COMUNE DI PISTOIA
SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

prot. data della PEC

Ordine degli Dottori Agronomi e Dottori Forestali

protocollo.odaf.pistoia@conafpec.it

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
oappc.pistoia@archiworldpec.it

Ordine dei Geologi
ordine@geologitoscana.it

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati
collegio.pistoia@geopec.it

Ordine degli Ingegneri
ordine.pistoia@ingpec.eu

Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
ordinedipistoia@pec.cnpi.it

a mezzo PEC

e, p.c. Ass.re Leonardo Cialdi
delegato all'Urbanistica ed Edilizia Privata

OGGETTO: Determinazione Dirigenziale n. 2643 del 23.12.2025

Gentilissimi,

con la presente trasmetto la Determinazione Dirigenziale **2643 del 23.12.2025** avente ad oggetto: "**DETERMINA PER L'AGGIORNAMENTO ISTAT, ANNO 2026, DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 184 COMMA 7 ED ART. 185 COMMA 3 DELLA L.R. 65/2014**" divenuta esecutiva dal **23/12/2025** ai sensi delle vigenti disposizioni di legge .

Il testo e gli allegati sono pubblicati nel sito ufficiale del Comune, sezione front office SUE: https://frontoffice.comune.pistoia.it/portale/news/G713/CE.

Si ringrazia per la preziosa collaborazione pregando di sensibilizzare i vostri iscritti.

Cordiali saluti.

Pistoia, 07/01/2026

eg

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
(ARCH. LUCIA FLOSI CHELI)

LUCIA
FLOSI
CHELI
07.01.2026
13:10:33
GMT+00:00

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 e 22 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pistoia.

COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

U.O.C. Edilizia Privata

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N° proposta:
2780

NUMERO D'ORDINE
Registro Generale

2643

del

23/12/2025

OGGETTO:

DETERMINA PER L'AGGIORNAMENTO ISTAT, ANNO 2026, DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 184 COMMA 7 ED ART. 185 COMMA 3 DELLA L.R. 65/2014

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 17/12/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025/2027;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2024 è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziaria 2025/2027;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 10/01/2025 è stato approvato il PEG, Piano Esecutivo di Gestione "Finanziario" 2025/2027;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 12/03/2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027

Dato atto che non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto di interesse in capo ai soggetti di cui al capo 6 bis della Legge 241/1990 come introdotto dall'art. 1, comma 41, della L. 6 novembre 2012 n. 190 novellato dal DPR 62/2013;

Visto l'art. 184 comma 7 della vigente L.R. Toscana 10/11/2014 n. 65 "Norme per il governo del Territorio", secondo cui 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";

Visto l'art. 185 comma 3 della vigente L.R. Toscana 10/11/2014 n. 65 "Norme per il governo del Territorio", secondo cui " *omississ*...il costo di costruzione è adeguato annualmente in ragione dell'indice del costo di costruzione determinato dall'ISTAT";

Rilevata la necessità di procedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le rispettive variazioni degli indici rilevate dall'ISTAT, nonché gli importi per la monetizzazione dei posti auto e del verde pubblico di cui all'art. 26 del R.E.;

Vista la nota della Camera di Commercio di Pistoia, riferita agli indici NIC e ISTAT, con la quale sono state fornite le variazioni da ottobre 2024 a ottobre 2025 per quanto riguarda il costo di costruzione e da novembre 2024 a novembre 2025per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Visti:

- gli articoli 57, 58 e 64 dello Statuto Comunale;

- il D.Lgs. 18/08/2000, n° 267 (T.U.E.L.);

- il vigente Regolamento Comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

- il Decreto del Sindaco n. 100 del 1/6/2023 con il quale è stato conferito alla scrivente l'incarico di Dirigente del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio, confermato con decreto n°120 del 02.12.2025;

DETERMINA

1) Di applicare dal 1 gennaio 2026 la variazione in aumento dello 1,1 % (novembre 2024 - novembre 2025) agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le istanze relative ai Permessi di Costruire, alle SCIA, accertamenti di conformità in sanatoria, ecc. e comunque per tutti gli interventi che determinano un incremento dei carichi urbanistici, come stabilito dagli artt. 183 e 184 della L.R 65/2014;

2) Di applicare dal 1 gennaio 2026 la variazione in aumento dello 2,1 % al costo di costruzione (ottobre 2024 - ottobre 2025) per le istanze relative ai Permessi di Costruire, alle SCIA, accertamenti di conformità in sanatoria, ecc. e comunque per tutti quegli interventi che comportano la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 185 della L.R 65/2014;

3) Di approvare il modello allegato quale parte integrante e sostanziale, per l'*autodeterminazione del contributo* di cui agli artt. 183 e seguenti della L.R. 65/2014 e di procedere alla pubblicazione del modello nella sezione modulistica–servizi SUE – al seguente link: *https://frontoffice.comune.pistoia.it/portale/modulistica/G713/CE*;

4) Di applicare dal 1 gennaio 2026, per quanto concerne la monetizzazione dei posti auto e del verde pubblico di cui all'art. 26 del R.E., con gli adeguamenti pari al 1,1 %, gli importi per : PP = € 246,86 al mq e VP € 224,42 al mq;

5) di trasmettere copia del presente atto, tramite il sistema informatico, ai responsabili preposti alle seguenti strutture per gli ulteriori provvedimenti connessi e conseguenti di attuazione:

- Dott. Franco Ancillotti - Dirigente Servizio Finanziario e Controllo Aziende Partecipate.

6) di dare atto che, contro la presente determinazione, è ammessa la possibilità di ricorrere o per via giurisdizionale al T.A.R della Regione Toscana, o per via straordinaria al Presidente della Repubblica, nei termini di legge, precisando che i termini per la presentazione decorrono dalla data di scadenza del periodo di pubblicazione del presente atto.

LA DIRIGENTE
LUCIA FLOSI CHELI

ALLEGATO "A"

U. Agg. Gennaio 2026

COMUNE DI PISTOIA
SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O.C. EDILIZIA PRIVATA

SCHEMA PER L'AUTODETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CUI ALL'ART.184 L.R. 65/2014

- ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE -

☐ Permesso per Costruire ☐ Segnalazione Certificata Inizio Attività ☐ Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
☐ Altro (specificare): _____

A) CONTRIBUTO COMMISURATO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE U1 E U2

		TAB.A1	TAB.A2		TAB.A3	TAB.A4
TIPO DI INTERVENTO		**Residenziali**	**Industriale Agricolo non IAP Artigianale (Normale)**	**Industriale Agricolo IAP Artigianale (Speciali)**	**Commerciale Turistico Direzionale**	**Commerciale All'Ingrosso**
1) Manutenzione Straordinaria, Restauro, Ristrutturazione Edilizia, con aumento del carico urbanistico	**U1**	14,31	9,54	10,34	47,70	27,82
	U2	41,34	8,75	8,75	23,86	9,27
	TOT	**55,66**	**18,29**	**19,09**	**71,56**	**37,09**
2a) Oneri Verdi Art. 83 L.R. 65/2015 Cambio d'uso da agricolo ad abitazione residenziale*	**U1**	42,93	19,09	20,67	76,32	44,52
	U2	124,03	17,49	17,49	38,16	14,83
	TOT	**166,96**	**36,57**	**38,16**	**114,47**	**59,35**
2b) Oneri Verdi Cambio d'uso da abitazione rurale ad abitazione residenziale (edifici antecedenti alla legge 10/1977)	**U1**	14,31	9,54	10,34	47,70	27,82
	U2	41,34	8,75	8,75	23,86	9,27
	TOT	**55,66**	**18,29**	**19,09**	**71,56**	**37,09**
3a) Nuova Edificazione - Indice di Fabbricabilità < a 0,5 mq/mq	**U1**	57,24	25,44	27,56	95,40	55,66
	U2	165,36	23,32	23,32	47,70	18,55
	TOT	**222,31**	**48,77**	**50,89**	**143,10**	**74,21**
3b) Ristrutturazione Urbanistica, Sostituzione Edilizia* e Nuova Edificazione Indice di Fabbricabilità compreso tra 0,5 e 1	**U1**	47,70	21,21	22,97	82,69	48,23
	U2	137,80	19,43	19,43	41,34	16,08
	TOT	**185,50**	**40,63**	**42,40**	**124,03**	**64,31**
3 c) Nuova Edificazione indice di fabbricabilità superiore a 1 mq/mq	**U1**	42,93	19,09	20,67	76,32	44,52
	U2	124,03	17,49	17,49	38,16	14,83
	TOT	**166,96**	**36,57**	**38,16**	**114,47**	**59,35**

Si precisa che:
- Gli **ampliamenti** di superficie sono soggetti al contributo relativo alla nuova costruzione con gli importi di cui alla tipologia di intervento 3b) nei casi di nuova superficie e nuova volumetria (SE e VE), fatto salvo il caso di nuova SE realizzata all'interno dell'involucro edilizio attraverso interventi di ristrutturazione edilizia per il quale si applica la tariffa: *1) Manutenzione Straordinaria, Restauro, Ristrutturazione Edilizia, con aumento del carico urbanistico.*
- Nell'ambito della medesima categoria, il **passaggio da vani accessori (snr/SA) a vani principali**, è considerato aumento del carico urbanistico e pertanto soggetto al contributo con la tariffa: *1) Manutenzione Straordinaria, Restauro, Ristrutturazione Edilizia*, per il passaggio da SA costituente SE, a SU (art. 10 dpgr 39/R/2018).
- La tipologia di intervento 2a), colonna 'TAB. A1', relativa agli **oneri verdi** viene applicata nei casi di cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo ad abitazione residenziale e nei casi di cambi d'uso da abitazione rurale ad abitazione residenziale questi ultimi per gli edifici realizzati dopo la legge 10/1977. Invece, la tariffa di cui alla tipologia di intervento 2b), colonna 'TAB. A1' relativa agli **oneri**

verdi, si applica nei casi di cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale ad abitazione residenziale per gli edifici realizzati con titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977.
- La sostituzione edilizia è assimilata a:

a) alla nuova costruzione per intero, quando vengono modificate le destinazioni d'uso delle volumetrie che si sostituiscono;

b) alla nuova costruzione per la parte in ampliamento delle superfici preesistenti, quando la destinazione d'uso non viene modificata, ed alla ristrutturazione conservativa per la superficie restante, in caso di realizzazione di nuove unità immobiliari rispetto allo stato attuale.

ES.: DI CALCOLO oneri

Destinazioni	Tipo di Intervento	Superficie Lorda Mq	Importo U1	Importo U2	Totale Euro €
Residenziale	Restauro, Ristrutturazione	100	14,31	41,34	**5.566,00**

1) DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI U1 E U2

Destinazioni	Tipo di Intervento	Superficie Lorda Mq	Importo U1	Importo U2	Totale Euro €
……	……	……	……	……	……

2) DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI U1 E U2

Destinazioni	Tipo di Intervento	Superficie Lorda Mq	Importo U1	Importo U2	Totale Euro €
……	……	……	……	……	……

etc.

Segue quadro B) inerente: MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Riepilogo A) +B)		
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (= ONERI U1+U2+C.C.)		
	IMPORTI	***RIDUZIONE*****
Totale ONERI U1+U2	= €……..	= €……..
Totale COSTO DI COSTRUZIONE (v. successivo quadro "B")	= €……..	= €……..
TOTALE Contributo di Costruzione (U1+U2+CC)	= €……..	= €……..

****** Dopo aver compilato il modello di autocalcolo, il tecnico dovrà riempire le caselle del campo **RIDUZIONE**, ove previste ai sensi della vigente normativa, riportando gli importi relativi agli oneri dovuti.

Sarà cura del tecnico inserire i valori corretti sia che questi non siano soggetti a riduzioni sia che rientrino nei seguenti casi:

1. Applicazione riduzione del 50% del contributo (oneri U1 e U2+costo costruzione) ai sensi dell'art. 26 co. 16 del RE; (solo per interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti);
2. Applicazione riduzione del 70% (oneri U1 e U2+costo costruzione) per gli edifici ricadenti oltre la curva di livello dei 300 mt che perimetra la città di Pistoia, ai sensi dell'art. 26 co. 16 del RE;
3. Applicazione riduzione del 80% (oneri U1 e U2+costo costruzione), per interventi di recupero di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado come definite dalla L.R. 3/2017,ricadenti oltre la curva di livello dei 300 mt che perimetra la città di Pistoia, ai sensi dell'art. 26 co. 16 del RE.

N.B. Le riduzioni sopra indicate ai punti 1 e 2 non si applicato "per i cosiddetti "oneri verdi". Tutte le tipologie di riduzioni non sono applicabili alle sanzioni inerenti accertamenti di conformità.

MODALITÀ DI PAGAMENTO: ☐ **UNICA SOLUZIONE** ☐ **PAGAMENTO RATEALE**

(N.B. obbligatorio allegare modello "E e polizza fideiussoria secondo lo schema modello "C")

- I PAGAMENTI POTRANNO ESSERE EFFETTUATI CON LA SEGUENTI MODALITÀ:
ACCESSO AL SISTEMA PAGOPA TRAMITE IL SEGUENTE LINK: https://iris.rete.toscana.it/public/
A TAL FINE È POSSIBILE SCARICARE LA RELATIVA INFORMATIVA SUL SITO https://frontoffice.comune.pistoia.it/modulistica/G713/C

IL TECNICO PROGETTISTA

(Nome e Cognome) _____

Documento firmato digitalmente ai sensi della vigente normativa in materia.

B) MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini del calcolo del costo di costruzione utilizzare il predisposto file excell scaricabile dal frontoffice del Comune e da caricare sul portale all'atto di presentazione della SCIA o CILA.

Per tutte le destinazioni il calcolo del costo di costruzione avviene:

☐ Per la **nuova costruzione** mediante compilazione del modello 1, con i costi unitari €/Mq dedotti dalla Tabella "E" per tutte le destinazioni;

☐ Per l'**ampliamento** mediante il calcolo della differenza degli importi fra il modello 1 (stato di progetto) e il modello 2 (stato attuale), con i costi unitari €/Mq dedotti dalla Tabella "E" per tutte le destinazioni;

☐ Per la **ristrutturazione** mediante compilazione del modello 1 con i costi unitari €/Mq dedotti dalla Tabella "E1".

☐ Per le **piscine** il contributo relativo al costo di costruzione è pari al **10% della perizia perizia a firma del tecnico incaricato.**

☐ Per interventi, costruzioni, impianti particolari, ecc., per i quali risulta difficilmente applicabile il costo unitario €/mq in ragione della tipologia d'intervento (quali: ristrutturazione senza incremento di superficie e senza aumento di carico urbanistico, realizzazione di viabilità, infrastrutture e impianti, etc.) o per destinazioni particolari non riconducibili a quelle elencate, in cui il progettista lo ritenga necessario e valutato dall'ufficio, il costo di costruzione degli interventi è determinato mediante **percentuale sull'importo delle opere** accertate mediante computo metrico estimativo redatto dagli stessi progettisti (comprensivo di tutte opere per rendere agibile l'opera), in base ai prezzi correnti dedotti dal prezzario regionale aggiornato e da asseverare con **perizia** a firma del tecnico incaricato asseverante (art. 3 c. 4 del regolamento)

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

☐ **Nuova Costruzione**
IMPORTO MODELLO 1 …… X PERCENTUALE della Tabella D oppure D1…….. = € ……

☐ **Ampliamento** (nei casi di sanatorie: modello 1 = stato attuale e modello 2=stato legittimato)
(IMPORTO MODELLO 1 …… - IMPORTO MODELLO 2 ……) X PERCENTUALE della Tabella D oppure D1…….. = € ……

☐ **Ristrutturazione**
IMPORTO MODELLO 1 …… X PERCENTUALE della Tabella D oppure D1…….. = € ……

☐ **Altro** (specificare, quali **piscine** o interventi per i quali risulta difficilmente applicabile il costo unitario €/mq in ragione della tipologia d'intervento o per destinazioni particolari non riconducibili a quelle elencate nelle tabelle E/E1): ……

IMPORTO PERIZIA TECNICA……X PERCENTUALE della Tabella D oppure D1 …….. = € ……

……..

	TABELLA "E" – COSTI UNITARI €/MQ di Nuova Costruzione (tutte le destinazioni)				
Turistico	Commerciale	Commerciale all'ingrosso	Direzionale e terziario	Direzionale di interesse pubblico	Residenziale
€/Mq	*€/Mq*	*€/Mq*	*€/Mq*	*€/Mq*	*€/Mq*
945,90	**923,54**	**766,24**	**945,90**	**307,13**	**307,13**

TABELLA "E 1" – COSTI UNITARI €/MQ per categorie d'intervento - (D.D. 677/2023) (tutte le destinazioni)				
INTERVENTI	Restauro e Risanamento conservativo	Ristrutturazione conservativa e ricostruttiva	Ristrutturazione con ampliamenti	Sostituzione edilizia
	€/Mq	*€/Mq*	*€/Mq*	*€/Mq*
Residenziale	**€ 61,43 al mq**	**€ 153,57 al mq**	**€ 245,70 al mq**	**€ 307,13 al mq**
Direzionale di interesse pubblico	**€ 61,43 al mq**	**€ 153,57 al mq**	**€ 245,70 al mq**	**€ 307,13 al mq**
Commerciale	**€ 184,71 al mq**	**€ 461,77 al mq**	**€ 738,83 al mq**	**€ 923,54 al mq**
Commerciale all'ingrosso	**€ 153,23 al mq**	**€ 383,12 al mq**	**€ 612,99 al mq**	**€ 766,24 al mq**
Turistico	**€ 189,18 al mq**	**€ 472,95 al mq**	**€ 756,72 al mq**	**€ 945,90 al mq**
Direzionale e Terziario	**€ 189,18 al mq**	**€ 472,95 al mq**	**€ 756,72 al mq**	**€ 945,90 al mq**

TABELLA D - **Riferita ad <u>abitazioni civili</u>** **Percentuali da applicare per la determinazione del costo di costruzione artt. 185 e 250 L.R. 65/2014**	
superficie utile	
a) superiore a mq 160 >= a mq 60	8%
b) Compreso tra 160 e 130 e accessori <= di mq 55	7%
c) Compreso tra 130 e 110 e accessori <= di mq 50	7%
d) Compreso tra 110 e 95 e accessori <= di mq 45	6%
e) Inferiori a mq 95 e accessori <= di mq 40	6%
Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2/821969)	10%
Piscine	10%
Opere soggette a Permesso di Costruire quali: depositi, Infrastrutture, ecc.	10%

Note: qualora la superficie degli accessori superiore a quella della categoria di appartenenza la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore. Le percentuali sono ridotte di un punto nei seguenti casi:

a) per edifici che vengono dotati ai fini del riscaldamento e/o condizionamento estivo,di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare.

b) per gli edifici da realizzare con strutture portanti in muratura di pietrame e/o laterizio;

c) per gli interventi di bioedilizia.
Gli interventi per installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione del risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.

TABELLA D1 - **riferita a impianti destinati ad attività <u>turistiche, commerciali, direzionali.</u>** **Percentuali da applicare per la determinazione del contributo sul costo di costruzione artt. 185 e 250 L.R. 65/2014**						
INTERVENTO	Turistico	Commerciale: -Centro storico principale	Commerciale: -Centri storici minori -Zone collinari e montane	Commerciale all'ingrosso	Commercial, Direzionale e Terziario	Direzionale di servizio pubblico o d'interesse pubblico
1) interventi di **ristrutturazione** edilizia con aumento u.i. o cambio d'uso anche senza opere	4%	7%	5%	6%	10%	4%
2) interventi di **nuova edificazione**	6%	7%	5%	6%	10%	6%

IL TECNICO PROGETTISTA (firma) _____

Documento firmato digitalmente ai sensi della vigente normativa in materia.

MODELLO 1 - D.M. 10/5/1977 ☐ **Nuova Costruzione** ☐ **Ampliamento** ☐ **Ristrutturazione** ☐ **……...**

TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile

Classi di sup. mq	Alloggi (a)	Sup. utile abitabile mq	Rapporto rispetto al tot. s.u.	% di incremento (art.5)	Incremento x classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6)=(4) X (%5)
< o = 95				0	
> o = 95 - 110				5	
> 110 - 130				15	
> 130 - 160				30	
> 160				50	

S.U.		SOMMA	I 1

+

TABELLA 2 - superfici per servizi accessori relativi alla parte residenziale(art.2)

Destinazioni	sup. nette di servizi e accessori (mq)
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore,cabine idriche,lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio residenziale	
Autorimesse ☐singole ☐collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	
Logge e balconi	
	Snr

SNR x100 = ……. %
SU

TABELLA 3 - Incremento per servizi accessori alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr x 100 / Su	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
< o = 50		0
> o = 50 -- 75		10
>75 -- 100		20
>100		30

I2

+

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie mq
(17)		(18)	(19)
1	Su (art.3)	Sup utile abitabile	
2	Snr (art.2)	Sup.netta non resid.	
3	60% Snr	Sup.Ragguagliata	
4 = 1+3	Sc (art.2)	Sup. Complessiva	

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% di incremento
(17)	(13)	(14)
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

I 3

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHECOMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie mq
(20)		(21)	(22)
1	Sn (art.9)	Sup.netta non resid.	
2	Sa(art.29)	Sup: Accessoria.	
3	60% Sa	Sup.Ragguagliata	
4 = 1+3	St (art.9)	Sup. Tot. non Resid.	

Totale Incrementi

I=i1+i2+i3

Classe edificio	% di Maggiorazione
(15)	(16)
	M

A) COSTO DI COSTRUZIONE DA APPLICARE = **€** _____[1]

B) COSTO DI COSTRUZIONE A MQ MAGGIORATO = **€** _____[2] x (1 + M/100)

C) COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (SC + ST) x B _____

ALIQUOTA PERCENTUALE DEDOTTA DALLA TABELLA D oppure (in base alla destinazione) D1 %_____

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DA VERSARE = € _____

IL TECNICO PROGETTISTA (firma) _____

1 **I costi unitari €/Mq degli interventi sono riportati nelle precedenti Tabelle "E" ed E1", in funzione delle destinazioni d'uso e delle categorie delle opere.**
2 **I costi unitari €/Mq degli interventi sono riportati nelle precedenti Tabelle "E" ed E1", in funzione delle destinazioni d'uso e delle categorie delle opere.**

MODELLO 2 - D.M. 10/5/1977 ☐ **Stato Attuale** ☐ **……...**

TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile

Classi di sup. mq	Alloggi (a)	Sup. utile abitabile mq	Rapporto rispetto al tot. s.u.	% di incremento (art.5)	Incremento x classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6)=(4) X (%5)
< o = 95				0	
> o = 95 - 110				5	
> 110 - 130				15	
> 130 - 160				30	
> 160				50	

S.U.		SOMMA	I 1

+

TABELLA 2 - superfici per servizi accessori relativi alla parte residenziale(art.2)

Destinazioni	sup. nette di servizi e accessori (mq)
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore,cabine idriche,lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio residenziale	
Autorimesse ☐singole ☐ collettive	
Androni d'infigresso e porticati liberi	
Logge e balconi	
	Snr

TABELLA 3 - Incremento per servizi accessori alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr x 100 / Su	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
< o = 50		0
> o = 50 -- 75		10
>75 -- 100		20
>100		30

SNR x 100 = ……... %
SU

I- 2

+

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie mq
(17)		(18)	(19)
1	Su (art.3)	Sup utile abitabile	
2	Snr (art.2)	Sup.netta non resid.	
3	60% Snr	Sup.Ragguagliata	
4 = 1+3	Sc (art.2)	Sup. Complessiva	

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% di incremento
(17)	(13)	(14)
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHECOMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie mq
(20)		(21)	(22)
1	Sn (art.9)	Sup.netta non resid.	
2	Sa(art.29)	Sup: Accessoria.	
3	60% Sa	Sup.Ragguagliata	
4 = 1+3	St (art.9)	Sup. Tot. non Resid.	

I – 3

Totale Incrementi

I=i1+i2+i3

Classe edificio	% di Maggiorazione
(15)	(16)
	M

A) COSTO DO COSTRUZIONE DA APPLICARE = **€** _____[3]

B) COSTO DI COSTRUZIONE A MQ MAGGIORATO = € _____[4] x (1 + M/100)

C) COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (SC + ST) x B _____

ALIQUOTA PERCENTUALE DEDOTTA DALLA TABELLA D oppure (in base alla destinazione) D1 %_____

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DA VERSARE = € _____

IL TECNICO PROGETTISTA _____

3 **I costi unitari €/Mq degli interventi sono riportati nelle precedenti Tabelle "E" ed E1", in funzione delle destinazioni d'uso e delle categorie delle opere.**
4 **I costi unitari €/Mq degli interventi sono riportati nelle precedenti Tabelle "E" ed E1", in funzione delle destinazioni d'uso e delle categorie delle opere.**

(pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 31 maggio 1977, n. 146)

Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici (*)

1. Costo unitario di costruzione.

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie è pari all'85 per cento di quello stabilito con D.M. 3 ottobre 1975, n. 9816, emesso ai sensi dell'art. 8, L. 1° novembre 1965, n. 1179.

2. Superficie complessiva (Sc.).

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Sc = Su + 60 per cento Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso o porticati liberi;

d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

3. Superficie utile abitabile (Su).

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

4. Edifici con caratteristiche tipologiche superiori.

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50 per cento, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi articoli 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi:

a) superficie utile abitabile (Su);

b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);

c) caratteristiche specifiche.

5. Incremento relativo alla superficie utile abitabile (i1).

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5 per cento;

2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15 per cento;

3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30 per cento;

4) oltre 160 metri quadrati: 50 per cento.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile, è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

6. Incremento relativo alla superficie non residenziale (i2).

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio, è stabilito come appresso con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su

- oltre il 50 e fino al 75 per cento compreso: 10 per cento;tra il 75 e il 100 per cento compreso: 20 per cento;
- oltre il 100 per cento: 30 per cento.

7. Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3).

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10 per cento;

1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;

2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;

3) altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;

4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari:

5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

8. Classi di edifici e relative maggiorazioni.

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate:

classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione;

classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5 per cento;

classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10 per cento;

classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15 per cento;

classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20 per cento;

classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25 per cento;

classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30 per cento;

classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35 per cento;

classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40 per cento;

classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45 per cento;

classe XI: oltre il 50 per cento inclusa: maggiorazione del 50 per cento.

9. Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St).

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60 per cento non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile.

10. Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali.

Per gli edifici da eseguire in zone sismiche e per quelli realizzati con sistemi costruttivi non tradizionali ai fini della determinazione del costo di cui al precedente art. 1 non si applicano le maggiorazioni previste a tale tipo dalle vigenti disposizioni relative ai costi a mq dell'edilizia agevolata. (nota 2)

11. Prospetto.

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.