

Parametri di riferimento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della percentuale del costo di costruzione

TIPI DI INSEDIAMENTI	UNITA' DI MISURA	COSTI MEDI REGIONALI			RIFERITE AL COMUNE DI CETONA		
		Aggiornati ISTAT (NIC) da Gennaio 2005 (LR 01/05) a Dicembre 2025 pari a 46,70%			Coeff. : 0,731 da Tab. B All. LR 01/05		
		Primaria	Secondaria	Totale	Primaria	Secondaria	Totale
RESIDENZIALI	mc. di VE	€ 13,20	€ 38,14	€ 51,35	€ 9,65	€ 27,88	€ 37,53
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	mq.di Scal	€ 17,60	€ 16,14	€ 33,74	€ 12,87	€ 11,80	€ 24,67
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI (CATEGORIE SPECIALI) *	mq.di Scal	€ 19,07	€ 16,14	€ 35,21	€ 13,94	€ 11,80	€ 25,74
CENTRI COMMERCIALI ALL' INGROSSO	mq.di Scal	€ 30,81	€ 10,27	€ 41,08	€ 22,52	€ 7,51	€ 30,03
TURISTICI - COMMERCIALI – DIREZIONALI – (SERVIZIO)	mc. di VE	€ 17,60	€ 8,80	€ 26,41	€ 12,87	€ 6,43	€ 19,30

* Alimentari - Tessuti - Calzature - Chimiche ed affini - Cartiere e cartotecniche (si applica il valore stabilito per la generalità degli altri insediamenti, quando sono adottati cicli tecnologici comportanti il recupero e il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno).

COSTO DI COSTRUZIONE NUOVI

FABBRICATI RESIDENZIALI (DM 801/1977)

DM 20/06/1990 + Adeguamento ISTAT a NOV. 2025

€ 261,20 /mq

138,00%

PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

RIFERITE AL COMUNE DI CETONA

Comune con coefficiente territoriale minore di 0,80

da Tab. D All. LR 01/05

1) Abitazioni aventi Superficie Utile :	
a) superiore a mq 160 e accessori >= mq 60	7%
b) compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori <= mq 55	6%
c) compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori <= mq 50	6%
d) compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori <= mq 45	5%
e) inferiore a mq 95 e accessori <= mq 40	5%
Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore	
2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2-8-1969)	
10%	

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, di 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

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (in funzione della categoria funzionale e tipologia di intervento)

CATEGORIA FUNZIONALE (art. 99 LR 65/2014)	UNITA' DI MISURA	RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE LR 65/2014 : art. 135 c.2 lett. b), c), d), e) art. 136 c.2 lett. a), a-bis)			SOSTITUZIONE EDILIZIA LR 65/2014 : art. 134 c.1 lett. h), i), l)			NUOVA COSTRUZIONE E ADDIZIONI VOLUMETRICHE LR 65/2014 : art. 134 c.1 lett. a), b), b-bis), b-ter), c), d), e), f), g), m)								
		Coeff. : 0,3 da Tab. C All. LR 01/05			Coeff. : 0,8 da Tab. C All. LR 01/05			IF < 1,5 mc/mq Coeff. : 1,2 da Tab. C All. LR 01/05			IF fra 1,5 e 3 mc/mq Coeff. : 1 da Tab. C All. LR 01/05			IF > 3 mc/mq Coeff. : 0,9 da Tab. C All. LR 01/05		
		Primaria	Secondaria	Totale	Primaria	Secondaria	Totale	Primaria	Secondaria	Totale	Primaria	Secondaria	Totale	Primaria	Secondaria	Totale
RESIDENZIALE	mc. di VE	€ 2,90	€ 8,36	€ 11,26	€ 7,72	€ 22,30	€ 30,02	€ 11,58	€ 33,46	€ 45,04	€ 9,65	€ 27,88	€ 37,53	€ 8,69	€ 25,09	€ 33,78
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE	mq. di Scal	€ 3,86	€ 3,54	€ 7,40	€ 10,30	€ 9,44	€ 19,74	€ 15,44	€ 14,16	€ 29,60	€ 12,87	€ 11,80	€ 24,67	€ 11,58	€ 10,62	€ 22,20
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (CATEGORIE SPECIALI) *	mq. di Scal	€ 4,18	€ 3,54	€ 7,72	€ 11,15	€ 9,44	€ 20,59	€ 16,73	€ 14,16	€ 30,89	€ 13,94	€ 11,80	€ 25,74	€ 12,55	€ 10,62	€ 23,17
COMMERCIALE ALL' INGROSSO E DEPOSITI	mq. di Scal	€ 6,76	€ 2,25	€ 9,01	€ 18,02	€ 6,01	€ 24,02	€ 27,02	€ 9,01	€ 36,04	€ 22,52	€ 7,51	€ 30,03	€ 20,27	€ 6,76	€ 27,03
COMMERCIALE AL DETTAGLIO – TURISTICO-RICETTIVA – DIREZIONALE E DI SERVIZIO	mc. di VE **	€ 3,86	€ 1,93	€ 5,79	€ 10,30	€ 5,14	€ 15,44	€ 15,44	€ 7,72	€ 23,16	€ 12,87	€ 6,43	€ 19,30	€ 11,58	€ 5,79	€ 17,37

* Alimentari - Tessuti - Calzature - Chimiche ed affini - Cartiere e cartotecniche (si applica il valore stabilito per la generalità degli altri insediamenti, quando sono adottati cicli tecnologici comportanti il recupero e il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno).

**per i campeggi e i villaggi turistici, il costo medio per opere di urbanizzazione secondaria si applica al volume delle attrezzature fisse, nonché alle unità abitative, mentre per quanto riguarda le piazzole, si asserisce una edificabilità teorica di 40 mc. a piazzola.

MUTAMENTO URBANISTICAMENTE RILEVANTE DELLA DESTINAZIONE D’USO (anche nei casi in cui non siano accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie)

LR 65/2014 : art. 134 c.1 lett. e-bis) – art. 135 c.2 lett. c) , e-bis)

UNITA' DI MISURA	2. DESTINAZIONE DI PROGETTO																		
	→ Residenziale			→ Industriale e Artigianale			→ Industriale e Artigianale (categorie speciali)			→ Commerciale al dettaglio →Turistico-Ricettiva * → Direzionale e di Servizio			→ Commerciale all’ingrosso e Depositi			→ Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge (non svolte da imprenditore agricolo)			
	mc di Volume Edificabile			mq di Superficie Calpestabile			mq di Superficie Calpestabile			mc di Volume Edificabile			mq di Superficie Calpestabile			mq di Superficie Calpestabile			
	1°	2°	Totale	1°	2°	Totale	1°	2°	Totale	1°	2°	Totale	1°	2°	Totale	1°	2°	Totale	
1. DESTINAZIONE ATTUALE																			
Residenziale →				5,79 €	5,31 €	11,10 €	6,27 €	5,31 €	11,58 €	5,79 €	2,89 €	8,69 €	10,13 €	3,38 €	13,51 €	5,79 €	5,31 €	11,10 €	
Industriale e Artigianale →	2,90 €	8,36 €	11,26 €							3,86 €	1,93 €	5,79 €	6,76 €	2,25 €	9,01 €	3,86 €	3,54 €	7,40 €	
Commerciale al dettaglio → Turistico-Ricettiva → Direzionale e di Servizio →	2,90 €	8,36 €	11,26 €	3,86 €	3,54 €	7,40 €	4,18 €	3,54 €	7,72 €				6,76 €	2,25 €	9,01 €	3,86 €	3,54 €	7,40 €	
Commerciale all’ingrosso e depositi →	2,90 €	8,36 €	11,26 €	3,86 €	3,54 €	7,40 €	4,18 €	3,54 €	7,72 €	3,86 €	1,93 €	5,79 €				3,86 €	3,54 €	7,40 €	
Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge →	MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D' USO AGRICOLA "ONERI VERDI" art. 83 c. 5 LR 65/2014, % del range															50%			
	Valore unitario al mc da incrementare (fino ad un massimo del 100%) del 1% per ogni mq sopra i 150 mq di Superficie Totale (Stot - art. 8 DPRG 39/R/2018) dell' intera Unità Immobiliare (art. 30 DPGR 39/R/2018) . Tale valore unitario incrementato dovrà essere moltiplicato per l'intero Volume Edificabile (VE - art. 23 DPGR 39/R/2018 oggetto di mutamento d'uso) - RIDUZIONE PARI AL 60% PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO (art. 2 c. 6-ter LR 3/2017)																		
	22,52 €			14,80 €			15,44 €			11,58 €			18,02 €						

Qualora la destinazione d'uso delle opere relative a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, nonchè di quelle nelle zone agricole previste dall'art.188 c. 1, lett. a) L.R. 65/2014, venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

* : Per le attività di cui all’art. 41 LR 61/2024 in esercizio al 09.01.2025, il mutamento di destinazione d’uso delle relative abitazioni in assenza di opere edilizie verso la categoria funzionale turistico-ricettiva non comporta la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione (art. 144 c.4 LR 61/2024)

COSTO UNITARIO BASE PARAMETRICO PER COSTO DI COSTRUZIONE

espresso in €/ mq di Superficie Complessiva [SU + 0,6 x SA]

**NUOVA COSTRUZIONE /
ADDIZIONI VOLUMETRICHE /
SOSTITUZIONE EDILIZIA**

LR 65/2014 : art. 134 c.1 lett. a), b), f), g), h), i), l)

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA /
FRAZIONAMENTO**

LR 65/2014 : art. 135 c.2 lett. b) [con aumento U.I], d), e)

(art. 185 c.5 LR 65/2014) rispetto a
nuova costruzione : **50%**

RESIDENZIALE

€ 261,20

€ 130,60

da moltiplicare per il coefficiente di maggiorazione stabilito in DM 801/1977

QUANTIFICAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COME QUOTA PERCENTUALE DEL COSTO TOTALE

RESIDENZIALE

Abitazioni aventi Superficie Utile :

a) superiore a mq 160 e accessori >= mq 60	7%
b) compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori <= mq 55	6%
c) compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori <= mq 50	6%
d) compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori <= mq 45	5%
e) inferiore a mq 95 e accessori <= mq 40	5%

Se superficie accessori supera quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore

Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2-8-1969) **10%**

*% da applicare su : Costo totale da
quantificare mediante costo
parametrico da moltiplicare per la
Superficie Complessiva totale
dell'immobile oppure (se piu' favorevole
e per i casi non espressamente previsti
in questa tabella – es : annessi,
pertinenze, piscine) mediante perizia di
stima asseverata con computo metrico
estimativo redatto su ultimi prezziari
regionali disponibili*

**COMMERCIALE AL DETTAGLIO – TURISTICO-RICETTIVA –
DIREZIONALE E DI SERVIZIO**

6%

*% da applicare su : Costo totale da
quantificare mediante perizia di stima
asseverata con computo metrico
estimativo redatto su ultimi prezziari
regionali disponibili*

**COMMERCIALE ALL' INGROSSO – DEPOSITI - AGRICOLA E
FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE (non svolte da
imprenditore agricolo)**

5%

*% da applicare su : Costo totale da
quantificare mediante perizia di stima
asseverata con computo metrico
estimativo redatto su ultimi prezziari
regionali disponibili*

**PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI E OGNI TRASFORMAZIONE
PERMANENTE DEL SUOLO INEDIFICATO CHE NON DETERMINA
SUPERFICIE UTILE**

10%

*% da applicare su : Costo totale da
quantificare mediante perizia di stima
asseverata con computo metrico
estimativo redatto su ultimi prezziari
regionali disponibili*

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, di 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

MONETIZZAZIONE FABBISOGNO PARCHEGGIO PER SOSTA PRIVATA PERTINENZIALE

art. 18 c.3 NTA - PO

€ 60,00

al mq

1 posto auto = 25 mq di parcheggio

RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE **(ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)**

ai sensi dell'art. 188 c. 3-bis LR 65/2014 - art. 17 c.4-bis DPR 380/01

Intervento di rigenerazione urbana

-20%

specificatamente previsti dal Piano Operativo ai sensi dell'art.125 LR 65/2014

decarbonizzazione e di efficientamento energetico

-20%

contemporaneo rispetto della copertura del 80% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 80% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva, fermo restando il rispetto delle condizioni di cui all' All III del D.Lgs 199/2021

messa in sicurezza sismica

-20%

interventi di adeguamento sismico, contenuti all'art 8.4.3 del D.M. 17 gennaio 2018

contenimento del consumo di suolo

-20%

interventi che portano a una riduzione della Superficie Coperta di almeno il 20 % della situazione precedente

recupero e riuso degli immobili non utilizzati

-20%

immobili con assenza accertata di allacciamenti alle reti dei principali servizi energia elettrica, acqua, gas da almeno tre anni

immobili ricadenti in Centro Storico

-20%

(Zona A del DM 1444/68)

Le riduzioni sopra esposte sono cumulabili fra loro, fino alla completa esenzione del contributo

I requisiti sopra esposti devono essere dichiarati allegando specifica documentazione tecnica asseverata da tecnico abilitato.

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, con opportuna documentazione tecnica di riscontro.

MODALITA' DI RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo può essere rateizzato per importi maggiori a € 4.000,00 e in non più di quattro rate semestrali