COMUNE DI TREQUANDA

Provincia di Siena

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Legge Regione Toscana 10 Novembre 2014, n° 64 e succ. mod.

Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti per il rilascio dei permessi a costruire le segnalazioni certificate inizio attività e le comunicazioni inizio lavori asseverate.

Novembre 2016

Unione dei Comuni Valdichiana Senese
GESTIONE ASSOCIATA AREA TECNICA – Edilizia Privata
Comuni di Pienza e Trequanda

TABELLA A/1

a) Costo medio regionale per opere di urbanizzazione primaria per interventi di insediamenti residenziali nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici (calcolato per un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,25 mc/mq).

Costo in £./m.c. 16.902 = euro 8,73

b) Costo medio regionale per opere di urbanizzazione secondaria relativo ad insediamenti residenziali nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici (calcolato per un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,25 mc/mq).

Costo in £./m.c. 51.049 = euro 26,36

TABELLA A/2

a) Costo medio regionale per opere di urbanizzazione primaria per interventi di insediamenti artigianali o industriali nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici (calcolato per un indice di fabbricabilità territoriale pari a 4,00 mc/mq, corrispondente ad una superficie di mq 10.000).

Costo in £./m.c. 22.699 = euro 11,72

Per interventi delle seguenti categorie di attività : alimentari, tessili, calzature, chimiche, cartiere, e cartotecniche.

Costo in £./m.c. 26.000 = euro 13,43

b) Costo medio regionale per opere di urbanizzazione secondaria per interventi di insediamenti artigianali o industriali nelle zone di espansione e di saturazione previste dagli strumenti urbanistici (calcolato per un indice di fabbricabilità territoriale pari a 4,00 mc/mq, corrispondente ad una superficie di mq 10.000).

Costo in £./m.c. 21.440 = euro 11,07

TABELLA A/3

a) Costi medi regionali per opere di urbanizzazione primaria per interventi turistici, commerciali e direzionali nelle zone di espansione e di saturazione, previste dagli strumenti urbanistici (calcolato per un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,25 mc/mq)

Costo in £./m.c. 23.164 = euro 11,96

b) Costi medi regionali per opere di urbanizzazione secondaria per interventi turistici, commerciali e direzionali nelle zone di espansione e di saturazione, previste dagli strumenti urbanistici (calcolato per un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,25 mc/mq)

Costo in £./m.c. 11.733 = euro 6,06

TABELLA A/4

a) Costo medio per opere di urbanizzazione primaria per interventi relativi a insediamenti commerciali all'ingrosso (calcolato per un'indice di fabbricabilità territoriale pati a 4,00 mc/mq, corrispondenti ad una superficie di fabbricabilità di 10.000 mq).

Costo in £./m.c. 40.075 = euro 20,70

b) Costo medio per opere di urbanizzazione secondaria per interventi relativi a insediamenti commerciali all'ingrosso (calcolato per un'indice di fabbricabilità territoriale pati a 4,00 mc/mq, corrispondenti ad una superficie di fabbricabilità di 10.000 mq).

Costo (in £./m.c.) 14.000 = euro 7,23

NOTA : I costi medi riportati nelle precedenti tabelle non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che dovranno essere determinate per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenza ponendola a carico dei lottizzanti o dei concessori.

TABELLA A/5

Incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Asili nido e scuole materne	20 %
Scuole dell'obbligo	48 %
Chiese ed altri edifici per servizi religiosi	8 %
Centri civici, sociali, attrezzature culturali e sanitarie	7 %
Mercati di quartiere e delegazioni comunali	6 %
Spazi pubblici a parco e per lo sport	11 %

TABELLA B

Coefficiente moltiplicativo per il Comune di Trequanda determinato ai sensi della legge regionale n° 71 del 22.12.1999.

0,77

TABELLA C

Parametri da applicare ai costi comunali e delle urbanizzazioni primaria e secondaria.

INTERVENTI

1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia ex L.R. 59/80.	0,30
2) Interventi di sostituzione edilizia	0,80
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica ex L.R. 59/80	1,00
4) Interventi di nuova edificazione:	
a) Con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq, oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume	1,20
b) con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	1,00
c) con indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq	0,90

COSTI COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

INTERVENTI RESIDENZIALI €/mc

Per gli interventi residenziali i costi medi regionali sono abbattuti del 20% in considerazione del fatto che questi sono stati calcolati in funzione di 80 mc di costruzione per ogni abitante insediato senza tener conto della maggiorazione di 20 mc. per destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze .

RISTRUTTURAZIONE	URBANIZ. PRIMARIA	URBANIZ. SECONDARIA
1) Interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A1 x B x C1	£. 13.522x0,77x0,30 = **£. 3.123** pari a **euro 1,61** **Rivalutati in €. 2,08**	£. 40.840x0,77x0,30 = **£. 9.434** pari a **euro 4,87** **Rivalutati in €. 6,29**
2) Interventi di **sostituzione edilizia** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A1 x B x C2	£. 13.522x0,77x0,80 = **£. 8329,55** pari a **euro 4,30** **Rivalutati in €. 5,55**	£. 40.840x0,77x0,80 = **£. 25.157,44** pari a **euro 12,99** **Rivalutati in €. 16,77**
3) Interventi di **ristrutturazione urbanistica** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A1 x B x C3	£. 13.522x0,77x1,00 = **£. 10.412** pari a **euro 5,37** **Rivalutati in €. 6,93**	£. 40.840x0,77x1,00 = **£. 31.446** pari a **euro 16,24** **Rivalutati in €. 20,97**
NUOVA COSTRUZIONE	**URBANIZ. PRIMARIA**	**URBANIZ. SECONDARIA**
3 a) Con If inferiore a 1,5 mc/mq. , oppure nel caso di ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume. - A1x B x C4a	£. 13.522x0,77x1,20 = **£. 12.494** pari a **euro 6,45** **Rivalutati in €. 8,33**	£. 40.840x0,77x1,20 = **£. 37.736** pari a **euro 19,48** **Rivalutati in €. 25,15**
3 b) Con If compreso tra 1,5 e 3 mc./mq. - A1 x B x C4b	£. 13.522x0,77x1,00 = **£. 10.412** pari a **euro 5,37** **Rivalutati in €. 6,93**	£. 40.840x0,77x1,00 = **£. 31.446** pari a **euro 16,24** **Rivalutati in €. 20,97**
3 c) Con If superiore a 3 mc./mq. A1 x B x C4c	£. 13.522x0,77x0,90 = **£. 9.370** pari a **euro 4,83** **Rivalutati in €. 6,24**	£. 40.840x0,77x0,90 = **£. 28.302** pari a **euro 14,61** **Rivalutati in €. 18,86**

Note alla tabella : Per gli interventi di cui al punto 1 che comportano un incremento di carico urbanistico per aumento di unità immobiliari, i costi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria sono incrementati del 70%.

Oneri verdi – Art. 83 della LRT n° 65/2014	€/mc.
Mutamento della destinazione d'uso di abitazioni rurali	**15,00**
Mutamento della destinazione d'uso degli annessi agricoli	**20,00**

COSTI COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
INTERVENTI ARTIANALI E/O INDUSTRIALI €/mq.

RISTRUTTURAZIONE	URBANIZ. PRIMARIA	URBANIZ. SECONDARIA
1) Interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A2 x B x C1	£. 22.699x0,77x0,30 = **£. 5.243** pari a **euro 2,70** **Rivalutati in €. 3,49**	£. 21.440x0,77x0,30 = **£. 4.953** pari a **euro 2,58** **Rivalutati in €. 3,33**
Per interventi delle seguenti categorie di attività : alimentari, tessili , calzature, chimiche, cartiere e cartotecniche	£. 26.000x0,77x0,30 = **£. 6.006** pari a **euro 3,10** **Rivalutati in €. 4,00**	£. 21.440x0,77x0,30 = **£. 4.953** pari a **euro 2,58** **Rivalutati in €. 3,33**
2) Interventi di **sostituzione edilizia** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A2 x B x C2	£. 22.699x0,77x0,80 = **£. 13.982,58** pari a **euro 7,22** **Rivalutati in €. 9,32**	£. 21.440x0,77x0,80 = **£. 13.207,04** pari a **euro 6,82** **Rivalutati in €. 8,80**
Per interventi delle seguenti categorie di attività : alimentari, tessili , calzature, chimiche, cartiere e cartotecniche	£. 26.000x0,77x0,80 = **£. 16016** pari a **euro 8,27** **Rivalutati in €. 10,68**	£. 21.440x0,77x0,80 = **£. 13.207,04** pari a **euro 6,82** **Rivalutati in €. 8,80**
3 Interventi di **ristrutturazione urbanistica** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A2 x B x C3	£. 22.699x0,77x1,00 = **£. 17.478** pari a **euro 9,02** **Rivalutati in €. 11,64**	£. 21.440x0,77x1,00 = **£. 16.509** pari a **euro 8,52** **Rivalutati in €. 11,00**
Per interventi delle seguenti categorie di attività : alimentari, tessili , calzature, chimiche, cartiere e cartotecniche	£. 26.000x0,77x1,00 = **£. 20.020** pari a **euro 10,34** **Rivalutati in €. 13,35**	£. 21.440x0,77x1,00 = **£. 16.509** pari a **euro 8,52** **Rivalutati in €. 11,00**

NUOVA COSTRUZIONE	URBANIZ. PRIMARIA	URBANIZ. SECONDARIA
3 a) Con If inferiore a 1,5 mc/mq. , oppure nel caso di ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume. - A2x B x C4a	£. 22.699x0,77x1,20 = **£. 20.974** pari a **euro 10,83** **Rivalutati in €. 13,98**	£. 21.440x0,77x1,20 = **£. 19.810** pari a **euro 10,23** **Rivalutati in €. 13,21**
Per interventi delle seguenti categorie di attività : alimentari, tessili , calzature, chimiche, cartiere e cartotecniche	£. 26.000x0,77x1,20 = **£. 24.024** pari a **euro 12,40** **Rivalutati in €. 13,98**	£. 21.440x0,77x1,20 = **£. 19.810** pari a **euro 10,23** **Rivalutati in €. 13,21**
3 b) Con If compreso tra 1,5 e 3 mc./mq. - A2 x B x C4b	£. 22.699x0,77x1,00 = **£. 17.478** pari a **euro 9,02** **Rivalutati in €. 11,64**	£. 21.440x0,77x1,00 = **£. 16.509** pari a **euro 8,52** **Rivalutati in €. 11,00**
Per interventi delle seguenti categorie di attività : alimentari, tessili , calzature, chimiche, cartiere e cartotecniche	£. 26.000x0,77x1,00 = **£. 20.020** pari a **euro 10,34** **Rivalutati in €. 13,35**	£. 21.440x0,77x1,00 = **£. 16.509** pari a **euro 8,52** **Rivalutati in €. 11,00**
3 c) Con If superiore a 3 mc./mq. A2 x B x C4c	£. 22699x0,77x0,90 = **£. 15.730** pari a **euro 8,12** **Rivalutati in €. 10,48**	£. 21.440x0,77x0,90 = **£. 14.858** pari a **euro 7,67** **Rivalutati in €. 9,90**

Per interventi delle seguenti categorie di attività : alimentari, tessili , calzature, chimiche, cartiere e cartotecniche	£. 26.000x0,77x0,90 = **£. 18.018** pari a **euro 10,34** **Rivalutati in €. 13,35**	£. 21.440x0,77x0,90 = **£. 14.858** pari a **euro 7,67** **Rivalutati in €. 9,90**

Note alla tabella : Per gli interventi di cui al punto 1 che comportano un incremento di carico urbanistico per aumento di unità immobiliari, i costi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria sono incrementati del 70%.

Per gli interventi di nuova edificazione nelle zone con prevalente funzione agricola eseguiti da imprenditori agricoli non professionali :

- le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del privato e la relativa quota di oneri ad esse riferita non è dovuta. Gli oneri per urbanizzazione secondaria sono ridotti del 50% ;
- la costruzione di annessi agricoli assimilata agli edifici industriali e artigianali, e pertanto non è soggetta alla corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione.

Oneri verdi – Art. 83 della LRT n° 65/2014	**€/mc.**
Mutamento della destinazione d'uso rurale	**12,00**

COSTI COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

INTERVENTI TURISTICI, COMMERCIALI, DIREZIONALI €./mc.

RISTRUTTURAZIONE	URBANIZ. PRIMARIA	URBANIZ. SECONDARIA
1) Interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A3 x B x C1	£. 23.164x0,77x0,30 = **£. 5.350** pari a **euro 2,76** **Rivalutati in €. 3,56**	£. 11.733x0,77x0,30 = **£. 2.710** pari a **euro 1,40** **Rivalutati in €. 1,81**
2) Interventi di **sostituzione edilizia** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A3 x B x C2	£. 23.164x0,77x0,80 = **£. 14.277,03** pari a **euro 7,37** **Rivalutati in €. 9,51**	£. 11.733x0,77x0,80 = **£. 7227,53**pari a **euro 3,73** **Rivalutati in €. 4,82**
3) Interventi di **ristrutturazione urbanistica** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A3 x B x C3	£. 23.164x0,77x1,00 = **£. 17.836** pari a **euro 9,21** **Rivalutati in €. 11,89**	£. 11.733x0,77x1,00 = **£. 9.034** pari a **euro 4,66** **Rivalutati in €. 6,02**

NUOVA COSTRUZIONE	URBANIZ. PRIMARIA	URBANIZ. SECONDARIA
3 a) Con If inferiore a 1,5 mc/mq. , oppure nel caso di ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume. - A3x B x C4a	£. 23.164x0,77x1,20 = **£. 21.404** pari a **euro 11,05** **Rivalutati in €. 14,27**	£. 11.733x0,77x1,20 = **£. 10.841** pari a **euro 5,60** **Rivalutati in €. 7,23**
3 b) Con If compreso tra 1,5 e 3 mc./mq. - A3 x B x C4b	£. 23.164x0,77x1,00 = **£. 17.836** pari a **euro 9,21** **Rivalutati in €. 11,89**	£. 11.733x0,77x1,00 = **£. 9.034** pari a **euro 4,66** **Rivalutati in €. 6,02**
3 c) Con If superiore a 3 mc./mq. A3 x B x C4c	£. 23.164x0,77x0,90 = **£. 16.053** pari a **euro 8,29** **Rivalutati in €. 10,70**	£. 11.733x0,77x0,90 = **£. 8.131** pari a **euro 4,20** **Rivalutati in €. 5,42**

Note alla tabella : Per gli interventi di cui al punto 1 che comportano un incremento di carico urbanistico per aumento di unità immobiliari, i costi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria sono incrementati del 70%.

Oneri verdi – Art. 83 della LRT n° 65/2014	€/mc.
Mutamento della destinazione d'uso rurale	**15,00**

COSTI COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
INTERVENTI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO €./mq.

RISTRUTTURAZIONE	URBANIZ. PRIMARIA	URBANIZ. SECONDARIA
1) Interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A4 x B x C1	£. 40.075x0,77x0,30 = **£. 9257** pari a **euro 4,78** **Rivalutati in €. 6,17**	£. 14.000x0,77x0,30 = **£. 3.234** pari a **euro 1,67** **Rivalutati in €. 2,16**
2) Interventi di **sostituzione edilizia** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A4 x B x C2	£. 40.075x0,77x0,80 = **£. 24686,20** pari a **euro 12,75** **Rivalutati in €. 16,64**	£. 14.000x0,77x0,80 = **£. 8624** pari a **euro 4,45** **Rivalutati in €. 5,74**
3) Interventi di **ristrutturazione urbanistica** di cui alla legge regionale n° 1/2005 - A4 x B x C3	£. 40.075x0,77x1,00 = **£. 30.858** pari a **euro 15,93** **Rivalutati in €. 20,57**	£. 14.000x0,77x1,00 = **£. 10.780** pari a **euro 5,56** **Rivalutati in €. 7,18**

NUOVA COSTRUZIONE	URBANIZ. PRIMARIA	URBANIZ. SECONDARIA
3 a) Con If inferiore a 1,5 mc/mq. , oppure nel caso di ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume. - A4 x B x C4a	£. 40.075x0,77x1,20 = **£. 37.029** pari a **euro 19,12** **Rivalutati in €. 24,68**	£. 14.000x0,77x1,20 = **£. 12.936** pari a **euro 6,68** **Rivalutati in €. 8,62**
3 b) Con If compreso tra 1,5 e 3 mc./mq. - A4 x B x C4b	£. 40.075x0,77x1,00 = **£. 30.858** pari a **euro 15,93** **Rivalutati in €. 20,57**	£. 14.000x0,77x1,00 = **£. 10.780** pari a **euro 5,56** **Rivalutati in €. 7,18**
3 c) Con If superiore a 3 mc./mq. A4 x B x C4c	£. 40.075x0,77x0,90 = **£. 27.772** pari a **euro 14,34** **Rivalutati in €. 18,51**	£. 14.000x0,77x0,90 = **£. 9.702** pari a **euro 5,01** **Rivalutati in €. 6,47**

Note alla tabella : Per gli interventi di cui al punto 1 che comportano un incremento di carico urbanistico per aumento di unità immobiliari, i costi relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria sono incrementati del 70%.

Oneri verdi – Art. 83 della LRT n° 65/2014	€/mc.
Mutamento della destinazione d'uso rurale	**15,00**

TABELLA D

PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE.

caratteristiche tipologiche delle costruzioni	Comuni con coefficiente territoriale inferiore a 0,80
1) Abitazioni aventi superficie utile:	
a) Superiore a mq. 160 e accessori superiore o uguale a mq. 60 b)	7%
b) Compresa tra mq. 160 e mq 130 e accessori inferiore o uguale a mq 55	6%
c) Compresa tra mq.130 e mq. 110 e accessori inferiore o uguale a mq. 50	6%
d) compresa tra mq. 110 e mq. 95 e accessori inferiore o uguale a mq. 45	5%
e) inferiore a mq. 95 e accessori inferiore o uguale a mq. 40	5%
2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 02.08.1969)	10%
3) Percentuale del contributo del costo di costruzione relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza.	
Attività turistiche, commerciali e direzionali	10%

NOTE:

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore;

- Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di un punto nei seguenti casi:
  a) Per edifici che vengono dotati ai fini di riscaldamento invernale e/o condizionamento estivo, di sistemi costruttivi che utilizzano l'energia solare;
  b) Per edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame o laterizio.
  c) Per gli interventi di bio-edilizia.

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

Per gli interventi residenziali relativi a ristrutturazioni il costo di costruzione è determinato il base al costo da sostenere per l'intervento documentato mediante computo metrico estimativo redatto da professionista abilitato . I prezzi delle opere da realizzare dovranno far riferimento a quelli medi di mercato rilevabili da prezziari pubblicati nell'ambito del territorio regionale.

Per gli interventi relativi a insediamenti turistici, commerciali e direzionali il costo di costruzione è calcolato in relazione al costo documentato per la realizzazione dell'intervento.

La realizzazione di piscine ad uso privato comporta la corresponsione del contributo afferente al solo costo di costruzione. La percentuale dovuta è fissata nella misura del 5% del costo totale delle opere. Tale costo, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, dovrà essere determinato mediante computo metrico estimativo, redatto da tecnico abilitato. I prezzi delle opere da realizzare dovranno far riferimento a quelli medi di mercato rilevabili da prezziari pubblicati nell'ambito del territorio regionale.

DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE

Ai fini dell'applicazione della norma di cui all'art. 188 c. 2 lett. b) della Legge Regionale 65/2014, per edificio unifamiliare deve intendersi un edificio singolo completamento isolato dagli altri, le cui dotazioni di servizi rendano possibile l'abitazione di un solo nucleo familiare.