



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

## DETERMINAZIONE

SETTORE II PIANIFICAZIONE, TERRITORIO, CITTADINANZA

**N. 853 DEL 20-12-2024**

Ufficio:

**Oggetto: ADEGUAMENTO TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE di cui all'art. 183 della LR n. 65/2014 Aggiornamento all'indice NIC determinato dall'ISTAT per l'anno 2025.**

## LA DIRIGENTE

### Visti:

- le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 15 del 27.4.2000 e n° 9 del 27.02.2002 con cui sono state approvate e modificate le tabelle degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ai sensi della Legge Regionale 14 ottobre 1999 n. 52 e la "Guida per l'applicazione del contributo";
- la Delibera di C.C. N° 58 del 21/12/2006, con cui sono state modificate le tabelle degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione in vigore della LR n. 1/2005;
- l'art. 184 della citata L.R. n.65/2014, in particolare il comma 5 che stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata dalla Giunta Regionale con apposita deliberazione, la quale al momento non risulta essere stata adottata;
- l'art. 184 della suddetta legge regionale, in particolare i commi 6 e seguenti, che stabiliscono che la deliberazione di cui sopra è aggiornata dalla Regione stessa ogni 5 anni e che ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti quinquennali previsti, si applica annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'ISTAT;
- l'art. 250 "Disposizioni transitorie per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione" della medesima L.R. n.65/2014 che stabilisce che fino all'approvazione della succitata deliberazione di Giunta Regionale si continuano ad applicare le tabelle A1, A2, A3, A4, A5, B, C di cui alla abrogata L.R.n.1/2005 ed in relazione alle nuove categorie di intervento di cui alla L.R.n.65/2014;
- l'art.185 comma 3, della L.R.n.65/2014 secondo il quale "il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed automaticamente, in ragione dell'indice del costo di costruzione determinato dall'ISTAT; dal 1° gennaio di ogni anno si applicano gli importi aggiornati sulla base dei più recenti dati disponibili dell'indice";

**Accertato che:**

- ai sensi dell'art. 184 comma 7 della L.R. 65/2014 per gli aggiornamenti tabellari deve essere fatto riferimento all'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'ISTAT, da applicarsi dal 1° gennaio di ogni anno;
- per le istanze presentate fino al 31/12/2023 sono in vigore le tabelle degli oneri concessori del contributo di cui all'art. 183 della LR n.65/2014 per l'anno 2023, approvate con determina n. 846 del 28/12/2022 in vigore dal 01/01/2023;
- per le istanze presentate fino al 31/12/2024 sono in vigore le tabelle degli oneri concessori del contributo di cui all'art. 183 della LR n.65/2014 per l'anno 2024, approvate con determina n. 877 del 28/12/2023 in vigore dal 01/01/2024;

**Ritenuto** pertanto necessario aggiornare le tabelle per l'anno 2024, aumentando i valori tabellari sulla base dell'indice NIC ISTAT del mese di novembre 2023 riferito all'aumento verificatosi in un anno (novembre 2023/novembre 2024), pari a +1,3%;

**Visti:**

- la Legge Regionale n. 65/2014;
- l'art. 107 del Dlgs 267/2000;
- il Decreto del Sindaco n. 25/2023 con il quale è stato conferito l'incarico dirigenziale del Settore II "Pianificazione, Sviluppo e Servizi del Territorio e Servizi alla Cittadinanza" all'Arch. Manuela Riccomini e con il quale viene assegnata al dott. Mirko Cantini, la dirigenza del Settore III "Programmazione Economico Finanziaria e gestione risorse";

**DETERMINA**

1. Di aggiornare le tabelle approvate con Determina n. 877 del 28/12/2023, alla differenza percentuale dell'indice NIC +1,3%, allegato A al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
2. Di applicare le tabelle di cui al precedente punto 2 relative al contributo di cui all'art. 183 della LR n. 65/2014, da corrispondere per gli interventi edilizi ordinari e in sanatoria, presentati a far data dal 1° Gennaio 2025;
3. Di aggiornare il sito web comunale con la pubblicazione delle suddette tabelle aggiornate sia per l'anno 2025;
4. Di pubblicare il presente atto sull'Albo Pretorio del Comune di Vecchiano.

La presente determinazione viene pubblicata per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune di Vecchiano.

Il Dirigente

Riccomini Manuela

*marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

---

Settore Pianificazione, Sviluppo e servizi sul Territorio Servizi alla Cittadinanza

U.O. Edilizia Privata

# Anno 2025

---

## TABELLE

in vigore dal 01/01/2025

### ONERI DI URBANIZZAZIONE

### COSTO DI COSTRUZIONE

# TABELLA 1 - 2025

## INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tariffe da applicare al mc di costruzione

INTERVENTI	A	B	C	D	F	E
<b>1) Restauro e ristrutturazione edilizia:</b>						
<b>a) frazionamenti u.i. senza cambio d'uso</b>						
Primaria	4,74	4,74	4,74	4,74	2,39	5,89
Secondaria	13,70	13,70	13,70	13,70	6,86	17,14
<b>Totale</b>	<b>18,44</b>	<b>18,44</b>	<b>18,44</b>	<b>18,44</b>	<b>9,24</b>	<b>23,023</b>
<b>b) con cambio d'uso originaria destinazione e/o frazionamento</b>						
Primaria	5,53	5,53	5,53	5,53	2,77	6,93
Secondaria	16,03	16,03	16,03	16,03	7,99	20,01
<b>Totale</b>	<b>21,55</b>	<b>21,55</b>	<b>21,55</b>	<b>21,55</b>	<b>10,76</b>	<b>26,941</b>
<b>2) Interventi di sostituzione edilizia</b>						
Primaria	15,51	15,51	15,51	15,51	7,73	17,38
Secondaria	44,57	44,57	44,57	44,57	22,39	50,29
<b>Totale</b>	<b>60,07</b>	<b>60,07</b>	<b>60,07</b>	<b>60,07</b>	<b>30,12</b>	<b>67,673</b>
<b>3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione:</b>						
<b>a) indice fondiario inferiore a 1,5 mc/mq e ricostruzione senza aumento di volume</b>						
Primaria	23,20	23,20	23,20	23,20	11,61	17,38
Secondaria	67,06	67,06	67,06	67,06	33,53	50,29
<b>Totale</b>	<b>90,26</b>	<b>90,26</b>	<b>90,26</b>	<b>90,26</b>	<b>45,14</b>	<b>67,673</b>
<b>b) indice fondiario tra 1,5 e 3 mc/mq:</b>						
Primaria	19,33	19,33	19,33	19,33	9,70	17,38
Secondaria	55,88	55,88	55,88	55,88	27,93	50,29
<b>Totale</b>	<b>75,21</b>	<b>75,21</b>	<b>75,21</b>	<b>75,21</b>	<b>37,63</b>	<b>67,673</b>
<b>c) indice fondiario superiore a 3 mc/mq:</b>						
Primaria	17,38	17,38	17,38	17,38	8,71	17,38
Secondaria	50,29	50,29	50,29	50,29	25,12	50,29
<b>Totale</b>	<b>67,67</b>	<b>67,67</b>	<b>67,67</b>	<b>67,67</b>	<b>33,84</b>	<b>67,673</b>

N.B.

Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1) e 2) sono aumentati del 50%.

# TABELLA 2 - 2025

## INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

### ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tariffe da applicare al mq di Superficie Utile

INTERVENTI	A	B	C	D	E
<b>1) Restauro e ristrutturazione edilizia:</b>					
<b>a) frazionamenti u.i. senza cambio d'uso</b>					
Primaria	6,32	6,32	6,32	6,32	7,92
Secondaria	5,79	5,79	5,79	5,79	7,27
<b>Totale</b>	<b>12,12</b>	<b>12,12</b>	<b>12,12</b>	<b>12,12</b>	<b>15,19</b>
<b>b) con cambio d'uso originaria destinazione e/o frazionamento</b>					
Primaria	7,39	7,39	7,39	7,39	9,24
Secondaria	6,77	6,77	6,77	6,77	8,45
<b>Totale</b>	<b>14,16</b>	<b>14,16</b>	<b>14,16</b>	<b>14,16</b>	<b>17,69</b>
<b>2) Interventi di sostituzione edilizia</b>					
Primaria	20,65	20,65	20,65	20,65	23,20
Secondaria	18,90	18,90	18,90	18,90	21,28
<b>Totale</b>	<b>39,55</b>	<b>39,55</b>	<b>39,55</b>	<b>39,55</b>	<b>44,48</b>
<b>3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione:</b>					
<b>a) indice fondiario inferiore a 1,5 mc/mq e ricostruzione senza aumento di volume</b>					
Primaria	30,99	30,99	30,99	30,99	23,20
Secondaria	28,39	28,39	28,39	28,39	21,28
<b>Totale</b>	<b>59,38</b>	<b>59,38</b>	<b>59,38</b>	<b>59,38</b>	<b>44,48</b>
<b>b) indice fondiario tra 1,5 e 3 mc/mq:</b>					
Primaria	25,80	25,80	25,80	25,80	23,20
Secondaria	23,62	23,62	23,62	23,62	21,28
<b>Totale</b>	<b>49,41</b>	<b>49,41</b>	<b>49,41</b>	<b>49,41</b>	<b>44,48</b>
<b>c) indice fondiario superiore a 3 mc/mq:</b>					
Primaria	23,20	23,20	23,20	23,20	23,20
Secondaria	21,28	21,28	21,28	21,28	21,28
<b>Totale</b>	<b>44,48</b>	<b>44,48</b>	<b>44,48</b>	<b>44,48</b>	<b>44,48</b>

Per gli opifici alimentari, tessili, calzaturiero, chimico e affini, cartiero e cartotecnico quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno si applicano i valori di questa tabella

N.B.

Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1) e 2) sono aumentati del 50%.

# TABELLA 2A - 2025

## INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

### dei settori Alimentare, Tessile, Calzaturiero, Chimico, Cartiero e Cartotecnico

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tariffe da applicare al mq di Superficie Utile

INTERVENTI	A	B	C	D	E
<b>1) Restauro e ristrutturazione edilizia:</b>					
<b>a) frazionamenti u.i. senza cambio d'uso</b>					
Primaria	6,86	6,86	6,86	6,86	8,54
Secondaria	5,79	5,79	5,79	5,79	7,09
<b>Totale</b>	<b>12,65</b>	<b>12,65</b>	<b>12,65</b>	<b>12,65</b>	<b>15,63</b>
<b>b) con cambio d'uso originaria destinazione e/o frazionamento</b>					
Primaria	7,99	7,99	7,99	7,99	9,99
Secondaria	6,76	6,76	6,76	6,76	8,45
<b>Totale</b>	<b>14,75</b>	<b>14,75</b>	<b>14,75</b>	<b>14,75</b>	<b>18,43</b>
<b>2) Interventi di sostituzione edilizia</b>					
Primaria	22,35	22,35	22,35	22,35	25,14
Secondaria	18,90	18,90	18,90	18,90	21,92
<b>Totale</b>	<b>41,25</b>	<b>41,25</b>	<b>41,25</b>	<b>41,25</b>	<b>47,06</b>
<b>3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione:</b>					
<b>a) indice fondiario inferiore a 1,5 mc/mq e ricostruzione senza aumento di volume</b>					
Primaria	33,54	33,54	33,54	33,54	25,14
Secondaria	28,62	28,62	28,62	28,62	21,92
<b>Totale</b>	<b>62,16</b>	<b>62,16</b>	<b>62,16</b>	<b>62,16</b>	<b>47,06</b>
<b>b) indice fondiario tra 1,5 e 3 mc/mq:</b>					
Primaria	27,76	27,76	27,76	27,76	25,14
Secondaria	23,47	23,47	23,47	23,47	21,92
<b>Totale</b>	<b>51,23</b>	<b>51,23</b>	<b>51,23</b>	<b>51,23</b>	<b>47,06</b>
<b>c) indice fondiario superiore a 3 mc/mq:</b>					
Primaria	25,14	25,14	25,14	25,14	25,14
Secondaria	21,92	21,92	21,92	21,92	21,92
<b>Totale</b>	<b>47,06</b>	<b>47,06</b>	<b>47,06</b>	<b>47,06</b>	<b>47,06</b>

Per gli opifici alimentari, tessili, calzaturiero, chimico e affini, cartiero e cartotecnico quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno si applicano i valori della tabella 2

**N.B.**

Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1) e 2) sono aumentati del 50%.

# TABELLA 3 - 2025

## INSEDIAMENTI TURISTICO COMMERCIALI DIREZIONALI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tariffe da applicare al mc di costruzione

INTERVENTI	A	B	C	D	F	E
<b>1) Restauro e ristrutturazione edilizia:</b>						
<b>a) frazionamenti u.i. senza cambio d'uso</b>						
Primaria	6,32	6,32	6,32	6,32	4,43	7,92
Secondaria	3,18	3,18	3,18	3,18	2,21	3,97
<b>Totale</b>	<b>9,51</b>	<b>9,51</b>	<b>9,51</b>	<b>9,51</b>	<b>6,64</b>	<b>11,88</b>
<b>b) con cambio d'uso originaria destinazione e/o frazionamento</b>						
Primaria	7,39	7,39	7,39	7,39	5,18	9,25
Secondaria	3,70	3,70	3,70	3,70	2,89	4,61
<b>Totale</b>	<b>11,09</b>	<b>11,09</b>	<b>11,09</b>	<b>11,09</b>	<b>8,07</b>	<b>13,86</b>
<b>2) Interventi di sostituzione edilizia</b>						
Primaria	20,65	20,65	20,65	20,65	14,48	23,20
Secondaria	10,33	10,33	10,33	10,33	7,15	11,61
<b>Totale</b>	<b>30,98</b>	<b>30,98</b>	<b>30,98</b>	<b>30,98</b>	<b>21,63</b>	<b>34,81</b>
<b>3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione:</b>						
<b>a) indice fondiario inferiore a 1,5 mc/mq e ricostruzione senza aumento di volume</b>						
Primaria	30,95	30,95	30,95	30,95	21,64	23,20
Secondaria	15,51	15,51	15,51	15,51	10,84	11,61
<b>Totale</b>	<b>46,45</b>	<b>46,45</b>	<b>46,45</b>	<b>46,45</b>	<b>32,48</b>	<b>34,81</b>
<b>b) indice fondiario tra 1,5 e 3 mc/mq:</b>						
Primaria	25,80	25,80	25,80	25,80	18,06	23,20
Secondaria	12,89	12,89	12,89	12,89	9,02	11,61
<b>Totale</b>	<b>38,69</b>	<b>38,69</b>	<b>38,69</b>	<b>38,69</b>	<b>27,07</b>	<b>34,81</b>
<b>c) indice fondiario superiore a 3 mc/mq:</b>						
Primaria	23,20	23,20	23,20	23,20	16,26	23,20
Secondaria	11,61	11,61	11,61	11,61	8,11	11,61
<b>Totale</b>	<b>34,81</b>	<b>34,81</b>	<b>34,81</b>	<b>34,81</b>	<b>24,37</b>	<b>34,81</b>

N.B.

Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1) e 2) sono aumentati del 50%.



# TABELLA 4 - 2025

## INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO ONERI DI URBANIZZAZIONE

INTERVENTI	A	B	C	D
<b>1) Restauro e ristrutturazione edilizia:</b>				
<b>a) frazionamenti u.i. senza cambio d'uso</b>				
Primaria	11,06	11,06	11,06	11,06
Secondaria	3,70	3,70	3,70	3,70
<b>Totale</b>	<b>14,76</b>	<b>14,76</b>	<b>14,76</b>	<b>14,76</b>
<b>b) con cambio d'uso originaria destinazione e/o frazionamento</b>				
Primaria	12,92	12,92	12,92	12,92
Secondaria	4,33	4,33	4,33	4,33
<b>Totale</b>	<b>17,25</b>	<b>17,25</b>	<b>17,25</b>	<b>17,25</b>
<b>2) Interventi di sostituzione edilizia</b>				
Primaria	36,12	36,12	36,12	36,12
Secondaria	12,05	12,05	12,05	12,05
<b>Totale</b>	<b>48,17</b>	<b>48,17</b>	<b>48,17</b>	<b>48,17</b>
<b>3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione:</b>				
<b>a) indice fondiario inferiore a 1,5 mc/mq e ricostruzione senza aumento di volume</b>				
Primaria	54,20	54,20	54,20	54,20
Secondaria	18,06	18,06	18,06	18,06
<b>Totale</b>	<b>72,25</b>	<b>72,25</b>	<b>72,25</b>	<b>72,25</b>
<b>b) indice fondiario tra 1,5 e 3 mc/mq:</b>				
Primaria	45,14	45,14	45,14	45,14
Secondaria	15,06	15,06	15,06	15,06
<b>Totale</b>	<b>60,20</b>	<b>60,20</b>	<b>60,20</b>	<b>60,20</b>
<b>c) indice fondiario superiore a 3 mc/mq:</b>				
Primaria	40,62	40,62	40,62	40,62
Secondaria	13,54	13,54	13,54	13,54
<b>Totale</b>	<b>54,16</b>	<b>54,16</b>	<b>54,16</b>	<b>54,16</b>

N.B.

Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1) e 2) sono aumentati del 50%.

## TABELLA 5 - 2025

### INSEDIAMENTI RESIDENZIALI COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione dei nuovi edifici riferito al mq. di superficie (D.M.LL.PP. 20.6.1990) adeguato in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT al mese di novembre 2023 è pari a: **€ 290,98**

*Tariffe da applicare al mq. di superficie complessiva*

#### NUOVI EDIFICI

a) superiore a mq. 160 e accessori $\geq$ mq. 60	<b>10% di € 290,98 = € 30,00</b>
b) compresa tra mq. 160 e mq. 130 e accessori $\leq$ mq. 55	<b>9% di € 290,98 = € 26,20</b>
c) compresa tra mq. 130 e mq. 110 e accessori $\leq$ mq. 50	<b>9% di € 290,98 = € 26,20</b>
d) compresa tra mq. 110 e mq. 95 e accessori $\leq$ mq. 45	<b>8% di € 290,98 = € 23,28</b>
e) inferiore a mq. 95 e accessori $\leq$ mq. 40	<b>8% di € 290,98 = € 23,28</b>
<b>Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2/08/1969)</b>	<b>10% di € 290,98 = € 30,00</b>

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

- a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;
- b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
- c) per gli interventi di bioedilizia.

Qualora le superfici degli accessori superino il valore a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

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

#### **Edifici con destinazione commerciale, turistica e direzionale**

Il contributo, ai sensi dell'art. 183 della L.R. 65/2014, sarà determinato in base al costo dell'intervento da documentare mediante computo metrico estimativo, redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del vigente PREZZARIO REGIONE TOSCANA - Provincia di Pisa, nella percentuale del **5%** per tutti gli interventi.

# **TABELLA 6 - 2025**

## **RISTRUTTURAZIONE INSEDIAMENTI**

### **RESIDENZIALI**

#### **COSTO DI COSTRUZIONE**

##### **ART. 14 “GUIDA PER L’APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO”**

LE TARIFFE DEL COSTO DI COSTRUZIONE SONO DETERMINATE NELLA

**MISURA DEL 60%**

DELLE TARIFFE DELLE NUOVE COSTRUZIONI (TABELLA 5)

IL CONTRIBUTO DEVE ESSERE DETERMINATO IN BASE AI VALORI

COSI’ CALCOLATI APPLICATI ALLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE CALCOLATA AI SENSI DEL D.M.

10.5.1977 N. 801, CON RIFERIMENTO ALLA SUPERFICIE

COMPLESSIVA DELL’UNITA’ IMMOBILIARE.

##### **Edifici con destinazione commerciale, turistica e direzionale**

Il contributo, ai sensi dell’art. 183 della L.R. 65/2014 sarà determinato in base al costo dell’intervento da documentare mediante computo metrico estimativo, redatto

da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del

vigente PREZZARIO REGIONE TOSCANA - Provincia di Pisa, nella

percentuale del **3%** per tutti gli interventi.