



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA
Provincia di Siena

DETERMINAZIONE N. 987 DEL 18/08/2025

OGGETTO: Ricognizione importi oneri di urbanizzazione e costo di costruzione con aggiornamento ISTAT per l'anno 2025._

Area Tecnica Urbanistica e Lavori Pubblici
IL RESPONSABILE DI AREA

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 02/02/2000, esecutiva ai sensi di legge, sono state istituite a norma del C.C.N.L. art. 8 le Aree delle Posizioni Organizzative;
- con Deliberazione della Giunta Comunale in data 14.02.2008, n. 21 si è approvata una nuova struttura organizzativa dell'Ente;
- con Decreto del Sindaco in data 07.01.2025 n. 3 si conferiva l'incarico relativo alla E.Q., quale titolare della Posizione di Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Lavori Pubblici all'Arch. Anna Calocchi fino alla data del 31.12.2025;

CONSIDERATO che la LR n. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) al Titolo VII detta la disciplina in materia di "Contributi e sanzioni. Unificazione dei parametri urbanistici edilizi" e stabilisce la competenza della Giunta Regionale per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del costo di costruzione stabilendo altresì, all'art. 250, che in attesa di tali provvedimenti si applicano le tabelle allegate alla LRT 1/2005;

VISTI:

- l'art. 184 della vigente LR 65/2014, in base al quale gli oneri di urbanizzazione vengono aggiornati annualmente in base "*ai dati più recenti dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'ISTAT*";

- l'art. 185, comma 3, della vigente LR 65/2014, secondo cui *“il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed automaticamente, in ragione dell'indice del costo di costruzione determinato dall'ISTAT”*;

RICHIAMATE le tabelle in uso aventi ad oggetto oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di cui alla Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e LL.PP. n. 506 del 15.11.2017, disponibili presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata e sul sito istituzionale del Comune di Monteroni d'Arbia;

RICHIAMATE:

- la delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 15.04.2013 con la quale viene approvato il Regolamento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione adeguato alla L.R.T. n. 01/2005 e s.m.i;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 09.11.2015 con cui il Regolamento suddetto viene integrato in ordine al costo di costruzione per insediamenti commerciali all'ingrosso;

RITENUTA la necessità di intervenire, nelle more dell'approvazione delle deliberazioni di Giunta Regionale, conformemente agli articoli 184 e 185 della LR 65/2014, all'applicazione degli opportuni aggiornamenti riferiti ai più recenti dati disponibili dei sopra citati indici da utilizzare nelle segnalazioni e comunicazioni presentate nonché ai titoli abilitativi rilasciati successivamente all'esecutività del presente atto;

PRESO ATTO che:

- per l'adeguamento degli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si fa riferimento alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) rispetto al dato pubblicato dall'ISTAT relativamente al mese di dicembre 2024;
- per l'adeguamento degli importi tabellari del costo di costruzione si fa riferimento alla variazione dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale rispetto al dato pubblicato dall'ISTAT relativamente al mese di dicembre 2024;

RITENUTO di provvedere in merito agli aggiornamenti degli importi di cui sopra sia per gli oneri che per il costo di costruzione;

RITENUTO pertanto di mettere a disposizione degli utenti pubblicando sul sito istituzionale del Comune di Monteroni d'Arbia le tabelle di cui sopra risultanti dalla ricognizione/aggiornamento effettuata ai sensi degli articoli 184 e 185;

VISTI:

- il D.Lgs 267/2000 e s.m.i. (Testo Unico degli Enti Locali);
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- la Legge Regione Toscana n. 65/2014 e s.m.i. (Norme per il governo del territorio);
- il Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi;

D E T E R M I N A

- di richiamare ed approvare le considerazioni espresse in premessa narrativa che motivano il presente atto;
- di prendere atto delle variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo determinate dall'Istat per il periodo di riferimento;
- di applicare, ai sensi degli artt. 184 e 185 della LR 65/2014 e come illustrato nel "Prospetto di calcolo" allegato alla presente, i dovuti aggiornamenti alle tabelle relative agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da utilizzare nelle segnalazioni e comunicazioni presentate nonché ai titoli abilitativi rilasciati successivamente all'esecutività del presente atto;
- di approvare conseguentemente le seguenti "Tabelle Oneri di urbanizzazione – Costo di costruzione" dove gli importi derivano dall'aggiornamento dei valori di cui alla Det. 506/2017 all'ISTAT anno 2025 come meglio sopra esplicitato:

- 1) Tabella dei costi a metro cubo per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste dal P.R.G. per interventi di **insediamenti residenziali**:

| | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (D.M. 1444/1968) | |
|--|--|----------------------------------|
| | A-B-C-D-E-F | |
| | Urbanizzazione Primaria (€) | Urbanizzazione Secondaria (€) |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia | 4,22 | 11,94 |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia | 11,26 | 31,85 |
| 3a) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq, oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume | 16,95 | 47,78 |
| 3b) Interventi di nuova edificazione con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3 mc/mq | 14,07 | 39,79 |
| 3c) Interventi di nuova edificazione con indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq | 12,69 | 35,82 |

- 2) Tabella dei costi a metro quadrato per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste dal P.R.G. per **interventi artigianali o industriali**:

| | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (D.M. 1444/1968) | |
|--|--|----------------------------------|
| | A-B-C-D-E-F | |
| | Urbanizzazione Primaria (€) | Urbanizzazione Secondaria (€) |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia | 5,30 | 4,45 |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia | 14,21 | 11,90 |

| | | |
|--|-------|-------|
| 3a) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq, oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume o con Rapporto di Copertura <= al 30% | 21,16 | 17,82 |
| 3b) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3 mc/mq o con Rapporto di Copertura > 30% <= 45% | 17,78 | 14,86 |
| 3c) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq o con Rapporto di Copertura > 45% | 15,85 | 15,00 |

- 3) Tabella dei costi a metro quadrato per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste dal P.R.G. per **interventi artigianali o industriali per le categorie di attività alimentari, tessili, calzature, chimiche ed affini, cartiere e cartotecniche:**

| | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (D.M. 1444/1968) | |
|--|--|----------------------------------|
| | A-B-C-D-E-F | |
| | Urbanizzazione Primaria (€) | Urbanizzazione Secondaria (€) |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia | 5,98 | 4,45 |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia | 15,93 | 11,90 |
| 3a) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq, oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume o con Rapporto di Copertura <= al 30% | 23,87 | 17,82 |
| 3b) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3mc/mq o con Rapporto di Copertura > 30% <= 45% | 19,91 | 14,86 |
| 3c) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq o con Rapporto di Copertura > 45% | 17,93 | 13,36 |

- 4) Tabella dei costi a metro cubo per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste dal P.R.G. per **interventi turistici, commerciali o direzionali:**

| | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (D.M. 1444/1968) | |
|--|--|----------------------------------|
| | A-B-C-D-E-F | |
| | Urbanizzazione Primaria (€) | Urbanizzazione Secondaria (€) |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia | 5,44 | 2,72 |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia | 14,48 | 7,30 |
| 3a) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq, oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume o con Rapporto di Copertura <= al 30% | 21,79 | 10,97 |
| 3b) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3mc/mq o con Rapporto di Copertura > 30% <= 45% | 18,12 | 9,14 |

| | | |
|--|--------------|-------------|
| 3c) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq o con Rapporto di Copertura > 45% | 16,33 | 8,21 |
|--|--------------|-------------|

- 5) Tabella dei costi a metro quadro per urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle destinazioni di zona previste dal P.R.G. per **interventi di insediamenti commerciali all'ingrosso**:

| | ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (D.M. 1444/1968) | |
|--|--|----------------------------------|
| | A-B-C-D-E-F | |
| | Urbanizzazione Primaria (€) | Urbanizzazione Secondaria (€) |
| 1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia | 10,07 | 3,28 |
| 2) Interventi di sostituzione edilizia | 26,86 | 8,72 |
| 3a) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq, oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume o con Rapporto di Copertura <= al 30% | 40,31 | 11,47 |
| 3b) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3mc/mq o con Rapporto di Copertura > 30% <= 45% | 33,59 | 10,93 |
| 3c) Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq o con Rapporto di Copertura > 45% | 30,22 | 8,18 |

- 6) Tabella **oneri verdi** ai sensi dell'art. 83 co. 5 della L.R. n. 65/2014, per mutamenti di destinazione d'uso delle costruzioni rurali con pertinenze inferiori ad 1 ha o per importi relativi a sistemazioni ambientali il cui importo sia inferiore ai valori unitari così determinati:

| | |
|--|--------------------|
| Insedimenti residenziali | €/mc. 29,09 |
| Insedimenti artigianali o industriali | €/mq. 11,69 |
| Insedimenti artigianali o industriali (categorie speciali) | €/mq. 12,51 |
| Insedimenti turistici, commerciali o direzionali | €/mc. 14,71 |
| Commerciali all'ingrosso | €/mq. 23,39 |

- 7) Tabella **oneri per oblazioni**, ai sensi dell'art. 191 co. 9 della L.R. n. 65/2014:

| | | Ristrutturazione edilizia | Nuova edificazione |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| Abitazioni rurali | Urbanizzazione primaria | €/mc. 2,50 | €/mc. 10,17 |
| | Urbanizzazione secondaria | €/mc. 7,13 | €/mc. 28,68 |
| Annessi rurali | Urbanizzazione primaria | €/mq. 2,10 | €/mc. 6,30 |
| | Urbanizzazione secondaria | €/mq. 1,77 | €/mc. 5,36 |

- **Costo di costruzione** per i nuovi edifici residenziali aggiornato in base all'incremento ISTAT 2025 €/mq 390,80;

- di mettere a disposizione degli utenti pubblicando sul sito istituzionale del Comune di Monteroni d'Arbia la presente determinazione sia nella sezione Amministrazione Trasparente che nella sezione Urbanistica ed Edilizia.

**Il Responsabile di Area
CALOCCHI ANNA**

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Monteroni d'Arbia, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005