTA AGLI ONERI L'UNITA IMMOBILIARE ORIGINARIA CON SUL MAGGIORE CON ESENZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA A/3

INSEDIAMENTI COMMERC. DIRETTIVI TURISTICI €/mc

costi medi regionali per le opere di urb. Primaria agg. 1/1/2022
costi medi regionali per le opere di urb. Second. agg.1/1/2022
coefficiente comunale territoriale - **0,988**

29,66 Euro /mc. -----> valore base 2021 **28,60** Euro
10,37 Euro /mc. -----> valore base 2021 **10,00** Euro
variazione prezzi al consumo istat nov. 2021 = **3,7%**

INTERVENTI			ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
1	INTERVENTI DI RISTR. EDILIZIA CONSERVATIVA, E FRAZIONAMENTO DI UU.II., ART.135 L.R. 65/14 (*)	0,30	€ 8,79	€ 3,07	€ 11,86
2	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1,00	€ 29,30	€ 10,25	€ 39,55
3	INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO	1,20	€ 35,16	€ 12,29	€ 47,46

Nel caso gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale . I coefficienti di cui al punto 1-2 sono aumentati del 50%

(*) IN CASO DI FRAZIONAMENTO SI ASSOGGETTA AGLI ONERI L'UNITA IMMOBILIARE ORIGINARIA CON SUL MAGGIORE CON ESENZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA A/4

INSEDIAMENTI COMMERCIO INGROSSO €/mc

costi medi regionali per le opere di urb. Primaria agg. 1/1/2022
costi medi regionali per le opere di urb. Second. agg.1/1/2022
coefficiente comunale territoriale - **0,988**

16,97 Euro /mc. -----> valore base 2021

16,36 Euro

8,68 Euro /mc. -----> valore base 2021

8,37 Euro

variazione prezzi al consumo istat nov. 2021 =

3,7%

INTERVENTI			ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
1	INTERVENTI DI RISTR. EDILIZIA CONSERVATIVA, E FRAZIONAMENTO DI UU.II., ART.135 L.R. 65/14 (*)	0,30	€ 5,03	€ 2,57	€ 7,60
2	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1,00	€ 16,76	€ 8,58	€ 25,34
3	INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE/AMPLIAMENTO	1,20	€ 20,11	€ 10,29	€ 30,40

Nel caso gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale . I coefficienti di cui al punto 1-2 sono aumentati del 50%

(*) IN CASO DI FRAZIONAMENTO SI ASSOGGETTA AGLI ONERI L'UNITA IMMOBILIARE ORIGINARIA CON SUL MAGGIORE CON ESENZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE