

*Comune di Reggello*

**REGOLAMENTO PER LA  
DETERMINAZIONE DEGLI ONERI  
CONCESSORI.**

## **ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO, CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione del contributo, di cui all'art. 183 della LRT n. 65 del 10.11.2014 e s.m.i., relativo al permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività ed alla comunicazione di inizio lavori, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. 380/2001 e nella L.R. 65/2014 e delle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.
2. In caso di modifiche o integrazioni della normativa sovraordinata, che non richiedano specifici atti di adeguamento, le norme sopravvenute si intendono direttamente recepite nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto amministrativo.
3. Il presente regolamento stabilisce i criteri di determinazione e le modalità di corresponsione del contributo di costruzione (o concessorio).
4. Il contributo di costruzione (o concessorio) commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione si applica su tutto il territorio comunale in base al presente regolamento.
5. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o, determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione dell'aumento delle superfici utili degli edifici, al mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili e all'aumento del numero di unità immobiliari, come disposto all'art.184 della LR 65/2014.
6. Nel caso di passaggio tra una categoria funzionale principale ad un'altra (art. 99 LR 65/2014), qualora si abbia incremento di carico urbanistico, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della nuova destinazione per il tipo di intervento effettuato. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di: aumento delle superfici utili degli edifici, mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, aumento del numero di unità immobiliari fermo restando quanto previsto al comma 4 dell'art. 7 del presente Regolamento (art. 183, comma 3 della LRT 65/2014). L'incremento di carico urbanistico si determina quando occorre il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, secondo quanto previsto dal vigente Piano Operativo e, più in generale, quando dalla trasformazione urbanistica ne deriva una nuova necessità di infrastrutture e servizi pubblici collettivi, necessari per supportare la variazione del numero di abitanti o di attività economiche che si insediano in un determinato territorio. Questo fabbisogno varia in funzione della volumetria e/o della destinazione d'uso di un immobile, i parametri fondamentali per il calcolo dell'impatto del nuovo insediamento sul territorio.
7. Nel caso di frazionamento di una unità immobiliare in più unità immobiliari, al solo fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione, si esclude dal calcolo l'unità immobiliare con superficie edificata (SE) maggiore. Fanno eccezione i frazionamenti riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria e di restauro nei casi soggetti a CILA per i quali gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo in caso di aumento della superficie utile, come disposto dall'art.183 della L.R. 65/2014.

## **ART. 2 - DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione di cui all'art. 184 della LRT n. 65 del 10.11.2014 e smi, deve farsi riferimento alle tabelle approvate dal Comune con apposita deliberazione di Giunta Comunale (Allegato "B") ed aggiornate annualmente con i coefficienti ISTAT.
2. Sulla base delle tabelle parametriche regionali, ai sensi dell'art. 191 della LR 65/2014, il comune fissa l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non può determinare variazioni superiori al 90 per cento dei valori medi definiti dalla Regione (comma 2, art 191 LR 65/2014).
3. Nella tabella di cui al seguente comma 5, sono fissati i valori unitari, da moltiplicare per la Superficie Edificabile (SE), di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di Reggello. Ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39/R/2018 comma 7, il volume edificato concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n.65/2014. Per il calcolo delle superfici e volumi di riferimento si rimanda al successivo art. 5.
4. Il contributo di cui all'art. 183 della LRT n. 65 del 10.11.2014 e smi viene determinato con riferimento alle tabelle in vigore alla data di presentazione della domanda del Permesso di Costruire ed alla data di presentazione della SCIA/CILA.
5. Le tabelle relative agli oneri di urbanizzazione per l'anno 2025 sono riportate nell'Allegato "B" del presente documento e pubblicate sul sito del Comune (<https://www.comune.reggello.fi.it/>).
6. L'individuazione del parametro da assumere ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione deve essere effettuata in relazione alla tipologia di intervento.
7. Per gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso senza opere si applicano gli oneri relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia in relazione alla nuova destinazione, sempre che la nuova destinazione comporti oneri superiori a quella originaria.

## **ART. 3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Nella tabella riportata nell'Allegato "C", sono fissati i valori unitari, da moltiplicare per la Superficie Complessiva (SCom), relativamente al costo di costruzione del Comune di Reggello.
2. Gli aggiornamenti annuali sono pubblicati sul sito del Comune. Per la determinazione del costo di costruzione deve

utilizzarsi il modello predisposto con il DM 10 maggio 1977, n° 801 e riportato nella parte finale del presente documento.

#### **ART. 4 - CASI DI GRATUITÀ E CASI PARTICOLARI**

1. Ai sensi dell'art. 188 della LR 65/2014 il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) non è dovuto nei seguenti casi:
  - per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP);
  - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati previa la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico (OO.PP.);
  - per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
  - per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno del territorio urbanizzato, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge n. 122/1989, all'articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942;
  - per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti per le esigenze dei disabili;
2. La quota di contributo relativa al solo costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:
  - per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
  - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
  - per gli interventi comunque denominati finalizzati all'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio.
3. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, di efficientamento energetico, di messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, ai sensi dell'art. 188 comma 3 bis della LR 65/2014, i valori di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono ridotti del 20%. I casi per cui è applicabile tale riduzione sono definiti dal presente regolamento. I requisiti per la riduzione del contributo di costruzione (o concessorio), ai sensi dell'art. 188 comma 3bis) della LR 65/2014 devono essere dimostrati, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonché da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che verifichi, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguiti nel progetto, il raggiungimento delle prestazioni sopra indicate. A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento delle prestazioni dichiarate in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

#### **ART. 5 - CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI**

1. Il calcolo dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione degli oneri concessori, dovrà essere effettuato in conformità alle norme stabilite dagli strumenti urbanistici.

2. Il parametro di riferimento per il calcolo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è la superficie edificabile (SE – Regolamento 39/R/2018 art.10). Si precisa che, ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39/R/2018 comma 7, il volume edificato concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n.65/2014: in tal caso si considera:

$$VE = SE \times Hvir$$

Dove Hvir risulta l'altezza virtuale, definita come di seguito:

- Categoria residenziale e tutte le altre destinazioni d'uso comprese all'interno delle zone A e B: Hvir = 3,00 m
- Altre categorie (escluse quelle poste in zona A e B): Hvir = 4,50 m

In caso di edificio con altezza maggiore rispetto a quella virtuale, il calcolo del contributo sarà aumentato in proporzione alla maggiore altezza dell'edificio rispetto all'altezza virtuale come sopra definita. Ad esempio per un edificio produttivo con h di 11.00 metri gli oneri di urbanizzazione sono calcolati moltiplicando la tariffa base per l'altezza di progetto diviso l'altezza virtuale ossia moltiplicando la tariffa base per il coefficiente prodotto dalla divisione dell'altezza reale/l'altezza virtuale (11,00/ Hvir).

In caso di altezza degli edifici minore dell'Hvir come sopra indicata si assume quale altezza virtuale l'altezza effettiva dell'edificio. In tali casi sarà applicata comunque la tariffa degli oneri per l'intero come riportata sulle tabelle allegate. In tale caso il Volume Virtuale corrisponderà al Volume Edificato.

In caso di edifici con pluralità di funzioni si assume quale altezza virtuale quella assegnata come sopra sulla base della destinazione d'uso dell'unità immobiliare come risulta ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001.

3. Il parametro di riferimento per il calcolo della quota di contributo relativa al costo di costruzione è la superficie complessiva (SCom - Regolamento 39/R/2018 art.14).

## **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERVENTI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI O CONVENZIONATI**

1. Per tutti gli interventi soggetti alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, produttiva, commerciale, turistico, industriale ed artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale cura e spese dei privati proponenti, salvo diverse disposizioni delle schede norma dell'intervento in oggetto. Potranno essere scomputati anche gli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione secondaria ove si realizzino le relative opere. In sede di rilascio del titolo abilitante la costruzione, rimangono dovuti soltanto gli oneri di urbanizzazione secondaria, se non realizzati dal promotore, ed il costo di costruzione.

2. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e ove previste quelle delle opere di urbanizzazione secondaria, come risultante dal progetto esecutivo e dal computo metrico estimativo, dovesse risultare inferiore a quelli dovuti in relazione alle tabelle applicabili, anche in conseguenza di opere già realizzate da parte dell'Amministrazione Comunale, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune secondo le modalità stabilite per il pagamento degli oneri concessori.

3. Sono opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art. 62 comma 4 della LRT 65/2014 e smi ed opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate all'art. 62 comma 5 della medesima legge.

4. In applicazione di quanto indicato all'art. 191 comma 11 della LRT 65/2014 e smi è facoltà dell'interessato, a scomputo totale o parziale del contributo, obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune.

## **ART. 7 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (O CONCESSORIO)**

1. Con riferimento all'art. 183 della LRT 65/2014 e smi il contributo di costruzione (o concessorio) è composto da oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

2. Il Permesso di Costruire, salvo i casi di gratuità indicati all'art. 188 della LRT 65/2014 e smi, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità indicate al presente regolamento.

3. La SCIA, salvo i casi di gratuità indicati all'art. 188 della LRT 65/2014 e smi, 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 costo di costruzione:

- interventi di manutenzione straordinaria (art 135 comma 2 lettera b della LRT 65/2014) ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
- interventi di ristrutturazione di tipo conservativo (art 135 comma 2 lettera d della LRT 65/2014);
- interventi pertinenziali (art 135 comma 2 lettera e della LRT 65/2014);
- interventi di cui al comma 2 dell'art. 134 della LRT 65/2014;
- realizzazione di soppalchi la cui altezza tra piano finito e soffitto sia maggiore di 2,40 m;
- trasformazione di superfici accessorie in superfici utili;
- incremento di superficie di vendita delle attività commerciali esistenti.

4. Comportano altresì la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria (art 136 comma 2 lettera a della LRT 65/2014) e gli interventi di restauro (art 136 comma 2 lettera abis della LRT 65/2014) eseguiti con CILA, ove comportanti aumento della superficie utile dell'immobile ed i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici.

5. Non è da considerare incremento di carico urbanistico:

- l'aumento di superficie utile dell'immobile derivante da diversa articolazione e/o demolizione di murature interne;
- il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale. Per i mutamenti di destinazione d'uso si fa riferimento all'art. 99 della LRT 65/2014 e smi ed all'art.23-ter del D.P.R. n.380/2001. Fa eccezione, come anticipato al precedente punto n. 3, la modifica di superficie non residenziale in superficie abitabile anche se realizzata all'interno della stessa destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (es. recupero del sottotetto o delle cantine ai fini abitabili) incremento della superficie di vendita ecc..

6. Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti diversi dal residenziale nonché delle opere di cui all'articolo 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, sempre che la nuova destinazione comporti oneri superiori a quella originaria.

7. Il contributo concessorio (Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) non è dovuto nei casi di cui al comma 1 e 3 dell'art. 188 della LRT 65/2014 e smi. Il contributo relativo al solo costo di costruzione non è dovuto nei casi di cui al comma 2 del medesimo art. 188. (Vedasi Art. 4).

8. Per la corretta applicazione degli oneri e del costo si fa riferimento allo schema riepilogativo di cui all'Allegato "A" del presente Regolamento.

## ART. 8 – ONERI VERDI

1. Gli oneri cosiddetti “verdi” si applicano agli interventi edilizi eseguiti su immobili che, a prescindere dalla loro destinazione, sono situati in zona agricola così come individuata dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Il calcolo per la corresponsione degli oneri verdi, corrispondenti alla destinazione finale, segue con criteri indicati ai commi successivi e le tabelle allegate.
3. Ai sensi dell'art. 191, comma 9, lett. a) della L.R. 65/2014 e s.m.i, il Comune determina l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del calcolo del contributo di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014 e s.m.i. per gli immobili di cui al titolo IV, capo III (immobili in zona agricola).
4. In base a tale articolo il Comune di Reggello stabilisce di **moltiplicare per 1,5** i parametri di cui all'Allegato “B” in ordine ad ogni singola categoria di intervento sul patrimonio edilizio esistente, ad eccezione dei casi di cui al successivo comma 6 in funzione dell'art. 83.
5. Ai sensi dell'art. 188, comma 1, lett. a) della L.R. 65/2014 e s.m.i. il contributo di cui all'art. 183 della stessa legge non è dovuto per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ai sensi della vigente normativa.
6. Nel caso di interventi su abitazioni rurali da parte di imprenditori agricoli non professionali (non I.A.P.) che comportino incremento del carico urbanistico gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati con le tariffe al mc delle destinazioni residenziali in zona agricola.
7. Per il cambio di destinazione d'uso di edifici rurali (deruralizzazione ai fini urbanistici), compresi quelli ad uso abitativo, per i quali è ammessa la modifica della destinazione d'uso ossia quelli con inizio dei lavori antecedente al 15 aprile 2007, fatte salve le eventuali prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica, sono dovuti specifici oneri stabiliti nella misura prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva/sostituzione edilizia per la zona di riferimento (generalmente la zona E), anche se realizzati in assenza di opere edilizie. Rimane fatto salvo quanto previsto dall'art. 83 (Interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola) della L.R. n. 65/2014.
8. Per edifici a destinazione d'uso rurale, come definita ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001, ci si riferisce ad unità immobiliari, abitative e non, che siano state costruite, ricostruite o ampliate/ristrutturate con titolo edilizio gratuito in virtù dei requisiti soggettivi (impresa agricola professionale) del richiedente e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambi di destinazione d'uso. In tale senso la destinazione d'uso rurale è correlata alla presenza di un titolo edilizio che ne abbia legittimata puntualmente tale destinazione di tipo rurale, ricordando anche come il concetto di ruralità degli immobili, ai fini dell'esenzione o meno dal contributo di costruzione/concessione, prende forma soltanto con Legge n. 10/1977, entrata in vigore il 30.1.1977. In assenza di titolo edilizio comprovante la destinazione d'uso residenziale, si rimanda a quanto disposto dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/01.
9. Poiché la Legge Urbanistica fondamentale 17 agosto 1942, n. 1150 costituisce la norma generale ed organica dell'ordinamento urbanistico-edilizio cui pure la Legge n. 47/1985 fa riferimento introducendo la possibilità generalizzata di condono edilizio, essa costituisce il limite massimo cui rimontare (ai fini della sanatoria edilizia), ne consegue che, laddove ex art. 31 comma 1 della Legge n. 1150/1942 non era richiesta la licenza edilizia per la costruzione in ordine all'edificazione all'epoca realizzata, ove la destinazione d'uso del manufatto, seppur situato in zona agricola, fosse residenziale, a fortiori non occorrerà alcun titolo modificativo o sanante della destinazione d'uso attuale (non si rende necessaria la deruralizzazione).

## ART. 9 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16, C. 4, LETT. D-TER DPR 380/2001

1. È dovuta una quota di contributo straordinario ( $C_s$ ) relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, conseguente al maggior valore generato dall'intervento, secondo quanto stabilito dall'art. 16, comma 4 lettera d ter) del DPR 380/2001.
2. La debenza del contributo straordinario è contenuta nell'atto di formazione dello strumento di pianificazione urbanistica, che attesta l'interesse pubblico.
3. Il contributo non è dovuto nel caso di varianti allo strumento urbanistico approvate attraverso accordi di programma od in attuazione dei procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare DL 112/2008.
4. Il Contributo Straordinario ( $C_s$ ) dovuto dal proponente è valutato nel 50% del Maggiore valore ( $M_v$ ) determinato ed è erogato dalla parte privata al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, nelle seguenti forme:
  - versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;
  - cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
5. Il contributo che è conseguente al maggior valore generato dall'intervento ( $M_v$ ) è valutato quale valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione ( $V_{MP}$ ) ed il valore di mercato iniziale del prodotto edilizio esistente ( $V_{MA}$ ), al netto del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione medesima ( $V_T$ ). La formula per il calcolo è:

$$M_v = V_{MP} - V_{MA} - V_T$$

dove:

$M_v$  = maggior valore

$V_{MP}$  = valore mercato post variante

$V_{MA}$  = valore di mercato ante variante

$V_T$  = costo di trasformazione

$$C_s = M_v \times 0,5$$

6. Il valore di mercato dell'immobile è stimato applicando alla superficie utile linda (SUL), calcolata ai sensi dell'allegato "C" del DPR 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, alla corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia-destinazione d'uso prevalente.

7. Qualora il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore di mercato corrispondente al momento dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione. In alternativa, tale valore potrà essere desunto tramite un atto notarile eventualmente attualizzato, fornito dal soggetto attuatore.

8. Il valore di mercato del prodotto edilizio finito è stimato applicando alla Superficie Edificabile (SE), calcolata ai sensi del Regolamento 39/R/2018, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), in quanto assimilabile alla superficie linda utilizzata dall'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui il valore sia espresso in relazione alla Superficie Netta, la quotazione subirà un abbattimento del 15% per rapportarla alla SE. Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, alla corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia-destinazione d'uso prevalente.

9. Nei casi in cui si dovesse simulare il valore di un fabbricato non ancora edificato, si applicherà lo stato conservativo "OTTIMO" e laddove nelle tabelle OMI sia presente il solo valore "NORMALE" lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30.

10. Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno, invece applicati i seguenti coefficienti di deprezzamento: normale=1, mediocre=0,75, scadente=0,60, degradato=0,30, rudere o collabente=0,10.

$$V_{MP} = V \times SE$$

$V$  = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

SE = superficie edificabile in mq

11. Nel caso in cui la tipologia dell'immobile non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe si fa riferimento ai valori estimativi stabiliti dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU delle aree fabbricabili.

12. Nel caso in cui il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati, al di fuori del centro urbanizzato, la stima verrà effettuata sulla base del Valore Agricolo Medio (VAM). All'interno del territorio urbanizzato il valore dell'area verrà assunto come il triplo del valore agricolo medio.

13. Il costo di trasformazione ( $V_T$ ) è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia giurata a carico del soggetto attuatore.

$$V_T = K1 + K2 + K3 + K4 + KDB + KOU$$

Le componenti di  $V_T$  sono le seguenti:

**K1 - COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI -**

Si ottiene con computo metrico estimativo in base al "prezzario lavori pubblici" della Regione Toscana.

**K2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA -**

Il calcolo viene effettuato in base al progetto applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione o del rilascio del permesso di costruire

**K3 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE -**

Il calcolo viene effettuato in base al progetto applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione o del rilascio del permesso di costruire

**K4 - ONERI PROFESSIONALI PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA E SPESE RELATIVE A PARERI, AUTORIZZAZIONI ECC -**

Vengono inseriti i normali costi relativi alla progettazione della trasformazione edilizia determinati in misura non superiore al 10% del costo di realizzazione. Eventuali costi relativi a perizie di stima del valore ante intervento saranno aggiunte a parte.

**KDB - COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI O BONIFICHE -**

Tale costo si ottiene in caso di demolizioni o bonifiche con riferimento alle spese sostenute, ovvero all'importo della fideiussione sottoscritta all'atto dell'approvazione del progetto di bonifica

## KOU - COSTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA -

Costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come da computo metrico allegato al progetto esecutivo, ovvero di corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere stesse, eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi.

14. Il contributo straordinario, pari al 50% dell'incremento di valore (MV), sarà corrisposto nella forma di versamento finanziario vincolato a investimenti. Esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al Piano Urbanistico Attuativo, in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014. Nel caso in cui l'intervento preveda più lotti con relativi titoli edilizi, il contributo straordinario sarà ripartito proporzionalmente alla quota di Superficie Edificabile (SE) afferente ciascun titolo edilizio. Nel caso di intervento edilizio diretto, il contributo sarà corrisposto al momento del rilascio del Permesso di Costruire o rateizzato come sopra indicato.

### ART. 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE - CASI PARTICOLARI

1. Alle abitazioni di servizio delle aziende artigianali e industriali si applicano le tabelle degli oneri di Urbanizzazione degli insediamenti artigianali/industriali. Gli uffici a servizio di dette attività sono computati, ai fini dell'applicazione del contributo, a superficie di calpestio, in quanto facenti parte integrante del processo produttivo aziendale.

2. Per gli interventi da eseguire in zona P.E.E.P. e P.I.P. si applica quanto previsto dall'art. 191 della LRT n. 65 del 10.11.2014 e smi.

3. Ai fini del pagamento del contributo a fronte di Permesso di Costruire o SCIA/CILA, i fabbricati agricoli, quando non rientrano nei casi di esenzione previsti dalla legge, vengono assimilati agli edifici industriali e artigianali normali.

4. Nel caso di destinazioni d'uso non inserite nelle tabelle si applicano gli importi di interventi comparabili.

5. Nel caso in cui da una unità immobiliare se ne realizzino due o più di due, l'unità immobiliare originaria è esente dal versamento del contributo. Si considera come originaria l'unità con SE maggiore, fatto salvo quanto già statuito al precedente punto 7 dell'art. 1 (frazionamento eseguibile con CILA).

6. Per gli interventi a carattere sportivo realizzati dai privati, ancorché convenzionati con il Comune, saranno applicate le tariffe per mq. di superficie di calpestio relative agli insediamenti artigianali e industriali ridotte al 50%, per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, con esclusione del contributo relativo al costo di costruzione, mentre per le attrezzature fisse a carattere residenziale (casa del custode) o commerciale (ristoranti e locali di svago), saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni e la quota sul costo di costruzione.

7. La realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive al- l'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori a cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, non costituenti pertinenze di edifici esistenti, comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione. In tal caso si applica la tariffa degli insediamenti artigianali/industriali ridotta al 20%, per mq. di superficie di suolo trasformato.

8. Ai fini di una corretta applicazione delle tabelle parametriche in relazione alle modifiche introdotte dalla LRT 65/2014 e smi si precisa che agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo comportante modifica dell'area di sedime si applica la tabella relativa alla sostituzione edilizia.

9. La modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, finalizzata all'inserimento di attività di interesse privato in immobili esistenti precedentemente realizzati e/o utilizzati per attività pubbliche o di interesse pubblico comporta, indipendentemente dalla natura ed entità degli interventi edilizi su di essi eventualmente effettuati, l'integrale corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nella misura dovuta per gli interventi di nuova edificazione. Il ripristino della destinazione originaria (caso in cui l'immobile già privato è stato utilizzato per attività pubbliche o di interesse pubblico ed è prevista la riconversione a privato) comporta, indipendentemente dalla natura ed entità degli interventi edilizi su di essi eventualmente effettuati, l'integrale corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nella misura dovuta per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

10. Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo per gli oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie o volume, mentre il contributo per il costo di costruzione dovrà essere riferito all'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento.

11. Per gli interventi di demolizione di edifici legittimi esistenti non preordinata alla ricostruzione non è richiesto il pagamento di oneri di urbanizzazione.

#### **Piscine**

12. Gli oneri di urbanizzazione saranno determinati sul volume calcolato moltiplicando la superficie natatoria per l'altezza o la media delle altezze intercorrente tra il fondo della vasca e la sommità del bordo della stessa.

13. Piscina pertinenziale a servizio della residenza: Vengono applicati gli oneri dovuti per le nuove costruzioni relativi agli insediamenti residenziali urbani anche quando la piscina ricade in territorio aperto (zona agricola E). Il costo di costruzione dovrà essere calcolato sulla base della superficie dell'impianto (comprensivo dei volumi tecnici), assimilata a superficie accessoria, da valutare come ampliamento dell'unità immobiliare esistente.

14. Piscine di attività commerciali, turistiche, agrituristiche e direzionali: Vengono applicati gli oneri dovuti per la categoria a destinazione commerciale, turistica e direzionale. In caso di intervento in territorio aperto (zona agricola E) dovranno

essere applicati gli oneri verdi, riferiti alla medesima destinazione. Il costo di costruzione dovrà essere calcolato sulla base della superficie dell'impianto (comprensivo dei volumi tecnici), assimilata a superficie accessoria, da valutare come ampliamento.

15. L'importo del contributo relativo al costo di costruzione così come sopra determinato, non potrà comunque essere inferiore a € 1.500,00 in quanto tali interventi influiscono sugli assetti idrogeologici, geologici e idraulici del territorio.

#### **Opere pertinenziali a carattere sportivo**

16. Opere pertinenziali a carattere sportivo a servizio della residenza: Vengono applicati gli oneri dovuti per le nuove costruzioni relativi agli insediamenti residenziali urbani anche quando l'impianto ricade in territorio aperto (zona agricola E), trasformando il parametro di riferimento da €/mc a €/mq, da applicare all'intera superficie utilizzabile per l'attività (comprensiva della superficie del campo di gioco più la superficie edificabile di tutti i locali ad essi asserviti). Il costo di costruzione dovrà essere calcolato sulla base della superficie dell'impianto (comprensivo dei volumi tecnici), assimilata a superficie accessoria, da valutare come ampliamento.

17. Opere pertinenziali a carattere sportivo a servizio di agriturismo: Vengono applicati gli oneri dovuti per la categoria industriale artigianale nelle zone non agricole, anche quando si ricade in territorio aperto (zona agricola E). Il costo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'art. 189, comma 1, LR 65/2014.

#### **Impianti sportivi**

(Intesi come impianti sportivi gli edifici e i manufatti realizzati e/o trasformati per lo svolgimento di attività sportive di vario genere nonché gli edifici/manufatti ad essi funzionali non utilizzabili/trasformabili per usi e destinazioni di tipo diverso. A titolo meramente esemplificativo: campi da calcio, galoppatoi, campi da padel, campi da tennis, ecc.)

18. Vengono applicati gli oneri di urbanizzazione della destinazione commerciale, turistica e direzionale trasformando il parametro di riferimento da €/mc a €/mq. In caso di intervento in territorio aperto (zona agricola E) dovranno essere applicati gli oneri verdi, riferiti alla medesima destinazione. Il costo di costruzione dovrà essere calcolato sulla base della superficie dell'impianto (comprensivo dei volumi tecnici), assimilata a superficie accessoria, da valutare come ampliamento.

#### **Impianti distribuzione carburanti, depositi, esposizioni a cielo aperto**

19. Vengono applicati le tariffe degli oneri relativi alla categoria della destinazione commerciale, assoggettando al pagamento le parti computabili come SE e VE nonché le aree funzionali, non computabili come SE e necessarie allo svolgimento delle attività (piazzali, tettoie, chioschi, bar, ecc.), utilizzando, per queste ultime, il parametro a mq anziché a mc.

#### **Campeggi**

20. Per i campeggi gli oneri di urbanizzazione sono determinati sulla base della SE e del VE delle attrezzature fisse nonché delle piazzole, non computabili come SE, destinate al posizionamento di tende, camper, roulotte, ecc, per le quali si asserisce un'edificabilità tecnica di 40 mc. per piazzola. I relativi oneri saranno calcolati secondo i parametri previsti per la nuova costruzione.

#### **Strutture sanitarie, socio-assistenziali e/o socio-culturali**

21. Per le strutture di tipo sanitario legalmente riconosciute e/o convenzionate nonché a strutture di tipo socio-assistenziale e/o socio-culturale diversi dagli immobili di cui all'art. 188, comma 1, lett. b) della l.r. 65/2014 e s.m.i. il parametro di riferimento è trasformato da €/mc a €/mq, fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla normativa vigente.

### **ART. 11 - COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI RESIDENZIALI**

1. Il costo di costruzione dovuto per le nuove costruzioni residenziali è calcolato con i criteri stabiliti dal DM 10 maggio 1977, n° 801 utilizzano il modello riportato nella parte finale del presente documento.

2. Il costo di costruzione dovuto in occasione di interventi su edifici residenziali esistenti può essere calcolato in percentuale del valore per la nuova costruzione in relazione alla tipologia di lavori da eseguire (vedi tabella sotto riportata) ed in relazione alle superficie effettivamente interessate dall'intervento.

PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE, A FRONTE DI INTERVENTO SU EDIFICI ESISTENTI DA QUANTIFICARE COME QUOTA PARTE DELL'INTERVENTO EX-NOVO, SULLA BASE DEI CRITERI DI SEGUITO DESCRITTI.	Quota percentuale (Qp)
Interventi di ristrutturazione urbanistica	100%
Interventi di sostituzione edilizia;	100%
Interventi di ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione comunque configurata del fabbricato originario;	100%
Interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano il contestuale cambio d'uso o l'incremento del numero di unità immobiliari;	60%

Interventi pertinenziali (realizzazione di nuove superfici pertinenziali quali balconi, scale esterne, porticati, logge, volumi accessori, ecc...)	60%
Interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al punto precedente Interventi di manutenzione straordinaria soggetti a SCIA e comportanti aumento del numero di unità;	60%

3. Per gli interventi di cui al precedente comma 2, la superficie per la quale deve essere moltiplicato il costo unitario per la definizione del costo di costruzione dell'intervento è determinata, come segue:

- Per interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione con completa demolizione e ricostruzione comunque configurata si prende a riferimento l'intera superficie del fabbricato calcolando il costo come un intervento di nuova edificazione a cui deve essere applicato l'eventuale coefficiente di riduzione;
- Per interventi di riorganizzazione parziale dei locali si prende come riferimento tutta la superficie interessata dai lavori di demolizione, costruzione e/o trasformazione (comprese le eventuali superficie interessate da rifacimento di pavimentazioni, intonaci e/o impianti – per convenzione si prende la superficie complessiva del vano anche per interventi parziali);
- Per la realizzazione di elementi aggettanti (balconi) e/o scale (i soli spazi di sosta) si prende a riferimento la superficie interessata dall'intervento. A tale superficie vanno sommate le eventuali superfici di cui al punto precedente nel caso siano interessate anche le aperture.
- Nel caso di demolizione di scale interne e/o demolizione di solai interni si prende a riferimento l'intera superficie del vano o dei vani interessati dall'intervento.

A titolo esemplificativo deve farsi riferimento alla seguente formula:

		<b>Cmq x Sup x Qp x P% = CC</b>
Cmq	Costo di costruzione a mq – stabilito dal comune	
Sup	Superficie in mq dell'intervento come da comma 3 del presente articolo	
Qp	Quota percentuale di cui alla precedente tabella in relazione all'intervento realizzato – stabilito dal comune	
P%	Percentuale applicabile in relazione alle caratteristiche dell'edificio (vedi comma 4) – stabilito dal comune	
CC	Costo di costruzione da versare in relazione all'intervento	

4. Le percentuali da applicare sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi su edifici esistenti sono le seguenti:

Abitazioni a venti superficie utile:	a)	superiore a mq 160 (ed accessori <= mq 60)	10%
	b)	compresa tra mq 130 e 160 (ed accessori <= mq 55)	9%
	c)	compresa tra mq 110 e 130 (ed accessori <= mq 50)	8%
	d)	compresa tra mq 95 e 110 (ed accessori <= mq 45)	7%
	e)	inferiore a mq 95 (ed accessori <= mq 40)	6%
Abitazioni a venti caratteristiche di lusso (DM 2.08.69)			20%
Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di tre punti percentuali in caso di edifici classificabili come NZEB.			

## ART. 12 - COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DIVERSI DAL RESIDENZIALE

1. La costruzione di immobili diversi dal residenziale comporta il pagamento del costo di costruzione nella percentuale (P%) del:

- **8%** per interventi **commerciali di vicinato**;
- **8%** per interventi **direzionali/attività terziarie/sportive**;
- **5%** per interventi **turistico ricettivi**;
- **10%** per interventi **commerciali relativi a medie e grandi strutture di vendita**.

Il Costo di costruzione è calcolato in relazione al costo effettivo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato. Nel computo metrico dovranno essere comprese le sistemazioni dei parcheggi e le sistemazioni esterne come da progetto (sono da escludere le eventuali opere di urbanizzazione). Comunque il costo minimo a mq da prendere a riferimento non potrà essere inferiore a quello indicato per le attività commerciali di cui al precedente art. 3.

2. Il costo di costruzione dovuto in occasione di interventi edilizi su immobili esistenti può essere calcolato in percentuale del valore per la nuova costruzione in relazione alla tipologia di lavori da eseguire ed in relazione alle superfici effettivamente interessate dall'intervento. In tal caso al costo di intervento, da calcolare con riferimento ai valori riportati al precedente art. 3, si applicano le riduzioni previste dal precedente art. 11 comma 2 in relazione alla tipologia di lavori da eseguire ed il metodo di calcolo delle superfici già indicato al precedente art. 11 comma 2.

A titolo esemplificativo deve farsi riferimento alla seguente formula:

		<b>CCMmq x Sup x Qp x P% = CCX</b>
CCMmq	Costo di costruzione minimo indicato al precedente art. 3	
Sup	Superficie in mq dell'intervento come da comma 3 del precedente art. 11	
Qp	Quota percentuale di cui alla tabella del precedente art. 11 comma 2 in relazione all'intervento realizzato – stabilito dal comune	

P%	Percentuale applicabile (vedi comma 1) – stabilito dal comune
CCX	Costo di costruzione da versare in relazione all'intervento

3. Per gli interventi di demolizione di edifici legittimi esistenti non preordinata alla ricostruzione non è richiesto il pagamento del costo di costruzione.

#### **ART. 13 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO**

1. Il contributo dovuto per il Permesso di Costruire, in unica soluzione o la prima rata in caso di rateizzazione, è corrisposto al Comune entro 60 giorni dalla data di notifica a mezzo lettera raccomandata

A.R. od a mezzo PEC dell'avvenuto rilascio dell'atto abilitativo. Ai pagamenti effettuati in data successiva si applicano le sanzioni previste dal successivo comma 5. Non sono dovuti oneri e sanzioni nel caso in cui il titolo sia decaduto per mancato ritiro ed inizio dei lavori entro un anno dalla data di notifica.

2. Il contributo dovuto in relazione alle SCIA/CILA onerosa, calcolato dal progettista abilitato, o la prima rata di esso, è corrisposto al Comune entro la data di presentazione dell'istanza.

3. Il contributo dovuto in relazione alle SCIA/CILA onerosa presentata ai sensi dell'art. 147 della LRT 65/2014 (la cosiddetta SCIA/CILA differita), calcolato dal progettista abilitato, o la prima rata di esso, è corrisposto al Comune entro 10 giorni dalla comunicazione da parte del SUE dell'esito positivo dell'istanza. In caso di esito negativo gli oneri non sono dovuti.

4. Il contributo dovuto nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere (art. 3bis del RE) è versato dal richiedente a far data dall'intervento mutamento ed è accompagnato dall'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare interessata.

5. I contributi e le sanzioni previste per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria o per le Attestazioni di conformità in sanatoria (art. 209 della LRT 65/2014 e smi) devono essere corrisposti entro sessanta (60) giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione del provvedimento di determinazione della sanzione. Trascorso inutilmente tale termine l'ufficio procedere al diniego del provvedimento ed agli atti consequenziali.

5. Il mancato o ritardato versamento, nei termini di legge e del presente regolamento, del contributo dovuto comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 192 della LRT 65/2014 e smi.

#### **ART. 14 - RATEIZZAZIONE**

1. I contributi dovuti, sia nel caso di Permesso a Costruire che in quello di SCIA/CILA, possono essere rateizzati se il contributo complessivo da versare (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) è di importo superiore a **€ 5.000**. Per le sanzioni/oblazioni la rateizzazione è consentita solo per importi superiori a **€ 5.000**.

2. In tal caso saranno adottate le seguenti modalità:

- per gli oneri di urbanizzazione: rateizzazione in 6 rate semestrali di importo costante comprensive degli eventuali interessi legali. La prima rata, pari ad 1/6 del totale, deve essere versata all'atto del ritiro del permesso di Costruire o al momento della presentazione della SCIA/CILA. Le rate rimanenti dovranno essere versate ogni sei mesi a partire dalla data di presentazione della SCIA/CILA o dalla notifica di rilascio del PdC. A garanzia dei ratei dovrà essere prodotta polizza assicurativa o bancaria con le condizioni di cui al successivo art. 15. Alle sanzioni/oblazioni si applicano le stesse modalità di rateizzazione con riferimento ai limiti indicati al precedente comma 1;
- per il costo di costruzione: rateizzazione in due rate annuali di importo costante comprensive degli eventuali interessi legali. La prima rata deve essere versata all'atto del ritiro del permesso di Costruire o al momento della presentazione della SCIA. La seconda e ultima rata deve essere versata entro un anno dalla data di versamento della prima rata. A garanzia dei ratei dovrà essere prodotta polizza assicurativa o bancaria con le condizioni di cui al successivo art. 15.

3. Gli interessi legali saranno applicati d'ufficio solo nel caso in cui al momento della richiesta di rateizzazione il tasso legale definito con DM Economia superi lo 0,50%. Nel caso di applicazione degli interessi legali, l'importo della rata costante si determina moltiplicando l'ammontare del contributo totale per il coefficiente fisso, individuato con apposita Determina Dirigenziale in base al tasso di interesse legale diviso per il numero delle rate arrotondando il risultato al centesimo superiore.

4. Nel caso in cui l'ultimazione dei lavori avvenga prima dello scadere dei termini per il pagamento rateale, queste dovranno essere versate in unica soluzione prima della presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

5. Per particolari situazioni finanziarie, adeguatamente documentate, si potranno prevedere modalità di rateizzazione diversificate ma comunque nel rispetto di quanto indicato al comma 3 dell'art. 190 della LRT 65/2014 e smi.

#### **ART. 15 - REQUISITI DELLE POLIZZE**

1. La garanzia fidejussoria può essere prestata esclusivamente per mezzo di polizza assicurativa emessa da Compagnia di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dall'ISVAP (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo), ovvero da fidejussione bancaria emessa da Istituto di Credito iscritto all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia.

2. Il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo edilizio al quale si riferisce.

3. La polizza deve riportare gli importi, le scadenze dei ratei e le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti dalla polizza, la compagnia fidejubente si impegna senza riserva alcuna, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune, a mettere a disposizione la somma garantita;
  - il Concessionario non godrà del beneficio della preventiva escusione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile e rinuncia ad avvalersi della disposizione di cui all'art. 1957 del Codice Civile;
  - la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune. La decadenza degli obblighi è comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata solo dal Comune.
4. La polizza non può avere durata inferiore a 36 mesi e non può essere revocata senza il consenso dell'Amministrazione comunale e pertanto la stessa rimarrà valida fino a quando non sarà versata l'ultima rata, previa comunicazione del Comune alla compagnia assicuratrice. L'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti, al netto della prima rata già pagata, maggiorato del 20%, per compensare gli interessi legali. La garanzia fidejussoria deve prevedere la condizione di escusione immediata per ciascuna rata scaduta, escludendo espressamente l'applicazione dell'art.1944 comma 2 del C.C.
5. Nel caso in cui il Permesso di Costruire o la SCIA/CILA subiscano un cambio di titolarità, quindi in caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate.
6. La polizza deve riportare che la compagnia fidejubente si impegna senza riserva alcuna, entro il termine massimo di trenta giorni dal semplice ricevimento della richiesta scritta del Comune, a mettere a disposizione la somma garantita, non vincolando la stessa all'esibizione di ulteriore/eventuale documentazione da parte del Comune di Reggello. Il pagamento avverrà dopo un semplice avviso al Contraente, che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso.
7. La polizza fidejussoria, rispondente a tutti i requisiti sopra descritti, dovrà essere consegnata in originale all'Ufficio Archivio e Protocollo Informatico del Comune di Reggello o trasmessa in formato elettronico recando tutti i requisiti di legge richiesti per i documenti informatici con valore legale.

#### **ART. 16 - CONTRIBUTO PER VARIANTI IN CORSO D'OPERA, DEPOSITO DELLO STATO FINALE E COMPLETAMENTO LAVORI.**

1. Qualora i lavori relativi ad un titolo edilizio non siano ultimati nei termini di legge si deve procedere al rinnovo dell'atto mediante la presentazione di un nuovo titolo. In sede di rilascio/presentazione del nuovo titolo si procederà ad una verifica dello stato di avanzamento dei lavori e gli oneri ed il costo saranno determinati in base alle tariffe vigenti al momento della presentazione della nuova istanza. Sarà dovuta in misura percentuale, determinata sull'entità di lavori ancora da eseguire, la differenza fra il nuovo contributo (oneri e costo) e quello già corrisposto al momento del rilascio dell'atto originario. Al presente regolamento è allegata la scheda per la determinazione dello stato dei lavori (Allegato "E"); la tabella potrà essere aggiornata e/o adeguata successivamente con apposita determinazione dirigenziale. La scheda informativa per la determinazione dello stato dei lavori dovrà essere compilata dal progettista e/o Direttore dei Lavori e da questi sottoscritta ed allegata alla richiesta del nuovo atto abilitante. Qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori superi il 90% del totale e risultino da completare solo: infissi interni, sanitari, opere di finitura interna (escluse pavimentazioni), per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà dovuto alcun contributo.
2. Nel caso di variante non sostanziale soggetta ad oneri e/o costo di costruzione, le modalità di pagamento sono identiche a quelle dell'atto originario. In caso di rateizzazione vengono integrati gli importi rimanendo ferme le scadenze ed in tal caso dovrà essere adeguata la polizza prodotta a garanzia del pagamento.
3. Nel caso di variante sostanziale soggetta ad oneri e/o costo di costruzione, le modalità di pagamento sono identiche a quelle dell'atto originario. In caso di rateizzazione verranno attribuiti nuovi termini di pagamento secondo i criteri generali.
4. Per il deposito dello stato finale, ai sensi dell'art. 143 della LRT n. 65/2014 e smi, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà totalmente corrisposto al momento della presentazione del deposito e determinato con riferimento alle tabelle vigenti alla data del deposito.
5. Per i progetti autorizzati con atti abilitanti in sostituzione dei precedenti atti per i quali non è stato dato corso all'inizio dei lavori, il contributo viene calcolato ex novo e vengono scomposte le cifre eventualmente già corrisposte per il precedente provvedimento.

#### **ART. 17 – CUMULO DI PIU' INTERVENTI**

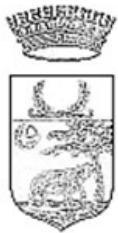
1. Qualora nei due anni successivi alla data di ultimazione dei lavori sullo stesso immobile vengano effettuati più interventi non onerosi tali da configurarsi nel loro insieme come interventi di ristrutturazione edilizia, il contributo di costruzione risulta comunque dovuto ed è calcolato applicando le tariffe vigenti alla data dell'ultimo intervento.

#### **ART. 18 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO IN CASO DI RINUNCIA O DI MANCATA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

1. Il contributo è restituito nel caso in cui i lavori previsti dal Permesso di Costruire o dalla SCIA/CILA non abbiano avuto luogo. In tal caso l'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, con il quale si precisa che non è stato dato inizio ai lavori previsti. Non è riconosciuto alcun interesse legale sulle somme da rimborsare.

2. Alla restituzione delle somme versate si provvederà, a seguito di verifica, con determinazione del Dirigente Responsabile del Settore. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative, i diritti di segreteria, gli interessi corrisposti dal concessionario in dipendenza di ritardi nei pagamenti nonché gli interessi corrisposti al Comune in dipendenza del pagamento rateizzato.

3. Il rimborso richiesto, se fondato, dovrà essere effettuato entro un anno dalla richiesta, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili dell'Ente. Non maturano interessi legali sulle somme da rimborsare. Trascorsi dieci anni dal pagamento del contributo di costruzione, lo stesso non è più rimborsabile salvo interruzione della prescrizione fatta valere prima del termine dei dieci anni.



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

**DELIBERA n. 93 del 23/12/2025**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SESSIONE ORDINARIA – ADUNANZA DI PRIMA CONVOCAZIONE - SEDUTA PUBBLICA

**OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE), AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 10 NOVEMBRE 2014, N. 65 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.**

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventitre del mese di dicembre si è riunito alle ore 09:43 convocato nei modi di legge, presso il palazzo comunale, il Consiglio Comunale presieduto da BANCHETTI GIACOMO nella sua qualità di PRESIDENTE e con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE ONORATI DOTT. ROBERTO.

Presenti, alla votazione:

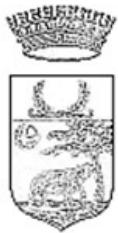
GIUNTI PIERO	Presente
BANCHETTI GIACOMO	Presente
BARTOLINI OLEG	Presente
BIGAZZI ELISABETTA	Presente
CALCINAI VIRGINIA	Presente
CIARAMELLA DAVIDE	Presente
CICOGNI GABRIELE	Presente
ERMINI ANDREA	Assente
FANTINI FABIANO	Presente
FRANCALANCI SABRINA	Presente
MATERASSI DIANA	Presente
MORI GUIDO	Presente
NENCI VERONICA	Presente
PANDOLFI CINZIA	Presente
PARIVIR ELENA	Presente
SORI LORENZO	Presente
ELISI O LISI SONIA	Presente

**PRESENTI N.16**

**ASSENTI N.1**

Risultano inoltre presenti n. 5 Assessori Comunali come segue:

BARTOLINI ADELE	Presente
BARTOLOZZI JO	Presente
BATIGNANI TOMMASO	Presente
COSI ANDREA	Presente
DEL SALA PRISCILLA	Presente



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

## IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la legislazione nazionale vigente in materia urbanistica ed edilizia, tra cui:

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65;

PREMESSO che:

- il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01) è stato fatto oggetto di modifiche sostanziali di revisione nel 2024 anche della diversa classificazione e definizione degli interventi edilizi;
- la Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 (L.R. 65/2014), ha recepito le predette modifiche con revisione della stessa avvenuta a seguito del recepimento e dell'entrata in vigore della Legge Regionale Toscana n. 51 del 2025;
- la L.R. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, disciplina le modalità di determinazione e corresponsione del contributo di costruzione;
- il titolo VII, capo I, della suddetta L.R. 65/2014, affida ai Comuni la potestà regolamentare per la disciplina e l'applicazione dei criteri relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione;
- l'Amministrazione comunale ritiene necessario, visti anche gli ultimi aggiornamenti normativi, approvare un regolamento che adegui la disciplina comunale alla normativa regionale e nazionale vigente in materia;
- il Dirigente del Servizio Tecnico del Comune di Reggello ha predisposto una bozza di "Regolamento comunale per la determinazione degli oneri concessori" esaminato e condiviso dalla Giunta Comunale;

CONSIDERATO che il nuovo regolamento intende semplificare e chiarire i criteri per la determinazione e il calcolo del contributo di costruzione, in coerenza con la L.R. 65/2014;

VISTI:

- lo schema di regolamento proposto, per la determinazione degli oneri concessori, composto da n. 18 articoli ed allegati, che disciplinano quanto espresso in narrativa;
- il parere espresso in merito dalla Seconda Commissione Consiliare permanente "Ambiente e Territorio" nella seduta del 19/12/2025;
- l'art. 42 del D.Lgs. Agosto 2000 n. 267, lettera a);
- gli articoli della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, in particolare il titolo VII, capo I, che disciplina il contributo di costruzione;
- lo Statuto del Comune di Reggello;
- il parere favorevole in merito alla regolarità in linea tecnica espresso sul presente provvedimento dal Dirigente del Settore Tecnico ed il parere favorevole sulla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Finanziario, ai sensi e per gli effetti art.49 D.L.vo 18 agosto 2000 n.267;

Il Presidente apre la discussione sul punto iscritto al n.6 dell'odg e passa la parola all'Assessore Cosi per l'illustrazione dell'argomento.

Sori illustra i lavori in Seconda Commissione Consiliare Permanente.



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

Il Presidente, non essendoci altri interventi né dichiarazioni di voto, pone in votazione il presente atto.

Con n. 12 voti favorevoli, n.3 voti di astensione (Bartolini, Calcinai e Nenci) e nessun voto contrario (il consigliere Cicogni, pur essendo presente in aula, non partecipa alla votazione), espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge,

## **DELIBERA**

1. di approvare il “Regolamento comunale per la determinazione degli oneri concessori”, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
2. di stabilire che il presente Regolamento entrerà in vigore dal 1° gennaio 2026.

--- O ---

La trascrizione della registrazione audio della discussione sul presente punto è riportata nel testo dattiloscritto allegato alla delibera di approvazione del verbale della presente seduta.

--- O ---



# COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE  
BANCHETTI GIACOMO

IL SEGRETARIO GENERALE  
ONORATI DOTT. ROBERTO

**ALLEGATO A**  
**SCHEMA RIEPILOGATIVO DELL'ONEROSITA' DEGLI INTERVENTI SUDDIVISO PER TIPOLOGIA**

<b>TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A P. DI C. O, IN ALTERNATIVA, A SCIA (ART. 134 DELLA LRT 65/2014)</b>		
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>
comma 1 lett. a) <b>nuova edificazione</b>	DOVUTI	DOVUTO
comma 1 lett. b) <b>manufatti che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee</b>	DOVUTI	DOVUTO
comma 1 lett. b bis) installazione dei <b>manufatti per l'attività agricolo amatoriale e per il ricovero di animali domestici, nonché dei manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 1 lett. b ter) <b>l'installazione delle serre e dei manufatti aziendali di cui all'articolo 70, comma 3, lettere a) e b)</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 1 lett. c) <b>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dei privati</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 1 lett. d) <b>infrastrutture ed impianti</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 1 lett. e) <b>depositi merci e realizzazione impianti per attività produttive all'aperto</b>	DOVUTI (VEDI COMMA 9 DEL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO)	NON DOVUTO
comma 1 lett. f) <b>ristrutturazione urbanistica</b>	DOVUTI	DOVUTO
comma 1 lett. g) <b>addizioni volumetriche</b>	DOVUTI	DOVUTO
comma 1 lett. h) <b>ristrutturazione edilizia ricostruttiva – punto 1 fedele</b>	DOVUTI*	DOVUTO
comma 1 lett. h) <b>ristrutturazione edilizia ricostruttiva – punto 2 demolizione e ricostruzione fuori sagoma</b>	DOVUTI*	DOVUTO
comma 1 lett. h) <b>ristrutturazione edilizia ricostruttiva – punto 3 demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma di edifici vincolati</b>	DOVUTI*	DOVUTO
comma 1 lett. h) <b>ristrutturazione edilizia ricostruttiva – punto 4 ripristino di edifici crollati</b>	DOVUTI*	DOVUTO
comma 1 lett. i) <b>ripristino edifici vincolati</b>	DOVUTI*	DOVUTO
comma 1 lett. l) <b>sostituzione edilizia</b>	DOVUTI	DOVUTO
comma 1 lett. l) <b>Demolizione e ricostruzione fuori sagoma di edifici vincolati</b>	DOVUTI	DOVUTO
comma 1 lett. m) <b>piscine</b>	DOVUTI (SE ACCOMPAGNATE DA INCREMENTI VOLUMETRICI)	DOVUTO (SE AD USO PRIVATO NON SPORTIVO)

<b>TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A P. DI C. O, IN ALTERNATIVA, A SCIA (ART. 134 DELLA LRT 65/2014)</b>		
<b>comma 1 lett. m) impianti sportivi</b>	<b>DOVUTI (SE ACCOMPAGNATE DA INCREMENTI VOLUMETRICI)</b>	<b>DOVUTO (SE REALIZZATI DA SOGGETTI PRIVATI)</b>
<b>OPERE ED INTERVENTI SOGGETTI A SCIA O, IN ALTERNATIVA, A P. DI C. (ART. 135 DELLA LRT 65/2014)</b>		
TIPO DI INTERVENTO	ONERI DI URBANIZZAZIONE	COSTO DI COSTRUZIONE
comma 2 lett. a) <b>superamento barriere architettoniche</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 2 lett. b) <b>1. manutenzione straordinaria (che interessano parti strutturali, nel rispetto del volume, sagoma e nel mancato incremento del carico urbanistico anche in caso di cambio di destinazione d'uso):</b>  <b>2. interventi finalizzati al frazionamento con opere</b>  <b>3. interventi finalizzati all'accorpamento di unità immobiliari con opere</b>  le opere di cui ai punti nn. <b>2 e 3</b> possono comportare la variazione delle superfici delle singole unità, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso	NON DOVUTI (1)  DOVUTI (2)  NON DOVUTI (3)	NON DOVUTO (1)  DOVUTO (2)  NON DOVUTO (3)
comma 2 lett. c) <b>restauro e risanamento conservativo</b>	DOVUTI*	NON DOVUTO
comma 2 lett. d) <b>ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva</b> di cui all'art. 135 bis nei casi nei quali non ricorrono le condizioni dell'art. 10, c.1, lettera c) DPR 380/01:	DOVUTI*	DOVUTO
art. 135 bis comma 2 <b>ristrutturazione edilizia conservativa</b> - <b>trasformazione organismo edilizio senza demolizione (compreso recupero sottotetti di cui alla LRT n. 5/2010)</b>	DOVUTI*	DOVUTO
art. 135 bis comma 3 lett. a) <b>ristrutturazione edilizia ricostruttiva</b> - <b>fedele ricostruzione</b>	DOVUTI*	DOVUTO
art. 135 bis comma 3 lett. b) <b>ristrutturazione edilizia ricostruttiva - demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma</b>	DOVUTI*	DOVUTO
art. 135 bis comma 3 lett. c) <b>ristrutturazione edilizia ricostruttiva - demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma di edifici vincolati</b>	DOVUTI*	DOVUTO
art. 135 bis comma 3 lett. d) <b>ristrutturazione edilizia ricostruttiva - ripristino di edifici crollati</b>	DOVUTI*	DOVUTO
comma 2 lett. e) <b>interventi pertinenziali</b>	DOVUTI*	DOVUTO
comma 2 lett. e) bis <b>mutamenti urbanisticamente rilevanti di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie</b>	DOVUTI*	NON DOVUTO
comma 2 lett. e) ter <b>demolizioni di edifici non contestuali alla ricostruzione</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO

comma 2 lett. h) <b>installazione di manufatti aventi caratteristiche di cui all'art. 34 c. 6 quater della LRT 3/1994, negli appostamenti fissi per attività venatoria autorizzati</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 2 lett. i) <b>opere individuate dal piano antincendi boschivi</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
<b>OPERE ED INTERVENTI SOGGETTI A CILA (ART. 136 DELLA LRT 65/2014)</b>		
TIPO DI INTERVENTO	ONERI DI URBANIZZAZIONE	COSTO DI COSTRUZIONE
comma 2 lett. a) <b>manutenzione straordinaria di cui all'art. 135, comma 2, lettera b) (interventi che non interessino parti strutturali, non modifichino i prospetti e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti);</b>  - <b>interventi finalizzati al frazionamento con opere</b>  - <b>interventi finalizzati all'accorpamento di unità immobiliari con opere</b>	NON DOVUTI  DOVUTI  NON DOVUTI	NON DOVUTO  DOVUTO  NON DOVUTO
comma 2 lett. a ter) <b>manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale senza interessare parti strutturali edificio principale;</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 2 lett. a quater) <b>mutamenti di destinazione d'uso nella stessa categoria funzionale in assenza di opere;</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 2 lett. c) <b>opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee (max 180 gg compresi montaggio e smontaggio);</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 2 lett. f) <b>manufatti temporanei comprese serre – art. 70, c. 1;</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 2 lett. fbis) <b>reintervi e scavi non connessi ad attività edilizia, conduzione fondi agricoli e non riguardanti coltivazione di cave e torbiere;</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 2 lett. fter) <b>occupazioni di suolo che non comportino trasformazione permanente di suolo;</b>	NON DOVUTI	NON DOVUTO
comma 2 lett. fquater) <b>ogni altra trasformazione con opere non soggette a SCIA o PdC e che non interessano parti strutturali dell'edificio;</b>	NON DOVUTI (*)	NON DOVUTO (*)

(\*) Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici, in funzione di:

- aumento delle superfici utili degli edifici;
- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- aumento del numero di unità immobiliari.

# Allegato B



## COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze  
 SETTORE SERVIZI TECNICI  
 Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI)  
 lavoripubblici@comune.reggello.fi.it  
 urbanistica@comune.reggello.fi.it

TIPOLOGIA D'INTERVENTO	RIF. Legge 65/2014	Zona	Residenziale		Industriale o Artigianale		Industriale e Artigianale (Cat. Spec.)		Turistica, Commerciale di vicinato e medie strutture, Servizi e Direzionale		Grande struttura di vendita	
			U.P. €/mc	U.S. €/mc	U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mc	U.S. €/mc	U.P. €/mq	U.S. €/mq
Nuova Edificazione Ristrutturazione urbanistica Addizione volumetrica	Art. 134 Comma 1 Lettera a-b-d-f-g	A	17,25	22,70	22,55	17,50	27,80	18,70	23,65	9,75	43,90	16,35
		B	23,00	30,25	30,10	23,30	37,05	24,90	31,50	13,00	58,50	21,75
		Altre Zone in T.U.	24,15	31,80	31,60	24,45	38,90	26,15	33,10	13,65	61,45	22,85
		Zone fuori dal T.U.	25,30	33,30	33,10	25,60	40,75	27,40	34,65	14,30	64,35	23,95
Mutamenti urbanisticamente rilevanti	Art. 134 Comma 1 Lettera e-bis Art. 135 comma 2 lettera e-bis	A	15,55	20,45	20,30	15,75	25,05	16,80	21,30	8,80	39,50	14,70
		B	20,70	27,25	27,10	20,95	33,35	22,40	28,35	11,70	52,65	19,60
		Altre Zone in T.U.	21,75	28,60	28,45	22,00	35,05	23,55	29,80	12,30	55,30	20,60
		Zone fuori dal T.U.	22,75	29,95	29,80	23,05	36,70	24,65	31,20	12,90	57,95	21,55
Sostituzione edilizia Ripristino di edifici crollati	Art. 134 Comma 1 Lettera i Art. 134 Comma 1 Lettera l	A	11,75	15,45	15,35	11,90	18,90	12,70	16,10	6,65	29,85	11,10
		B	15,65	20,60	20,45	15,85	25,20	16,95	21,45	8,85	39,80	14,80
		Altre Zone in T.U.	16,45	21,60	21,50	16,65	26,45	17,80	22,50	9,30	41,80	15,55
		Zone fuori dal T.U.	17,20	22,65	22,50	17,45	27,75	18,65	23,60	9,75	43,80	16,30
Realizzazione piscine ed impianti sportivi	Art. 134 Comma 1 Lettera m	A	3,45	4,55	4,55	3,50	5,60	3,75	4,75	1,95	8,80	3,30
		B	4,60	6,05	6,05	4,70	7,45	5,00	6,30	2,60	11,70	4,35
		Altre Zone in T.U.	4,85	6,40	6,35	4,90	7,80	5,25	6,65	2,75	12,30	4,60
		Zone fuori dal T.U.	5,10	6,70	6,65	5,15	8,15	5,50	6,95	2,90	12,90	4,80
Manutenzione straordinaria strutturale Manutenzione straordinaria	Art. 135 comma 2 lettera b Art. 136 comma 2 lettera a	A	2,60	3,45	3,40	2,65	4,20	2,80	3,55	1,50	6,60	2,45
		B	3,45	4,55	4,55	3,50	5,60	3,75	4,75	1,95	8,80	3,30
		Altre Zone in T.U.	3,65	4,80	4,75	3,70	5,85	3,95	5,00	2,05	9,25	3,45
		Zone fuori dal T.U.	3,80	5,00	5,00	3,85	6,15	4,15	5,20	2,15	9,70	3,60
Restauro e risanamento conservativo strutturale	Art. 135 comma 2 lettera c	A	3,45	4,55	4,55	3,50	5,60	3,75	4,75	1,95	8,80	3,30
		B	4,60	6,05	6,05	4,70	7,45	5,00	6,30	2,60	11,70	4,35
		Altre Zone in T.U.	4,85	6,40	6,35	4,90	7,80	5,25	6,65	2,75	12,30	4,60
		Zone fuori dal T.U.	5,10	6,70	6,65	5,15	8,15	5,50	6,95	2,90	12,90	4,80
Interventi pertinenziali	Art. 135 comma 2 lettera e	A	3,45	4,55	4,55	3,50	5,60	3,75	4,75	1,95	8,80	3,30
		B	4,60	6,05	6,05	4,70	7,45	5,00	6,30	2,60	11,70	4,35
		Altre Zone in T.U.	4,85	6,40	6,35	4,90	7,80	5,25	6,65	2,75	12,30	4,60
		Zone fuori dal T.U.	5,10	6,70	6,65	5,15	8,15	5,50	6,95	2,90	12,90	4,80
Ristrutturazione edilizia conservativa Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	Art. 135 bis comma 2	A	5,20	6,85	6,80	5,25	8,35	5,60	7,10	2,95	13,20	4,90
		B	6,90	9,10	9,05	7,00	11,15	7,50	9,45	3,90	17,55	6,55
		Altre Zone in T.U.	7,25	9,55	9,50	7,35	11,70	7,85	9,95	4,10	18,45	6,90
		Zone fuori dal T.U.	7,60	10,00	9,95	7,70	12,25	8,25	10,40	4,30	19,35	7,20
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	Art. 135 bis comma 3	A	7,80	10,25	10,15	7,90	12,55	8,40	10,65	4,40	19,75	7,35
		B	10,35	13,65	13,55	10,50	16,70	11,20	14,20	5,85	26,35	9,80
		Altre Zone in T.U.	10,90	14,30	14,25	11,00	17,55	11,80	14,90	6,15	27,65	10,30
		Zone fuori dal T.U.	11,40	15,00	14,90	11,55	18,35	12,35	15,60	6,45	29,00	10,80



## COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI)

[lavoripubblici@comune.reggello.fi.it](mailto:lavoripubblici@comune.reggello.fi.it)

[urbanistica@comune.reggello.fi.it](mailto:urbanistica@comune.reggello.fi.it)

### ALLEGATO B.I

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 2 del regolamento per la determinazione degli oneri concessori, si applica la seguente formula:

$$Imp_{(xyz)} = Imp_{UDU}(y) \times C_{CI}(x) \times C_Z(z)$$

Dove:

$Imp_{xyz}$ : è l'importo da applicarsi per la determinazione di cui all'art. 2, riportati in tabella Allegato "B" del regolamento, per un intervento classificabile in una determinata categoria d'intervento ( $x$ ) con una determinata destinazione d'uso ( $y$ ) in una determinata zona ( $z$ );

$Imp_{UDU}(y)$ : è l'importo base per gli oneri di urbanizzazione primaria (o secondaria) in funzione della destinazione d'uso ( $y$ );

$C_{CI}(x)$ : è il coefficiente associato alla categoria d'intervento ( $x$ );

$C_Z(z)$ : è il coefficiente della zona territoriale omogenea ( $z$ ) in cui ricade l'intervento.

Si riporta di seguito la tabella (tab. I) relativa agli importi base per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le varie destinazioni d'uso  $Imp_{UDU}$ .

Destinazione d'uso (y)		Unità di riferimento	$Imp_{UDU}$
<b>Residenziale</b>	Urbanizzazione Primaria	€/mc	22,97 €
	Urbanizzazione Secondaria	€/mc	30,25 €
<b>Industriale o Artigianale</b>	Urbanizzazione Primaria	€/mq	30,06 €
	Urbanizzazione Secondaria	€/mq	23,27 €
<b>Industriale e Artigianale (Cat. Spec.)</b>	Urbanizzazione Primaria	€/mq	37,04 €
	Urbanizzazione Secondaria	€/mq	24,87 €
<b>Turistica, Commerciale, Servizi e Direzionale</b>	Urbanizzazione Primaria	€/mc	31,50 €
	Urbanizzazione Secondaria	€/mc	13,00 €
<b>Grande struttura di vendita</b>	Urbanizzazione Primaria	€/mq	58,50 €
	Urbanizzazione Secondaria	€/mq	21,75 €



## COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI)

[lavoripubblici@comune.reggello.fi.it](mailto:lavoripubblici@comune.reggello.fi.it)

[urbanistica@comune.reggello.fi.it](mailto:urbanistica@comune.reggello.fi.it)

Si riporta di seguito la tabella (tab. II) relativa associato alla categoria d'intervento  $C_{CI}$ .

CATEGORIE D'INTERVENTO ( $x$ )	Rif. Legge 65/2014	Coeff. Categorie d'Intervento $C_{CI}$
Nuova Edificazione, Ristrutturazione urbanistica, Addizione volumetrica	Art. 134 Comma 1 Lettera a-b-d-f-g	100%
Mutamenti urbanisticamente rilevanti	Art. 134 Comma 1 Lettera e-bis Art. 135 comma 2 lettera e-bis	90%
Sostituzione edilizia, Ripristino di edifici crollati	Art. 134 Comma 1 Lettera i Art. 134 Comma 1 Lettera l	68%
Realizzazione piscine ed impianti sportivi	Art. 134 Comma 1 Lettera m	20%
Manutenzione straordinaria strutturale, Manutenzione straordinaria	Art. 135 comma 2 lettera b Art. 136 comma 2 lettera a	15%
Restauro e risanamento conservativo strutturale	Art. 135 comma 2 lettera c	20%
Interventi pertinenziali	Art. 135 comma 2 lettera e	20%
Ristrutturazione edilizia conservativa, Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	Art. 135 bis comma 2	30%
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	Art. 135 bis comma 3	45%

Si riporta di seguito la tabella (tab. III) relativa al coefficiente da applicare in funzione della zona territoriale omogenea ( $z$ ) in cui ricade l'intervento.

ZONA ( $z$ )	Coefficiente di Zona $C_z$
A	0,75
B	1
Altre Zone ricadenti nel Territorio Urbanizzato	1,05
Zone fuori dal Territorio Urbanizzato	1,1

Altre zone ricadenti nel Territorio Urbanizzato (definito nel P.S.) sono da intendersi anche tutte le zone identificate nell'Allegato B del P.O. vigente.

**ALLEGATO C**  
**TABELLA PER IL CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Destinazione	<b>costo di costruzione a mq</b>
<b>Destinazione residenziale</b>	290,80
<b>Destinazione</b> commerciale di vicinato	290,80
<b>Destinazione</b> commerciale media struttura di vendita	calcolato in relazione al costo effettivo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato. In tal caso il valore minimo a mq di costruzione non potrà comunque essere inferiore ad Euro 872,40
<b>Destinazione</b> commerciale grande struttura di vendita	calcolato in relazione al costo effettivo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato. In tal caso il valore minimo a mq di costruzione non potrà comunque essere inferiore ad Euro 945,10
<b>Destinazione</b> direzionale/terziaria	290,80
<b>Destinazione</b> turistico ricettiva.	290,80

**ALLEGATO D**  
DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

**TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)**

Classi di superfici ( mq. )	Allogg i ( n. )	Superficie utile abitabile ( mq. )	Rapporto rispetto al totale su	% Incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
( 1 )	( 2 )	( 3 )	(4) = (3) : Su	( 5 )	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su			SOMMA
					i1

**TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2 )**

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori ( mq. )
	( 7 )	( 8 )
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b	Autorimessa □ singole □ collettive	
C	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
*	$\frac{\text{Snr}}{\text{Su}} \times 100 = \dots \dots \dots \%$	Snr
		*

**Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori**

Sigla ( 17 )		Denominazione ( 18 )	Superficie ( 19 )
1	Su ( art. 3 )	Superficie utile abitabile	
2	Snr ( art. 2 )	Superficie netta non residenziale	
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	Sc ( art. 2 )	Superficie complessiva	

**SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI ( art. 9 )**

Sigla		Denominazione	Superficie
( 20 )		( 21 )	( 22 )
1	Sn ( art. 9 )	Superficie netta non residenziale	
2	Sa ( art. 9 )	Superficie accessori	
3	60% Sa	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	St ( art. 9 )	Superficie totale non residenziale	

**TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale ( art. 5 )**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : $\frac{\text{Snr}}{\text{Su}} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% incremento
( 9 )	( 10 )	( 11 )
≤ 50	□	0
> 50 → 75	□	10
> 75 → 100	□	20
> 100	□	30

i 2

**TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche ( art. 7 )**

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% increm.
( 12 )	( 13 )	( 14 )
0	□	0
1	□	10
2	□	20
3	□	30
4	□	40
5	□	50

i 3

CLASS E EDIFICI O	MAG GIOR AZIO NE
( 15 )	( 16 )

TOTALE INCREMENTI i = i1 + i2 + i3	i	M
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente		

€

**A** COSTO DI COSTRUZIONE .....=

**B** COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO A x ( 1 + M ) .....= 100

**C** COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO ( Sc + St ) x B .....=   

Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità che i dati sopra riportati sono veritieri.

Data \_\_\_\_\_

timbro e firma

DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801  
DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI ( G. U. N. 146 DEL 31.05.1977 )

Omissis

Art. 1

Costo unitario di costruzione

Il costo di costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie è pari all'85% di quello stabilito co9n decreto ministeriale 3 ottobre 1975, numero 9816, emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 2

Superficie complessiva ( Sc )

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori ( Snr ), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (  $Sc = Su + 60\% Snr$  ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano :

- a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Art. 3

Superficie utile abitabile ( Su )

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 4

Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi art. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi :

- a) superficie utile abitabile ( Su );
- b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori ( Snr );
- c) caratteristiche specifiche.

Art. 5

Incremento relativo alla superficie utile abitabile ( i1 )

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile :

- 1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi : 5%;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi : 15%;
- 3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi : 30%;
- 4) oltre 160 metri quadrati : 50%.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Art. 8

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Art. 6

incremento relativo alla superficie non residenziale ( i22 )

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi ed accessori ( Snr ) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio ( Su ) :

oltre il 50 e fino al 75% compreso : 10%;  
tra il 75 e il 100% compreso : 20%;  
oltre il 100% : 30%.

Art. 7

Incremento relativo a caratteristiche particolari ( i3 )

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10% :

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- 2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
- 3) altezza libera netta di piano superiore a m. 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari.  
Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- 4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Le classi degli edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate :

- classe I : percentuale di incremento fino a 5 inclusa : nessuna maggiorazione;  
classe II : percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa : maggiorazione del 5%;  
classe III : percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa : maggiorazione del 10%;  
classe IV : percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa : maggiorazione del 15%;  
classe V : percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa : maggiorazione del 20%;  
classe VI : percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa : maggiorazione del 25%;  
classe VII : percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa : maggiorazione del 30%;  
classe VIII : percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa : maggiorazione del 35%;  
classe IX : percentuale di incremento da 40 a 55 inclusa : maggiorazione del 40%;  
classe X : percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa : maggiorazione del 45%;  
classe XI : oltre il 50% inclusa : maggiorazione del 50%.

Art. 9

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali ( St )

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previste ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta ( Sn ) di detti ambienti e dei relativi accessori ( Sa ), valutati questi ultimi al 50%, non sia superiore al 15% della superficie utile abitabile.

Art. 10

Omissis

Art. 11 Prospetto

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.

## CALCOLO DELLE SUPERFICI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

**PRATICA EDILIZIA N.....**

**TOTALE A RIPORTARE MQ.**

**TOTALE MQ.** |

## ALLEGATO E

### TABELLA PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO NEL CASO DI RINNOVO DEL TITOLO EDILIZIO

RICHIEDENTE			
UBICAZIONE			
LAVORI DI			
DATA	FIRMA RICHIEDENTE		FIRMA PROGETTISTA

percentuale dei lavori eseguiti, escluse le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione 1^

nuove costruzioni CATEGORIA DEI LAVORI	interventi di recupero		
	A incidenza %	B avanz %	AXB %
1 - scavi e fondazioni	15		
2 - strutt. Portanti verticali, orizzontali o inclinate, ecc	40		
3 - tamponamenti esterni di qualsiasi natura; nel caso di strutture esterne con pannellature prefabbricate in muratura questa voce si aggiunge a quella precedente	12		
4- pareti divisorie interne di qualsiasi natura	4		
5 - condutture, impianti idrici e relativi scarichi e del gas	1		
6 - canalizzazioni elettriche	1		
7 - intonaci esterni o finiture similari	4		
8 - intonaci interni o finiture similari	2		
9 - pavimenti e rivestimenti	3		
10 - infissi interni	2		
11 - infissi esterni	8		
12 - apparecchiature igienico sanitarie	2		
13 - coloritura esterna	3		
14 - coloritura interna	1		
15 - opere varie di rifinitura	2		
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>		

oneri	contributo attuale	contributo originario	differenza	percentuale opere da completare	contributo da pagare
primaria					
secondaria					
costo costr.					
totale da pagare					

riservato all'ufficio per il controllo di convalida

note:

N.B. il contributo attuale è calcolato sull'intero intervento comprese le parti eventualmente già realizzate

l'istruttore