



COMUNE DI TERRICCIOLA

PROVINCIA DI PISA

D E T E R M I N A Z I O N E

OGGETTO: ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001 - ARTT. 183, 184, 185 E 191 DELLA L.R. N. 65/2014 - AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI CONCESSORI PER L'ANNO 2025.

Ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del T.U.E.L. n. 267 del 18/8/2000, si esprime parere favorevole sulla presente determinazione:

- In ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa:

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
CONDELLO FAUSTO**

**REGISTRO GENERALE
N.40 DEL 04/02/2025**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Premesso che:

- Il quadro normativo vigente in tema di edilizia, con gli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e con gli artt. 183, 184 e 185, prevede la modalità con la quale vengono determinati e corrisposti gli oneri concessori previsti per il rilascio o l'asseverazione dei titoli edilizi necessari per la trasformazione urbanistico-edilizia;
- Più in dettaglio e in attesa che il Comune di Terricciola proceda con una disciplina specifica per analizzare le varie fattispecie tipologica degli interventi edilizi, la normativa sopra richiamata prevede che gli aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e del valore della monetizzazione degli standard urbanistici siano aggiornati

annualmente con atto dirigenziale del Settore competente, significando come per i primi debba essere applicato l'indice NIC dell'ISTAT (prezzi al consumo per l'intera collettività), per il costo di costruzione debba essere valutato in ragione della variazione del costo di costruzione degli edifici (ISTAT);

Ciò premesso:

- la variazione dell'indice NIC è stimabile in base ai dati più aggiornati a disposizione (dicembre 2024) ed è pari ad un incremento del 17 punti percentuali rispetto all'anno 2020, ultimo in cui è stata fatta la rivalutazione;
- la variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali sa base annua rispetto all'indice dell'anno 2020 è pari ad un incremento dello 11,1%;
- sulla scorta dell'analisi del prezzario regionale della Toscana relativo alla provincia di Pisa, i costi, mediati sull'intera tipologia di lavori e materiali, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione hanno registrato un aumento medio del 5,16% rispetto al 2020;

Visto il comma 2 dell'art. 191 della L.R. n. 65/2014 e con riferimento alle tabelle parametriche allegata alla L.R. n. 1/2005 ancora vigenti, e ritenuto, sulla scorta dei contenuti del piano operativo vigente quanto a sostegno del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché sulla scorta del quadro conoscitivo che emerge, che:

- a fronte dei maggior costi degli interventi di natura edilizia per i fabbricati maturati nel corso del 2020-2024, debba contrapporsi una calmierazione degli aumenti dei costi dei relativi oneri di urbanizzazione limitatamente agli interventi che, sia a livello urbanistico che edilizio, si pongano l'obiettivo di un'evoluzione della qualità dell'abitare e dell'efficientamento energetico per edifici esistenti con destinazione residenziale, all'interno delle aree definite "centro storico" (cfr zone "A" ex art. 2, comma 1, del D.M. n. 1444/196), in qualsiasi stato essi si trovino, accordando una riduzione del 4 % rispetto alla tabella C regionale;
- in prosieguo di quanto sopra, nel quadro della calmierazione detta, distribuire la maggiore incidenza dei costi di edificazione sulla componente dell'urbanizzazione secondaria per la sua diretta relazione con la realizzazione di infrastrutture di pubblica utilità, in ragione dell'entità degli interventi previsti nei programmi del comune e in relazione allo stato e alla consistenza delle opere di urbanizzazione secondaria esistenti per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva per il maggior carico urbanistico che esse comportano;
- sia necessario stabilire coerentemente al contesto territoriale del comune gli oneri finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale nella misura parti agli interventi di ristrutturazione edilizia allo scopo di favorire il recupero del patrimonio edilizio già agricolo che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola;

Dato atto che ai sensi dell'art. 4 della legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni il Settore 2, è unità organizzativa responsabile dell'istruttoria degli adempimenti procedurali, dell'adozione dei provvedimenti finali in tema di trasformazioni urbanistico-edilizie e degli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

Visti:

- il D.L. n. 66/2014, così come convertito dalla legge n. 89/2014;
- il Decreto Sindacale n. 2 del 3 febbraio 2025 con il quale viene individuato il Responsabile del Settore 2 "Assetto e uso del territorio";
- gli artt. 147 e 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e verificato che non occorre l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria poiché il provvedimento non comportando impegno di spesa è immediatamente efficace;

DETERMINA

1. **Di approvare**, gli importi degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'asseverazione o il rilascio dei titoli necessari ad attuare interventi di trasformazione urbanistico-edilizia nel territorio per l'anno 2025, secondo la casistica e l'entità prevista dalla legge e dai regolamenti vigenti in materia con le precisazioni riportate in narrativa, come rappresentati ed elencati nella tabella

| Nuova determinazione ONERI DI URBANIZZAZIONE | | | Natura degli interventi | | | | |
|--|----------|--------|-------------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
| | | | Edilizia residenziale | Artigianali o industriali | Artigianali o industriali speciali, logistica | Turistici, commerciali e direzionali | Commerciali all'ingrosso |
| Tipologia d'intervento | Par. "C" | Urb.ne | Euro/m3 | Euro/m2 | Euro/m2 | Euro/m3 | Euro/m2 |
| Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento ristrutturazione edilizia. Cambio di destinazione d'uso senza opere | 0,30 | I | 2,7 | 3,6 | 3,9 | 3,6 | 6,4 |
| | 0,30 | II | 7,9 | 3,3 | 3,3 | 1,8 | 2,1 |
| | Totale | | 10,6 | 6,9 | 7,2 | 5,4 | 8,5 |
| Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento ristrutturazione edilizia. Cambio di destinazione d'uso senza opere (zone A) | 0,26 | I | 2,4 | 3,1 | 3,4 | 3,1 | 5,5 |
| | 0,26 | II | 6,8 | 2,9 | 2,9 | 1,6 | 1,8 |
| | Totale | | 9,2 | 6,0 | 6,3 | 4,7 | 7,3 |
| Restauro, risanamento ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso (oneri verdi) | 0,45 | I | 4,1 | 5,5 | 5,9 | 5,5 | 9,5 |
| | 0,45 | II | 11,8 | 5,0 | 5,0 | 2,7 | 3,2 |
| | Totale | | 15,9 | 10,5 | 10,9 | 8,2 | 12,7 |
| Restauro, risanamento ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso (zone A) | 0,40 | I | 3,6 | 4,8 | 5,2 | 4,8 | 8,5 |
| | 0,40 | II | 10,5 | 4,4 | 4,4 | 2,4 | 2,8 |
| | Totale | | 14,1 | 9,2 | 9,6 | 7,2 | 11,3 |
| Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza cambio d'uso (sostituzione edilizia senza cambio d'uso) | 0,76 | I | 6,9 | 9,2 | 10,0 | 9,2 | 16,1 |
| | 0,84 | II | 22,0 | 9,3 | 9,3 | 5,1 | 5,9 |
| | Totale | | 28,9 | 18,5 | 19,3 | 14,3 | 22,0 |
| Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso (sostituzione edilizia con cambio d'uso) | 1,16 | I | 10,5 | 14,1 | 15,2 | 14,1 | 24,6 |
| | 1,24 | II | 32,5 | 13,8 | 13,8 | 7,5 | 8,8 |
| | Totale | | 43,0 | 27,9 | 29,0 | 21,6 | 33,4 |
| Ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione (edifici non temporanei senza piano aziendale in zona agricola) | 1,16 | I | 10,5 | 14,1 | 15,2 | 14,1 | 24,6 |
| | 1,24 | II | 32,5 | 13,8 | 13,8 | 7,5 | 8,8 |
| | Totale | | 43,0 | 27,9 | 29,0 | 21,6 | 33,4 |
| | 1,00 | I | 9,1 | 12,1 | 13,1 | 12,1 | 21,2 |
| 1,00 | II | 26,2 | 11,1 | 11,1 | 6,1 | 7,1 | |

| | | | | | | | |
|--|--------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Totale | | 35,3 | 23,2 | 24,2 | 18,2 | 28,3 |
| | 0,90 | I | 8,2 | 10,9 | 11,8 | 10,9 | 19,1 |
| | 0,90 | II | 23,6 | 10,0 | 10,0 | 5,5 | 6,4 |
| | Totale | | 31,8 | 20,9 | 21,8 | 16,4 | 25,5 |

2. **Di approvare**, altresì il parametro per la valutazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali per l'anno 2025 nell'importo di 265,75 Euro/mq;
3. **Di precisare**, ancora, che i valori sopra indicati sono applicati a tutti i titoli edilizi comunicati, asseverati o rilasciati dopo il 1° gennaio 2025, così come alle istruttorie di pratiche che prevedano monetizzazione di standard urbanistici, concluse dopo la stessa data (1/01/2025).

ATTESTA

- la regolarità tecnica e la correttezza amministrativa del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto l'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.
- Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo non comportando impegno di spesa.
- la presente determinazione sarà numerata cronologicamente ed inserita nell'apposito Registro, seguirà l'iter procedurale definito con l'art. 26 del vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi e verrà pubblicata per n. 15 giorni all'Albo Pretorio.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
CONDELLO FAUSTO