



COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di PISA

DISCIPLINA DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- CRITERI DI APPLICAZIONE ONERI E COSTO
DI COSTRUZIONE**
- TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE**
- TABELLA PERCENTUALI COSTO DI
COSTRUZIONE**
- CRITERI PER LA APPLICAZIONE DEL
CONTRIBUTO STRAORDINARIO**
di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/01

Aggiornamento Importi Anno 2026

INDICE

- **CRITERI DI APPLICAZIONE ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE** pag. 3

- **TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE**
 - Insedimenti Residenziali** pag. 7
 - Insedimenti Commerciali/Turistici/Direzionali** pag. 8
 - Insedimenti Commerciali all'Ingrosso** pag. 9
 - Insedimenti Artigianali/Industriali** pag. 10
 - Insedimenti Artigianali/Industriali Speciali** pag. 11

- **TABELLA PERCENTUALI COSTO DI COSTRUZIONE** pag. 12

- **CRITERI PER LA APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**
di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/01 pag. 13

CRITERI DI APPLICAZIONE ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE

- Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti indicati all'art. 189, commi 1 e 2, della stessa L.R.T 65/2014, (Costruzioni ad uso Artigianale, Commerciale, Turistico Direzionale, nonché opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e dell'I.A.P. - Costruzioni Rurali rilasciate a titolo gratuito) 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 della intervenuta variazione.

disposizioni per ONERI DI URBANIZZAZIONE

- **interventi di ampliamento, di adeguamento volumetrico degli edifici**, si utilizza il parametro della nuova edificazione con indice <1,5 mc. della tabella;
 - **insediamenti artigianali settori alimentari, tessili, calzature ed affini cartiere e cartotecniche considerati speciali**, si applicano i parametri generali stabiliti per gli altri insediamenti quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno;
 - **attività di logistica** si applica la tabella del commercio all'ingrosso;
 - **campeggi e 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 un'edificabilità teorica di 40 mc a piazzola.
 - **annessi agricoli** si applicano le tabelle per insediamenti artigianali-industriali, per la nuova costruzione degli annessi agricoli si utilizza il parametro della nuova edificazione con indice <1,5 mc. della tabella.
-
- **per i galoppatoi coperti a servizio di attività di addestramento ippico, maneggi o similari**, la tabella degli oneri di riferimento (insediamenti artigianali) viene ridotta del 35% per superfici coperte < 500mq e del 45% per superfici coperte dei galoppatoi >= 500 mq;
 - **per la realizzazione di annessi agricoli a servizio degli impianti equestri e di maneggio (escluso galoppatoi al coperto come sopra indicati)**, al di fuori di PAPMAA, la tabella degli oneri di riferimento (insediamenti artigianali) è ridotta del 50%;
 - **per foresterie ricavate all'interno dei fabbricati produttivi** si farà riferimento alla tabella di appartenenza dell'attività al cui servizio vengono realizzate e non a quella del residenziale;

- **per attività della cinotecnica, allevamento api, chiocciole e lombrichi** di cui all'art. 20 comma 7 NTA del RU la tabella degli oneri di riferimento (insediamenti artigianali) è ridotta del 50% limitatamente agli annessi o porzioni di annessi che vengono destinati al ricovero degli animali;
 - **per la realizzazione degli interventi di ampliamento volumetrico da realizzare al di fuori di PAPMAA di cui alla lett. D) art 31 e lett. C) art 34 della NTA del RU** la tabella degli oneri di riferimento (insediamenti turistici) è ridotta del 50%;
 - **gli interventi di variazione di destinazione d'uso all'interno di farmacie**, per inserimento di ambulatori medici e/o attività socio-sanitarie non comportano aumento del carico urbanistico;
 - **per attività artigianali di servizio** che si insediano in fondi precedentemente utilizzati per negozio si fa rinvio al comma 4 dell'art 19 della NTA del RU;
 - **per le attività cino-tecniche-sportive e similari indicate all'art 41, comma 7, della NTA del RU**, le strutture per lo svolgimento delle attività di addestramento e/o rieducazione non comportano carico urbanistico;
- di disporre che, nei casi e con le modalità previste dalla legge regionale n. 3/2017, si applica una riduzione del 50% degli oneri specifici nei casi previsti da tale legge regionale;

disposizioni per COSTO DI COSTRUZIONE

- **per gli interventi di ristrutturazione edilizia per attività residenziali** si assume una quota del costo di costruzione determinato per le nuove costruzioni nella percentuale del 100% se l'intervento comporta totale demolizione e ricostruzione; una quota dell'85% se l'intervento prevede opere comportanti la demolizione e ricostruzione di orizzontamenti a quote diverse e del 70% negli altri casi; rimane la facoltà del privato di determinare l'incidenza del costo di costruzione mediante computo metrico-estimativo in caso di maggior favore;
- **La realizzazione di piscine ad uso privato non sportivo** comporterà la corresponsione del Costo di Costruzione, determinato moltiplicando il volume della vasca (ottenuto dalla superficie della vasca per la sua profondità media) per il costo unitario di produzione, aggiornato annualmente secondo l'indice Istat relativo all'aggiornamento del costo di costruzione di cui all'articolo 185 della LRT 65/2014; al prodotto del volume per il suddetto costo unitario di produzione, verranno applicate le aliquote delle rispettive destinazioni con riferimento all'immobile di cui costituisce pertinenza; in mancanza, sarà applicata l'aliquota del 10%.
- **Gli impianti sportivi (campi da calcio, campi da tennis ecc.)** realizzati da soggetti privati, sono assoggettati al pagamento del solo costo di costruzione, determinato moltiplicando la superficie dell'impianto per il costo unitario di produzione, stabilito per gli impianti fino a mq. 3.000,00 di superficie e per gli impianti di superficie

superiore a mq. 3.000,00; tali valori unitari verranno aggiornati annualmente secondo l'indice Istat relativo all'aggiornamento del costo di costruzione di cui all'articolo 185 della LRT 65/2014. Al prodotto della superficie per il costo unitario di produzione, verranno applicate le aliquote con riferimento all'immobile di cui costituisce pertinenza; in mancanza, sarà applicata l'aliquota percentuale del 7%.

Altre disposizioni:

- **Determinazioni e pagamenti:** il contributo è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e dal progettista all'interno della documentazione della SCIA; il contributo è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del Permesso di costruire o al deposito della SCIA. In caso di rateizzazioni la prima rata è corrisposta all'atto del ritiro del Permesso di costruire o al deposito della SCIA mentre le rate successive rate decorrono dalla data del rilascio del permesso di costruire o dalla data di deposito della SCIA.

- **Provvedimenti annuali:** si applicano annualmente le variazioni percentuali previste rispettivamente dagli articoli 184 comma 7 (Oneri di Urbanizzazione) e 185 comma 3 (Costo di costruzione) della LRT 65/2014; senza ulteriori Atti il Comune applicherà l'aggiornamento alle richieste di permesso di costruire e ai depositi di Scia presentate/depositate al 1° gennaio di ogni anno; eventuali congruagli dovuti al tempo nel quale il Comune pubblica le tabelle oneri e CC variate non sono assoggettati a sanzioni per ritardato pagamento.

- **Rateizzazione costo di costruzione:** 50% corrisposto al ritiro del permesso di costruire o al deposito SCIA e restante 50% ad ultimazione lavori e comunque nel termine dei tre anni di validità del titolo abilitativo; rinnovi o proroghe non incidono sui tempi stabiliti per la rateizzazione. La rata restante dovrà essere garantita con polizza fideiussoria avente caratteristiche come sotto illustrate per la stessa. Nel caso in cui i lavori vengano ultimati anticipatamente la rata andrà versata entro 10 gg dalla dichiarazione di fine lavori.

- **Rateizzazione oneri di urbanizzazione:** Quattro rate semestrali di pari importo di cui la prima da versarsi al momento del ritiro del permesso di costruire o al deposito SCIA. Tali rate dovranno essere garantite con polizza fideiussoria avente caratteristiche come sotto illustrate per la stessa. Proroghe o rinnovi di titoli abilitativi non incidono sui tempi stabiliti per le rateizzazioni.

- **Modalità di presentazione della polizza fideiussoria per rateizzazione contributo:** la polizza fideiussoria deve essere rilasciata da competente istituto di credito bancario o assicurativo e prevedere, pena decadenza dai benefici della rateizzazione, le seguenti condizioni particolari:

- l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata;

- il pagamento a semplice richiesta dell'Ente garantito entro il termine di 15 gg. dalla richiesta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del soggetto o obbligato (art. 1944 c.c.);
- la rinuncia da parte del fideiussore al termine di cui all'art. 1957 c.c.;
- la validità della garanzia fino al ricevimento della nota di svincolo rilasciata dal Comune garantito; ogni clausola contraria è nulla così come quelle che impongono al Comune termini, condizioni, limitazioni o decadenze di qualsiasi genere per l'attivazione della garanzia prestata;

- **Immobili dismessi**: si intendono gli immobili disabitati ed in condizione di rudere, ossia in condizioni igienico-sanitarie tali da non essere considerati abitabili;

- **Immobili in via di dismissione**: si intendono immobili in pessimo stato di uso e/o manutenzione, anche abitati, ma oggetto di convenzione per essere assoggettati ad interventi edilizi di recupero.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI oneri al mc												
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI oneri al mc INTERVENTI EDILIZI	ZONA A		ZONA B		ZONA C		ZONA D		ZONA E		ONERI VERDI	
	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	Totale Oneri	con cambio d'uso ai sensi dell'art. 83 5° comma LRT 64/15
Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa - Ristrutturazione edilizia con intervento di totale demolizione e con fedele ricostruzione - Intervento di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - Mutamento di destinazione in assenza di opere edilizie - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LRT 5-2010 * VEDI NOTA	7,06	1,82	17,66	4,54	17,66	4,54	17,66	4,54	17,66	4,54	21,16	6,40
Interventi di sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma - Se previsti dalla S.U. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma e incremento di volumetria per promozione rigenerazione urbana ** VEDI NOTA	15,07	3,88	37,68	9,69	37,68	9,69	37,68	9,69	37,68	9,69		
Interventi di di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o addizione funzionale												
a) con i.f. <1,5 mc/mq	52,98	13,62	70,24	30,88	70,24	30,88	70,24	30,88	70,24	30,88		
		39,36		39,36		39,36		39,36		39,36		
b) con indice di fabbricabilità' 1,5<=i.f.<=3	44,15	11,35	58,53	25,73	58,53	25,73	58,53	25,73	58,53	25,73		
		32,80		32,80		32,80		32,80		32,80		
c) con indice di fabbricabilità' i.f.>3	39,74	10,22	52,68	23,16	52,68	23,16	52,68	23,16	52,68	23,16		
		29,52		29,52		29,52		29,52		29,52		

* Da applicare riduzione del 20 % nel caso di interventi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, di rigenerazione urbana, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione.

** Già comprensivi della riduzione prevista dall'art. 17 comma 4-bis del DPR 380/2001.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI/TURISTICI/DIREZIONALI oneri al mc												
INSEDIAMENTI COMMERCIALI/ TURISTICI/DIREZIONALI oneri al mc INTERVENTI EDILIZI	ZONA A		ZONA B		ZONA C		ZONA D		ZONA E		ONERI VERDI Totali Oneri	con cambio d'uso ai sensi dell'art. 83 5° comma LRT 64/15
	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx 1^+ 2^		
Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa - Ristrutturazione edilizia con intervento di totale demolizione e con fedele ricostruzione - Intervento di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - Mutamento di destinazione in assenza di opere edilizie - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LRT 5-2010 * VEDI NOTA	3,63	2,42	9,08	6,06	9,08	6,06	9,08	6,06	9,08	6,06	10,90	7,27
Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa - Ristrutturazione edilizia con intervento di totale demolizione e con fedele ricostruzione - Intervento di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - Mutamento di destinazione in assenza di opere edilizie - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LRT 5-2010 * VEDI NOTA Interventi eseguiti tutti con cambio d'uso originaria dest. Residenziale	5,45	3,63	13,62	9,08	13,62	9,08	13,62	9,08	13,62	9,08		
Interventi di sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma - Se previsti dalla S.U. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma e incremento di volumetria per promozione rigenerazione urbana ** VEDI NOTA	9,69	6,46	24,22	16,15	24,22	16,15	24,22	16,15	24,22	16,15		
Interventi di sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma - Se previsti dalla S.U. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma e incremento di volumetria per promozione rigenerazione urbana ** VEDI NOTA Interventi eseguiti tutti con cambio d'uso originaria dest. Residenziale	14,53	9,69	36,33	24,22	36,33	24,22	36,33	24,22	36,33	24,22		
Interventi di di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o addizione funzionale												
a) con i.f. <1,5 mc/mq	27,25	18,17 9,08	36,33	24,22 12,11	36,33	24,22 12,11	36,33	24,22 12,11	36,33	24,22 12,11		
b) con indice di fabbricabilità' 1,5<=i.f.<=3	22,71	15,14 7,57	30,28	20,18 10,09	30,28	20,18 10,09	30,28	20,18 10,09	30,28	20,18 10,09		
c) con indice di fabbricabilità' i.f.>3	20,44	13,62 6,81	27,25	18,17 9,08	27,25	18,17 9,08	27,25	18,17 9,08	27,25	18,17 9,08		
Interventi di di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o addizione funzionale												
a) con i.f. <1,5 mc/mq con cambio d'uso originaria dest. Residenziale	40,87	27,25 13,62	54,50	36,33 18,17	54,50	36,33 18,17	54,50	36,33 18,17	54,50	36,33 18,17		
b) con indice di fabbricabilità' 1,5<=i.f.<=3 con cambio d'uso originaria dest. Residenziale	34,06	22,71 11,35	45,41	30,28 15,14	45,41	30,28 15,14	45,41	30,28 15,14	45,41	30,28 15,14		
c) con indice di fabbricabilità' i.f.>3 con cambio d'uso originaria dest. Residenziale	30,65	20,44 10,22	40,87	27,25 13,62	40,87	27,25 13,62	40,87	27,25 13,62	40,87	27,25 13,62		

* Da applicare riduzione del 20 % nel caso di interventi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, di rigenerazione urbana, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione.

** Già comprensivi della riduzione prevista dall'art. 17 comma 4-bis del DPR 380/2001.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO oneri al mq												
INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO oneri al mq INTERVENTI EDILIZI	ZONA A		ZONA B		ZONA C		ZONA D		ZONA E		ONERI VERDI Totali Oneri	con cambio d'uso ai sensi dell'art. 83 5° comma LRT 64/15
	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx		
Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa - Ristrutturazione edilizia con intervento di totale demolizione e con fedele ricostruzione - Intervento di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - Mutamento di destinazione in assenza di opere edilizie - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LRT 5-2010 * VEDI NOTA	14,13	10,60	14,13	10,60	14,13	10,60	14,13	10,60	14,13	10,60	18,44	13,83
Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa - Ristrutturazione edilizia con intervento di totale demolizione e con fedele ricostruzione - Intervento di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - Mutamento di destinazione in assenza di opere edilizie - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LRT 5-2010 * VEDI NOTA	21,19	15,90	21,19	15,90	21,19	15,90	21,19	15,90	21,19	15,90		
Interventi eseguiti tutti con cambio d'uso originaria dest. Residenziale		5,30		5,30		5,30		5,30		5,30		4,61
Interventi di sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma - Se previsti dalla S.U. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma e incremento di volumetria per promozione rigenerazione urbana ** VEDI NOTA	37,68	28,26	37,68	28,26	37,68	28,26	37,68	28,26	37,68	28,26		
Interventi di sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma - Se previsti dalla S.U. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma e incremento di volumetria per promozione rigenerazione urbana ** VEDI NOTA	56,52	42,39	56,52	42,39	56,52	42,39	56,52	42,39	56,52	42,39		
Interventi eseguiti tutti con cambio d'uso originaria dest. Residenziale		14,13		14,13		14,13		14,13		14,13		
Interventi di di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o addizione funzionale												
a) con i.f. <1,5 mc/mq	76,30	57,22	76,30	57,22	76,30	57,22	76,30	57,22	76,30	57,22		
		19,07		19,07		19,07		19,07		19,07		
b) con indice di fabbricabilità' 1,5<=i.f.<=3	63,58	47,69	63,58	47,69	63,58	47,69	63,58	47,69	63,58	47,69		
		15,90		15,90		15,90		15,90		15,90		
c) con indice di fabbricabilità' i.f.>3	57,22	42,92	57,22	42,92	57,22	42,92	57,22	42,92	57,22	42,92		
		14,31		14,31		14,31		14,31		14,31		
Interventi di di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o addizione funzionale												
a) con i.f. <1,5 mc/mq	114,44	85,83	114,44	85,83	114,44	85,83	114,44	85,83	114,44	85,83		
con cambio d'uso originaria dest. Residenziale		28,61		28,61		28,61		28,61		28,61		
b) con indice di fabbricabilità' 1,5<=i.f.<=3	95,37	71,53	95,37	71,53	95,37	71,53	95,37	71,53	95,37	71,53		
con cambio d'uso originaria dest. Residenziale		23,84		23,84		23,84		23,84		23,84		
c) con indice di fabbricabilità' i.f.>3	85,83	64,37	85,83	64,37	85,83	64,37	85,83	64,37	85,83	64,37		
con cambio d'uso originaria dest. Residenziale		21,46		21,46		21,46		21,46		21,46		

* Da applicare riduzione del 20 % nel caso di interventi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, di rigenerazione urbana, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione.

** Già comprensivi della riduzione prevista dall'art. 17 comma 4-bis del DPR 380/2001.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI oneri al mq												
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI oneri al mq INTERVENTI EDILIZI	ZONA A		ZONA B		ZONA C		ZONA D		ZONA E		ONERI VERDI Totali Oneri	con cambio d'uso ai sensi dell'art. 83 5° comma LRT 64/15
	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx ----- 2 ^Ag.x A1xBxCxDx		
Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa - Ristrutturazione edilizia con intervento di totale demolizione e con fedele ricostruzione - Intervento di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - Mutamento di destinazione in assenza di opere edilizie - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LRT 5-2010 * VEDI NOTA	5,80	3,03	11,61	6,06	11,61	6,06	11,61	6,06	11,61	6,06	20,89	10,90
Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa - Ristrutturazione edilizia con intervento di totale demolizione e con fedele ricostruzione - Intervento di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - Mutamento di destinazione in assenza di opere edilizie - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LRT 5-2010 * VEDI NOTA	8,70	4,54	17,41	9,08	17,41	9,08	17,41	9,08	17,41	9,08		
Interventi di sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma - Se previsti dalla S.U. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma e incremento di volumetria per promozione rigenerazione urbana ** VEDI NOTA	15,47	8,07	30,95	16,15	30,95	16,15	30,95	16,15	30,95	16,15		
Interventi di sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma - Se previsti dalla S.U. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma e incremento di volumetria per promozione rigenerazione urbana ** VEDI NOTA	23,21	12,11	46,42	24,22	46,42	24,22	46,42	24,22	46,42	24,22		
Interventi di di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o addizione funzionale												
a) con i.f. <1,5 mc/mq	46,42	24,22	46,42	24,22	46,42	24,22	46,42	24,22	46,42	24,22		
b) con indice di fabbricabilità' 1,5<=i.f.<=3	38,69	20,18	38,69	20,18	38,69	20,18	38,69	20,18	38,69	20,18		
c) con indice di fabbricabilità' i.f.>3	34,82	18,17	34,82	18,17	34,82	18,17	34,82	18,17	34,82	18,17		
Interventi di di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o addizione funzionale												
a) con i.f. <1,5 mc/mq	69,64	36,33	69,64	36,33	69,64	36,33	69,64	36,33	69,64	36,33		
con cambio d'uso originaria dest. Residenziale		33,30		33,30		33,30		33,30		33,30		
b) con indice di fabbricabilità' 1,5<=i.f.<=3	58,03	30,28	58,03	30,28	58,03	30,28	58,03	30,28	58,03	30,28		
con cambio d'uso originaria dest. Residenziale		27,75		27,75		27,75		27,75		27,75		
c) con indice di fabbricabilità' i.f.>3	52,23	27,25	52,23	27,25	52,23	27,25	52,23	27,25	52,23	27,25		
con cambio d'uso originaria dest. Residenziale		24,98		24,98		24,98		24,98		24,98		

* Da applicare riduzione del 20 % nel caso di interventi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, di rigenerazione urbana, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione.

** Già comprensivi della riduzione prevista dall'art. 17 comma 4-bis del DPR 380/2001.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SPECIALI oneri al mq												
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SPECIALI oneri al mq INTERVENTI EDILIZI	ZONA A		ZONA B		ZONA C		ZONA D		ZONA E		ONERI VERDI Totali Oneri 1^+ 2^	
	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx	1 ^Ag.x A1xBxCxDx	2 ^Ag.x A1xBxCxDx		
Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa - Ristrutturazione edilizia con intervento di totale demolizione e con fedele ricostruzione - Intervento di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - Mutamento di destinazione in assenza di opere edilizie - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LRT 5-2010 * VEDI NOTA	12,11	6,56	12,11	6,56	12,11	6,56	12,11	6,56	12,11	6,56	21,80	11,81
Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia conservativa - Ristrutturazione edilizia con intervento di totale demolizione e con fedele ricostruzione - Intervento di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - Mutamento di destinazione in assenza di opere edilizie - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LRT 5-2010 * VEDI NOTA	18,17	9,84	18,17	9,84	18,17	9,84	18,17	9,84	18,17	9,84		
Interventi di sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma - Se previsti dalla S.U. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma e incremento di volumetria per promozione rigenerazione urbana ** VEDI NOTA	32,29	17,49	32,29	17,49	32,29	17,49	32,29	17,49	32,29	17,49		
Interventi di sostituzione edilizia - Ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma - Se previsti dalla S.U. interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con diversa sagoma e incremento di volumetria per promozione rigenerazione urbana ** VEDI NOTA	48,44	26,24	48,44	26,24	48,44	26,24	48,44	26,24	48,44	26,24		
Interventi di di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o addizione funzionale												
a) con i.f. <1,5 mc/mq	48,44	26,24	48,44	26,24	48,44	26,24	48,44	26,24	48,44	26,24		
b) con indice di fabbricabilita' 1,5<=i.f.<=3	40,37	21,87	40,37	21,87	40,37	21,87	40,37	21,87	40,37	21,87		
c) con indice di fabbricabilita' i.f.>3	36,33	19,68	36,33	19,68	36,33	19,68	36,33	19,68	36,33	19,68		
Interventi di di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o addizione funzionale												
a) con i.f. <1,5 mc/mq	72,66	39,36	72,66	39,36	72,66	39,36	72,66	39,36	72,66	39,36		
con cambio d'uso originaria dest. Residenziale	60,55	32,80	60,55	32,80	60,55	32,80	60,55	32,80	60,55	32,80		
b) con indice di fabbricabilita' 1,5<=i.f.<=3	60,55	32,80	60,55	32,80	60,55	32,80	60,55	32,80	60,55	32,80		
con cambio d'uso originaria dest. Residenziale	54,50	29,52	54,50	29,52	54,50	29,52	54,50	29,52	54,50	29,52		
c) con indice di fabbricabilita' i.f.>3	54,50	29,52	54,50	29,52	54,50	29,52	54,50	29,52	54,50	29,52		
con cambio d'uso originaria dest. Residenziale												

* Da applicare riduzione del 20 % nel caso di interventi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, di rigenerazione urbana, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione.

** Già comprensivi della riduzione prevista dall'art. 17 comma 4-bis del DPR 380/2001.

**PERCENTUALI DEL
CONTRIBUTO DEL COSTO
DI COSTRUZIONE**

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI	% Tab. D LRT1/ 2005	NOTE
1) COSTRUZIONI RESIDENZIALI - ABITAZIONI AVENTI:		Costruzioni Residenziali <i>Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.</i>
a) SU > mq. 160 e accessori >= mq. 60	9	Nel caso di edifici residenziali comprendenti più di una abitazione si applica la percentuale relativa ad una abitazione la cui superficie utile ed i cui accessori risultino rispettivamente dalla media aritmetica delle superfici utili e degli accessori delle singole abitazioni. **
b) mq. 130 < SU < mq. 160 e accessori <= mq. 55	8	
c) mq. 110 < SU < mq. 130 e accessori <= mq. 50	8	
d) mq. 95 < SU < mq. 110 e accessori <= mq. 45	7	
e) SU < mq. 95 e accessori <= mq. 40	7	
2) ABITAZIONI AVENTI CARATTERISTICHE DI LUSO (D.M. 2.8.1969)	10	
3) COSTRUZIONI O IMPIANTI PER LE ATTIVITA' TURISTICHE	5 *	Costruzioni o Impianti Turistici, Direzionali o Commerciali * * Il costo di costruzione è ottenuto attraverso la redazione di computo metrico estimativo degli interventi effettuati redatto da tecnico abilitato con riferimento ai prezzi unitari del Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche della Toscana. Per Commerciali si intende sia il commercio al dettaglio che il commercio all'ingrosso.
4) COSTRUZIONI O IMPIANTI PER LE ATTIVITA' DIREZIONALI	5 *	Riduzione Costo di Costruzione Art. 17 comma 4-bis DPR 380-2001 Il costo di costruzione è ridotto del 20% nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, ristrutturazione e rigenerazione urbana, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, esclusa la ristrutturazione urbanistica. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone urbanistiche "A", il costo di costruzione è ridotto ulteriormente del 50%.
5) COSTRUZIONI O IMPIANTI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI	5 *	

****Per gli interventi di ristrutturazione edilizia per attività residenziali** si assume una quota del costo di costruzione determinato per le nuove costruzioni nella percentuale del 100% se l'intervento comporta totale demolizione e ricostruzione; una quota dell'85% se l'intervento prevede opere comportanti la demolizione e ricostruzione di orizzontamenti a quote diverse e del 70% negli altri casi; rimane la facoltà del privato di determinare l'incidenza del costo di costruzione mediante computo metrico-estimativo in caso di maggior favore;

Costo di costruzione unitario residenziale €./mq. 319,80

Costo di costruzione unitario piscine €./mq. 334,61 aliquote con riferimento all'immobile di cui costituisce pertinenza; in mancanza, sarà applicata l'aliquota percentuale del 10%

Costo di costruzione unitario impianti sportivi €./mq. 97,34 (per impianti fino a mq. 3.000 di sup.)

-€./mq. 48,67 (per impianti superiori a mq. 3.000 di sup.) aliquote con riferimento all'immobile di cui costituisce pertinenza; in mancanza, sarà applicata l'aliquota percentuale del 7%

CRITERI PER LA APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/01

Art. 1 - CONDIZIONI

La debenza del contributo straordinario è contenuta nell'atto di pianificazione a cui consegue l'intervento di variante o nell'atto con il quale vengono concessi interventi in deroga, con le esclusioni di cui all'articolo seguente.

Art. 2 – ESCLUSIONE DAL CONTRIBUTO

Il contributo straordinario non è dovuto nei casi di:

a) varianti allo strumento urbanistico approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-privato in cui sia prevista, fermi i principi di interesse pubblico espressi dall'art.16 del DPR 380/01, una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza.

b) varianti generali al Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo ad eccezione di eventuali aree specificatamente individuate ove sia previsto espressamente l'assoggettamento a detto contributo straordinario.

c) varianti al R.U/P.O. a scadenza quinquennale delle previsioni nei casi di riconferma delle previsioni a parità di valore; il contributo verrà applicato solo sull'eventuale maggior valore;

d) varianti di iniziativa pubblica al Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e varianti di iniziativa pubblica a strumenti urbanistici esecutivi, volte al perseguimento dell'interesse collettivo; varianti ai Piani Attuativi (con o senza contestuali varianti alla strumentazione di livello superiore) non comportanti maggior valore;

e) varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare (art 58 del decreto legge 25 giugno 2008, convertito in legge 6 agosto 2008 n 133);

f) previsioni di edilizia sociale, edilizia destinata alle autocostruzioni e al cohousing contenenti principi di interesse pubblico che prevedono una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza;

g) interventi realizzati ai sensi della LRT 3/2017 “Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale”;

h) permessi di costruire in deroga ai sensi dell'art 97 della LRT 65/2014 nei casi in cui l'Amministrazione Comunale già consegua un beneficio in conseguenza dell'intervento assentito ad un soggetto privato attuatore;

i) interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso assentibili dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e gli interventi edilizi diretti non in deroga, ancorché comportanti modifica della destinazione d'uso;

l) nuove previsioni, varianti o interventi in deroga basati sulla compensazione urbanistica o perequazione territoriale, ovvero con principi di interesse pubblico che prevedono una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza.

Art. 3 – MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il **CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)** dovuto dal Soggetto Attuatore al comune è valutato nel 50% dell'incremento di valore (**IV**) conseguente all'intervento edilizio.

$$\text{CS} = \text{IV} * 50\%$$

- DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE (IV)

L'**incremento di valore (IV)** è costituito dalla differenza fra il valore di mercato finale post variante ovvero del prodotto edilizio finito (**Vmf**) ed il valore di mercato iniziale ante variante, ovvero del valore dell'immobile allo stato attuale prima dell'intervento di trasformazione (**Vmi**), al netto dei costi da sostenere per la trasformazione medesima (**C**).

IV si calcola, in formula, nel modo seguente:

$$IV = Vmf - Vmi - C$$

dove

IV = incremento di valore;

Vmf = valore mercato finale (post variante);

Vmi = valore di mercato iniziale (ante variante);

C = costi/spese complessivi di trasformazione;

- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO FINALE (Vmf),

ossia del valore di mercato del prodotto edilizio finito

$$Vmf = V/mq \text{ del nuovo edificio } \times \text{ Superficie } \times \text{ Coeff. stato conservazione}$$

Vmf = Valore di mercato dell'immobile finito

V = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

Superficie = superficie convenzionale vendibile (SCV) in mq

Coeff. stato conservazione = coefficiente moltiplicativo funzionale allo stato dell'immobile; (1-1,3)

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni e sarà stimato applicando alla superficie utile lorda (SUL), calcolata ai sensi dell'allegato "C" del DPR 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, alla corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia-destinazione d'uso prevalente.

Considerato che il valore commerciale del nuovo edificio viene comparato allo stato conservativo "OTTIMO", laddove sia presente il solo valore "NORMALE" fra i valori di mercato pubblicati da OMI, lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO INZIALE (Vmi),

ossia del valore dell'immobile allo stato attuale, prima dell'intervento di trasformazione.

$$Vmi = V/mq \text{ del nuovo edificio } \times \text{ Superficie } \times \text{ Coeff. stato conservazione}$$

Vmi = valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione

V = valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI

Superficie = Superficie convenzionale vendibile (SCV) in mq

Coeff. stato conservazione = coefficiente moltiplicativo funzionale allo stato dell'immobile; (0,1-0,3)

Il valore **V_{mi}** rappresenta il valore dell'immobile allo stato attuale prima dell'attuazione della trasformazione ed è dato dalle tabelle OMI.

Tale valore è stimato applicando alla superficie calcolata ai sensi dell'allegato "C" del D.P.R. 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall' OMI riferiti alla destinazione originaria.

Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno applicati i seguenti coefficienti:

scadente 0,30;

degradato 0,20;

rudere o collabente 0,10.

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nella tabella OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, la stima verrà effettuata, mediante perizia giurata da effettuarsi da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con spese a carico del soggetto proponente.

Qualora il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati, questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore di mercato corrispondente al momento dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione. In alternativa, tale valore potrà essere desunto tramite un atto notarile, eventualmente attualizzato, fornito dal soggetto attuatore.

- DETERMINAZIONE DELLE SPESE E COSTI COMPLESSIVI DI TRASFORMAZIONE (C)

Il valore di **C** è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia giurata di un tecnico abilitato alla professione, con oneri a carico del soggetto attuatore.

Le componenti di **C** sono le seguenti:

C1 COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI.

Il calcolo del costo di costruzione degli edifici sarà effettuato tramite un computo metrico estimativo dettagliato dell'intervento previsto usando i valori riportati nel vigente Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Toscana.

C2 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene effettuato in base al progetto applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione o del rilascio del P.d.C./presentazione della S.C.I.A. nel caso che non ricorrano i presupposti della stipula della convenzione con l'A.C.

Nell'ipotesi di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria in luogo del pagamento degli oneri, saranno considerati i costi sostenuti, come da computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo.

C3 ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE.

Il calcolo del costo di costruzione viene effettuato in base al progetto di trasformazione edilizia presentato applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione o del rilascio del P.d.C./presentazione della S.C.I.A. nel caso che non ricorrano i presupposti della stipula della convenzione con l'A.C.

C4 SPESE TECNICHE.

La voce include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, prestazioni catastali, ecc); viene stimata in misura percentuale, non superiore al 10% del costo delle opere da realizzare inteso come costo di costruzione degli edifici (C1).

C_n COSTO DEL FABBRICATO NUOVO.

Tale costo si ottiene dalla somma delle voci C1, C2, C3, C4 al mq.

$$C_n = C_1 + C_2 + C_3 + C_4$$

Cd* COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI O BONIFICHE.

Tale costo si ottiene in caso di demolizioni o bonifiche con riferimento all'importo della fideiussione sottoscritta all'atto dell'approvazione del progetto di bonifica, ovvero moltiplicando la superficie da demolire/bonificare per i costi di demolizione/bonifica relativi all'intervento rilevati da apposita perizia giurata redatta da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico del richiedente.

C COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE.

Si ottiene dalla somma del costo del fabbricato nuovo (**Cn**) più il costo dell'eventuale demolizione o bonifica (**Cd***)

$$C = C_n + C_d^*$$

- DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (**CS**) E MODALITA' DI VERSAMENTO

Il contributo straordinario (**CS**), è pari al 50% dell'incremento di valore (**IV**):

$$CS = IV * 50\%$$

Esso sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di:

- a versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;
- b cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
- c realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.
- d opere pubbliche;

Nel caso di versamento finanziario, esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al P.U.A. in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R.T. 65/2014 e già previsti per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione.

Nell'ipotesi rateizzazione, gli obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fidejussorie le quali, dovranno consentire l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata e dovranno essere pari agli importi dovuti.

Nel caso in cui il P.U.A. preveda più Unità Minime di Intervento (U.M.I.) con relativi titoli edilizi, il contributo straordinario sarà ripartito proporzionalmente alla quota di S.U.L. afferente ciascun titolo edilizio.

I casi di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche, saranno disciplinati da specifica previsione all'interno della convenzione attuativa del P.U.A.

In tal caso il valore delle aree al mq. sarà determinato secondo il valore di monetizzazione fissato dal Comune per ogni area destinata a servizi, mentre il valore degli edifici al mq. sarà determinato utilizzando le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione all'ambito territoriale omogeneo (zona OMI), secondo la tipologia immobiliare, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione dell'immobile, applicando le metodologie di calcolo del valore di mercato Vmf definite sopra.

- DETRAZIONI E RIDUZIONI

Concorrono alla determinazione dell'incremento di valore (**IV**), altresì, gli eventuali costi (**EXTRA C**) relativi a:

a - Importo dei costi per opere di urbanizzazione primaria, come da computo metrico allegato al progetto esecutivo, ovvero di corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere stesse, **eccedente** l'importo degli oneri relativi, calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;

b - Importo dei costi per opere di urbanizzazione secondaria, come da computo metrico allegato al progetto esecutivo, ovvero di corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere stesse, **eccedente** l'importo degli oneri relativi, calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;

c - Importo dei costi per ulteriori opere di interesse pubblico che siano richieste dallo strumento urbanistico, ovvero che si rendano necessarie a seguito di approfondimenti geologici ed idraulici richiesti dal P.U.A., ivi comprese le opere afferenti la regimazione delle acque, la gestione dei reflui e l'approvvigionamento idrico;

Gli eventuali costi descritti ai soprastanti punti a), b) e c) concorreranno anch'essi alla determinazione dell'incremento di valore (IV) e andranno sottratti, al pari di tutti gli altri costi di trasformazione complessivi.

Art. 4 – CASI PARTICOLARI

CP 1 VALORE NEGATIVO.

L'applicazione della formula di calcolo sopra stabilita può determinare un valore negativo del contributo straordinario, dovuto principalmente ad una limitata differenza tra il valore di mercato **Vmf** stabilito dall'**O.M.I.** ed il costo di costruzione del fabbricato **C**.

In tal caso, qualora l'Amministrazione Comunale abbia valutato che la tipologia di intervento in variante/deroga comporti comunque una valorizzazione immobiliare si procederà ad una ridefinizione dei valori di mercato e dei costi di trasformazione con procedimenti di stima più approfonditi; in alternativa qualora si valuti che la possibile valorizzazione immobiliare abbia importi non rilevanti si applica un contributo forfettario pari al 50% degli oneri di urbanizzazione.

Analogamente in presenza di tipologie di intervento in variante/deroga che comportino comunque una valorizzazione immobiliare, ancorché non rilevante, (es. cambio di modi intervento su aree ed edifici che riducano le procedure attuative, cambio di tipi di intervento che aumentino le possibili categorie di intervento edilizio, eliminazione di vincoli senza assegnazione di una capacità edificatoria, ecc.) si applica un contributo forfettario pari ad € 1.000

Nel caso in cui le modalità di calcolo determinino un valore negativo del contributo straordinario non si procederà a conguaglio o rimborso alcuno a favore della parte privata.

CP 2 AGGIORNAMENTO COSTI E VALORI - PROVVEDIMENTO DA UTILIZZARE.

In caso di deliberazione comunale di aggiornamento dei costi e valori previsti dalla metodologia di calcolo del contributo straordinario, nella determinazione dello stesso si farà riferimento al provvedimento di aggiornamento in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo edilizio, se diverso da quello vigente al momento dell'approvazione della variante/deroga.

Art. 5 – NORMA FINALE

Il presente regolamento decade nel caso di definizione, da parte della Regione Toscana, di quanto disposto dall'art. 184 comma 5 bis della L.R.T. 65/2014.