TABELLE ONERI ANNO 2025

(D.M.LLPP. n. 801 del 10/05/1977)

A1) Immobili ad uso residenziale: € / mc

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTAT a Novembre 2024)

Tipo di intervento	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Totale oneri
1) Restauro / risanamento conservativo / ristrutturazione edilizia conservativa ⁽¹⁾ / ristrutturazione edilizia ricostruttiva / manutenzione straordinaria ⁽²⁾	7,56	15,16	22,72
2) Sostituzione edilizia ⁽³⁾	20,11	40,49	60,60
3) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione ⁽⁴⁾ :			
a) con IF < 1,5 mc/mq (UF < 0,5 mq/mq)	30,15	60,73	90,88
b) con IF compreso tra 1,5 e 3 mc/mq (UF tra 0,5 e 1 mq/mq)	23,60	50,64	74,24
c) con IF > 3 mc/mq (UF > 1 mq/mq)	22,64	45,56	68,20

(1) Solo per gli interventi che prevedono modifica della destinazione d'uso e/o incremento delle unità immobiliari e/o incremento della superficie utile.

(2) Solo per gli interventi di manutenzione straordinaria che comportano un aumento del carico urbanistico.

(3) Sono ricompresi gli interventi di cui all'art. 4 della L.R.T. n. 24/2009.

(4) Sono ricompresi gli interventi di cui all'art. 3 della L.R.T. n. 24/2009.

A2) Immobili ad uso industriale-artigianale: € / mq di superficie utile lorda

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTAT a Novembre 2024)

Tipo di intervento	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Totale
1) Restauro/ risanamento conservativo / ristrutturazione edilizia conservativa ⁽¹⁾ / ristrutturazione edilizia ricostruttiva / manutenzione straordinaria ⁽²⁾	10,13	6,76	16,89
	11,59 ⁽³⁾	6,35 ⁽³⁾	17,94 ⁽³⁾
2) Sostituzione edilizia / ristrutturazione edilizia ricostruttiva	26,99	17,00	43,99
	30,95 ⁽³⁾	17,00 ⁽³⁾	47,95 ⁽³⁾
3) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione ⁽⁴⁾ :	37,70	23,74	61,44
	38,68 ⁽³⁾	21,24 ⁽³⁾	59,92 ⁽³⁾

(1) Solo per gli interventi che prevedono modifica della destinazione d'uso e/o incremento delle unità immobiliari e/o incremento della superficie utile. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti sono aumentati del 50%.

(2) Solo per gli interventi di manutenzione straordinaria che comportano un aumento del carico urbanistico.

(3) Per le categorie speciali ISTAT 1971: 301 alimentari, 303 tessili, 305 calzature, 313 chimiche ed affini, cartiere e cartotecniche. Si applicano le tariffe normali quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero e il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno.

(4) Sono ricompresi gli interventi di cui all'art. 3bis della L.R.T. n. 24/2009.

A3) Immobili ad uso commerciale al dettaglio-turistico-ricettiva-direzionale-di servizio: € / mc

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTAT a Novembre 2024)

<i>Tipo di intervento</i>	<i>Urbanizzazione primaria</i>	<i>Urbanizzazione secondaria</i>	<i>Totale</i>
1) Restauro/ risanamento conservativo / ristrutturazione edilizia conservativa ⁽¹⁾ / ristrutturazione edilizia ricostruttiva / manutenzione straordinaria ⁽²⁾	10,33	3,48	13,81
2) Sostituzione edilizia	27,56	9,31	36,87
3) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione ⁽³⁾ :			
b) con IF < 1,5 mc/mq (UF < 0,5 mq/mq)	41,31	13,93	55,24
b) con IF compreso tra 1,5 e 3 mc/mq (UF tra 0,5 e 1 mq/mq)	34,44	11,62	46,06
c) con IF > 3 mc/mq (UF > 1 mq/mq)	30,98	10,47	41,45

⁽¹⁾ Solo per gli interventi che prevedono modifica della destinazione d'uso e/o incremento delle unità immobiliari e/o incremento della superficie utile. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti sono aumentati del 50%.

⁽²⁾ Solo per gli interventi di manutenzione straordinaria che comportano un aumento del carico urbanistico

⁽³⁾ Sono ricompresi gli interventi di cui all'art. 3bis della L.R.T. n. 24/2009

A4) Immobili ad uso commercio all'ingrosso-depositi : €/mq di superficie utile lorda

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTAT a Novembre 2024)

<i>Tipo di intervento</i>	<i>Urbanizzazione primaria</i>	<i>Urbanizzazione secondaria</i>	<i>Totale</i>
1) Restauro/ risanamento conservativo / ristrutturazione edilizia conservativa ⁽¹⁾ / ristrutturazione edilizia ricostruttiva / manutenzione straordinaria ⁽²⁾	17,85	4,15	22,00
2) Sostituzione edilizia	47,66	11,09	58,75
3) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione:	59,58	13,84	73,42

⁽¹⁾ Solo per gli interventi che prevedono modifica della destinazione d'uso e/o incremento delle unità immobiliari e/o incremento della superficie utile. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale, i coefficienti sono aumentati del 50%.

⁽²⁾ Solo per gli interventi di manutenzione straordinaria che comportano un aumento del carico urbanistico

PERCENTUALE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

La tabella regionale, per il comune di Campi Bisenzio, con coefficiente pari a 1,195, prevede le seguenti percentuali:

1) abitazioni con s.u. superiore a mq 160 e accessori $\geq$ mq 60	9%
2) abitazioni con s.u. compresa tra mq 160 e mq 130 e accessori $\leq$ mq 55	8%
3) abitazioni con s.u. compresa tra mq 130 e mq 110 e accessori $\leq$ mq 50	8%
4) abitazioni con s.u. compresa tra mq 110 e mq 95 e accessori $\leq$ mq 45	7%
5) abitazioni con s.u. inferiore a 95 mq e accessori $\leq$ mq 40	7%
6) abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2-8-1969)	10%
7) destinazione "commerciale di vicinato" e "di servizio"	5%
8) destinazione "turistico-ricettiva", "commerciale" (escluso vicinato), "direzionale", "commercio all'ingrosso" e "depositi"	10%

NOTE SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il costo base di costruzione, per l'anno in oggetto, ammonta a € **304,25** al mq per immobili con destinazione residenziale, come aggiornati in base alle variazioni stabilite dall'ISTAT a Novembre 2024.
2. Il costo base di costruzione, per l'anno in oggetto, ammonta a € 912,75 (304,25 x 3) al mq per immobili con destinazione turistico-commerciale-direzionale.
3. Per gli edifici a destinazione industriale e artigianale il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.
4. Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di un punto percentuale: a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare; b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio; c) per gli interventi di bioedilizia.
5. Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per gli edifici in zona omogenea "A" (centri storici) e negli elenchi di cui alla Legge Regionale n. 59/1980 classificati "a" e "b" di cui alle N.T.A. del RUC.
6. Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per gli interventi nei p.e.e.p. e per quelli di edilizia convenzionata nei casi e per gli effetti descritti dalla Legge Regionale 10/11/2014, n. 65.
7. Nel caso di abitazioni, qualora la superficie dei vani accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.
8. Nel caso di edifici residenziali comprendenti più di una abitazione, si applica la percentuale relativa a un'abitazione tipo, avente superficie utile e accessoria pari alle medie aritmetiche delle superfici utili e accessorie delle singole abitazioni.
9. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, si applica in misura pari al 30% di quello previsto per le nuove costruzioni.
10. Gli interventi pertinenziali di cui all'art. 134, comma 1, lett. m), comportano la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista e/o del direttore dei lavori, basata sul prezzario ufficiale della Regione, di cui all'art. 23, comma 16, D.Lgs. n. 50/2016.

APPLICAZIONE DEGLI “ONERI VERDI”

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTAT a Novembre 2024)

L'applicazione degli “oneri verdi”, di cui alla Legge Regionale n. 64/1995 e successive modifiche e integrazioni, si articola in due casistiche:

a) Per gli interventi di deruralizzazione che non prefigurano alcuna ulteriore modifica della destinazione d'uso, alcun incremento di unità immobiliare, alcun incremento di superficie utile, si adotta il valore massimo degli oneri di urbanizzazione relativi alla ristrutturazione edilizia più il 30% del costo di costruzione, e cioè:

destinazione residenziale	€/mc	22,73 +	30% costo costr.
destinaz. industriale-artigianale	€/mq	16,47	
destinazione commerciale al dettaglio	€/mc	13,81 +	30% costo costr.
destinaz. commercio all'ingrosso	€/mq	22,01 +	30% costo costr.

b) Per gli interventi di deruralizzazione che prefigurano la modifica della destinazione d'uso e/o l'incremento delle unità immobiliari e/o incremento della superficie utile, si adotta il valore minimo degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova edificazione, più il 30% del costo di costruzione, e cioè:

destinazione residenziale	€/mc	68,22 +	30% costo costr.
destinaz. industriale-artigianale	€/mq	54,97	
destinazione commerciale al dettaglio	€/mc	41,46 +	30% costo costr.
destinaz. commercio all'ingrosso	€/mq	73,44 +	30% costo costr.

NOTE GENERALI

1. Edifici Unifamiliari

Ai fini dell'applicazione di quanto contenuto nell'art. 188, comma 2, lettera b) della Legge Regionale 10/11/2014, n. 65, si definisce "Edificio Unifamiliare" quello costituito da un'unica unità immobiliare, che risulti isolato sui quattro lati, composto da uno o più piani fuori terra, che non risponda ai requisiti di cui al D.M. 2/8/1969 (caratteristiche delle abitazioni di lusso).

Inoltre l'unità abitativa dovrà essere composta, considerando una famiglia media di 5 persone, da massimo cinque vani più servizi ed accessori, non dovrà superare la superficie utile massima di 95 mq, e dovrà essere riconducibile all' Alloggio "tipo 5" definito nella Circolare Ministero LL.PP. n. 425/1967 (due camere doppie ed una singola, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno ingresso).

2. Cambio di destinazione d'uso senza opere

Fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto nel caso di modifica della destinazione d'uso degli immobili, in assenza totale di opere edilizie mentre gli oneri di urbanizzazione si calcolano come quelli indicati per la ristrutturazione edilizia nelle tabelle corrispondenti al tipo di attività derivata. Si precisa che la realizzazione o modifica degli impianti tecnologici a servizio della nuova destinazione d'uso si intendono come opere edilizie e pertanto l'intervento sarà soggetto al pagamento del costo di costruzione, oltre ai dovuti oneri di urbanizzazione.

3. Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo

Ai sensi dell'art. 192 della L.R. Toscana n. 65/2014, comma 1, così come previsto anche dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia, il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di costruzione comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Tali misure non si cumulano e, ai sensi del comma 5 dell'art. 192 della citata L.R. n. 65/2014, non si applicano qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata.

Tali sanzioni si applicano anche nel caso di SCIA onerosa, qualora gli uffici, in sede di istruttoria tecnica e di verifica sulla congruità del contributo di concessione autocalcolato dal progettista, riscontrino un mancato versamento nel senso che quanto pagato è inferiore alla somma effettivamente dovuta.

4. Rateizzazioni

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione e il contributo per la compensazione idraulica - se dovuto - potranno essere rateizzati, sia per i permessi di costruire sia per le SCIA, qualora risultino di importo superiore ai 2.000,00 euro, secondo le modalità di seguito riportate.

La prima rata deve essere corrisposta entro 30 gg. dal rilascio del provvedimento mentre, per quanto riguarda le SCIA, contestualmente alla presentazione; essa è costituita da:

- 25% del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria;
- 25% del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 25% del contributo commisurato al costo di costruzione;
- 25% dell'eventuale contributo per la compensazione idraulica.

La seconda-terza-quarta rata dovranno essere corrisposte secondo le scadenze rispettive di 6 - 12 - 18 mesi, **decorrenti sempre dal rilascio del provvedimento o dalla data di presentazione della SCIA**; su di esse verranno applicati, a partire dal primo gennaio 2024, gli interessi legali, calcolati in base al tasso vigente al momento della determinazione del contributo di costruzione (per quanto riguarda i permessi di costruire) o della presentazione della SCIA o CILA onerosa per la quale viene richiesta la rateizzazione,

computandoli sull'importo del contributo di costruzione che rimane da versare, e quindi sui 3/4 del totale per quanto riguarda la seconda rata, sui 2/4 del totale per la terza rata e sul restante 1/4 per la quarta ed ultima rata.

5. Garanzie per pagamento rateizzato

A garanzia delle rate da corrispondere dovrà essere prodotta apposita polizza assicurativa o fideiussione bancaria. Tale garanzia dovrà essere intestata a tutti i titolari della pratica edilizia, solidalmente responsabili.

Qualora la garanzia fideiussoria prestata consenta l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, essa sarà pari all'importo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o costo di costruzione).

Le garanzie dovranno essere presentate prima del rilascio del permesso di costruire.

Nel caso di SCIA le garanzie, per le quote rimanenti, dovranno essere prodotte all'atto della presentazione unitamente al pagamento della prima rata.

La validità della polizza o della fideiussione dovrà essere di almeno 24 mesi e comunque tale da coprire l'intero periodo della rateizzazione.

Non saranno accettate le garanzie finanziarie prestate dalle cosiddette vecchie Finanziarie 106 e dai Consorzi di Garanzia Collettiva (cosiddetti Confidi Minori ex art. 155 T.U.B.).

La polizza fideiussoria a garanzia dovrà essere intestata a tutti i titolari della pratica edilizia, solidalmente responsabili.

Nella garanzia finanziaria dovranno essere riportate le seguenti clausole:

a) Riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2, C.C. in modo da dare espressamente atto della propria idoneità ai fini della escussione immediata e diretta dell'Istituto fideiussore per ciascuna rata, ai sensi dell'art. 192, comma 5, L.R.T. 10/11/2014, n. 65;

b) Essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Campi Bisenzio;

c) Essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Campi Bisenzio;

d) Ogni singola rata scaduta dovrà essere escutibile mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Campi Bisenzio, con conseguente versamento da parte dell'Istituto garante entro 30 giorni dalla richiesta;

In caso contrario sarà emessa ingiunzione di pagamento ai sensi del R.D. n. 639/1910;

e) In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune di Campi Bisenzio.

In caso di variazione della intestazione del titolo edilizio (ovvero di Permesso di costruire o di SCIA con pagamento rateale), tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite o presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla istanza di cambi di intestazione del titolo edilizio.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate.

6. Determinazione del contributo concessorio in caso di frazionamento.

In caso di aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento, il contributo concessorio è dovuto per le sole unità derivate.

In via generale, le unità immobiliari derivate da comprendere nel calcolo sono quelle con superficie utile abitabile inferiore. Nella destinazione residenziale sono comunque considerate derivate le unità immobiliari che comportano la creazione di nuovi locali destinati a cucina o angolo cottura.

7. Calcolo dei volumi e delle superfici da porre a contribuzione.

Ai fini del calcolo dei volumi e delle superfici da porre a contribuzione per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria occorre fare riferimento a quanto stabilito negli articoli 65 e 66 del regolamento urbanistico vigente prendendo a base il parametro della SUL.