



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 2026.

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.3 DEL 09/01/2026**

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 2025) ed è pari ad un incremento del 1,5 punti percentuali nell'arco dell'anno;
- la variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali sa base annua rispetto all'indice dell'anno precedente è pari ad un incremento dello 2,1%;
- 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 paragonabile a quello del costo di costruzione degli edifici residenziali;

Visto il comma 2 dell'art. 191 della L.R. n. 65/2014 e con riferimento alle tabelle parametriche allegate 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 2025, debba continuare 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, continuare a 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;
- continui a essere 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. 14/2025 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 2026, 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 1:

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	3,4	3,4	1,9	2,1
	Totale		10,6	7,0	7,3	5,5	8,5
Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento ristrutturazione edilizia. Cambio di destinazione d'uso senza opere (zone A)	0,26	I	2,4	3,2	3,4	3,2	5,5
	0,26	II	6,8	2,9	2,9	1,6	1,9
	Totale		9,2	6,1	6,3	4,8	7,4
Restauro, risanamento ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso (oneri verdi)	0,45	I	4,1	5,5	5,9	5,5	9,6
	0,45	II	11,8	5,0	5,0	2,7	3,2
	Totale		15,9	10,5	10,9	8,2	12,8
Restauro, risanamento ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso (zone A)	0,40	I	3,6	4,9	5,3	4,8	8,5
	0,40	II	10,6	4,5	4,5	2,5	2,8
	Totale		14,2	9,4	9,8	7,3	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	16,2
	0,84	II	22,1	9,4	9,4	5,1	6,0
	Totale		29,0	18,6	19,4	14,3	22,2
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso (sostituzione edilizia con cambio d'uso)	1,16	I	10,6	14,1	15,3	14,1	24,7
	1,24	II	32,6	13,8	13,8	7,5	8,8
	Totale		43,2	27,9	29,1	21,6	33,5
Ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione (edifici non temporanei senza piano aziendale in zona agricola)	1,16	I	10,6	14,1	15,3	14,1	24,7
	1,24	II	32,6	13,8	13,8	7,5	8,8
	Totale		43,2	27,9	29,1	21,6	33,5
	1,00	I	9,1	12,1	13,2	12,1	21,3
	1,00	II	26,3	11,2	11,1	6,1	7,1
	Totale		35,4	23,3	24,3	18,2	28,4
	0,90	I	8,2	10,9	11,8	10,9	19,1
	0,90	II	23,7	10,0	10,1	5,5	6,4
	Totale		31,9	20,9	21,9	16,4	25,5

2. **Di approvare**, altresì il parametro per la valutazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali per l'anno 2026 nell'importo di 266,01 Euro/mq;

3. **Di mantenere invariati**, rispetto al 2025, i valori unitari al metro quadro per la monetizzazione degli standard urbanistici, da momento che l'aggiornamento dei costi di realizzazione delle opere pubbliche non hanno comportato una variazione tale da determinare un loro aumento superiore al 10%;

4. **Di precisare**, ancora, che i valori sopra indicati sono applicati a tutti i titoli edilizi comunicati, asseverati o rilasciati dopo il 1° gennaio 2026, 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 2
arch. Fausto CONDELLO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
CONDELLO FAUSTO