



# COMUNE DI SAN GIMIGNANO

## Provincia di Siena

### **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 794 DEL 27/12/2019**

Settore: SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO

Unità Proponente: EDILIZIA PRIVATA

### **OGGETTO: AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E REVISIONE COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA L.R. 65/2014**

#### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

VISTO il decreto del Sindaco n. 34 del 14/11/2019 con il quale la sottoscritta è stata nominata Responsabile del SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 20/12/2018, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2019-2021, esecutiva ai sensi di legge;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 21/12/2018, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2019-2021;

VISTA la Legge Regionale 10/11/2014 n. 65, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana in data 12.11.2014, avente per oggetto "Norme per il governo del territorio";

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n.25 del 02/05/2003 di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di revisione delle quote percentuali del costo di costruzione ai sensi della L.R. 33/01;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art.180 comma 6 della L.R. 65/2014 la Giunta Regionale provvede ad aggiornare ogni cinque anni la determinazione degli oneri di cui al comma 5, previa comunicazione alla commissione consiliare competente, ai sensi del comma 7 "Ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti di cui al comma 6, si applica annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Dal 1° gennaio di ogni anno si applicano gli importi aggiornati sulla base dei più recenti dati ISTAT disponibili dell'indice.

PRESO ATTO che ai sensi dell'art.185 comma 1 della L.R. 65/2014 il **costo di costruzione** di cui all'articolo 183, comma 1, per i nuovi edifici è determinato ogni cinque anni con deliberazione della Giunta regionale, previa comunicazione alla commissione consiliare competente, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti in base alle norme statali in materia, ai sensi del comma 3 *“Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni di cui al comma 1, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'indice del costo di costruzione determinato dall'ISTAT. Dal 1° gennaio di ogni anno si applicano gli importi aggiornati sulla base dei più recenti dati disponibili dell'indice.”*

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 184 comma 6 della L.R.T. 65/2014 la Giunta Regionale provvede ad aggiornare ogni cinque anni la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al comma 5 della citata normativa, e che ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti di cui sopra, si applicano annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo determinate dall'ISTAT per l'intera collettività (NIC);

- che ai sensi dell'art. 185 comma 1 della L.R.T. 65/2014 la Giunta Regionale provvede a determinare ogni cinque anni il costo di costruzione per i nuovi edifici e che nei periodi intercorrenti tra le sopraindicate determinazioni, ovvero in assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente in ragione del costo di costruzione determinato dall'ISTAT;

- che ai sensi dell'art. 250 della L.R.T. n. 65 del 10.11.2014 pubblicata sul BURT n. 53/2014, *“Fino all'approvazione delle deliberazioni della Giunta regionale di cui all'articolo 184 comma 5, e di cui all'articolo 185, comma 4, si applicano le tabelle A1 (a, b), A2 (a, b), A3 (a, b), A4 (a, b), A5, B, C e D allegate alla l.r. 1/2005”*;

DATO ATTO che in assenza di tali determinazioni, per effetto della richiamata norma transitoria, è necessario procedere all'aggiornamento dei costi medi regionali utilizzando le tabelle allegata alla abrogata legge regionale e applicando le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati con esclusione dei tabacchi, come previsto al comma 7 dell'art. 120 della abrogata LRT 1/2005 e non l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), come previsto all'art. 184 comma 7 della dalla vigente normativa;

RITENUTO di dover adeguare, per l'anno 2018, il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione in ragione dell'intervenuta variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai, con esclusione dei tabacchi, accertata dall'ISTAT;

PRESO ATTO che la Circolare illustrativa, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 767 dell'11.07.2000, precisa che gli aggiornamenti annuali sono automatici *“ed avvengono senza bisogno di una deliberazione espressa da parte del Comune”*;

VISTE le tabelle ISTAT relative alle serie storiche dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, con esclusione dei tabacchi (art.184 comma 7 L.R.65/2014) e dell'indice nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

CONSIDERATO che la variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per il mese di Dicembre da applicare ai costi medi regionali degli oneri di urbanizzazione è pari a **1 %** e risulta così determinata:

INDICE ISTAT PER IL MESE DI DICEMBRE 2017	101,1 con base 2015
INDICE ISTAT PER IL MESE DI DICEMBRE 2018	102,1 con base 2015

CALCOLO:  $(101,1/102,1) \times 100 - 100 = \underline{+ 1\%}$

CONSIDERATO che la variazione dei costi di costruzione, da applicare annualmente ed autonomamente al costo di costruzione è pari a **+ 1,9 %** e risulta così determinata:

INDICE ISTAT PER IL MESE DI DICEMBRE 2017	101,1 con base 2015
INDICE ISTAT PER IL MESE DI DICEMBRE 2018	103,0 con base 2015

CALCOLO:  $(101,1/103,0) \times 100 - 100 = \underline{+ 1,9\%}$

RITENUTO OPPORTUNO provvedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione con decorrenza 15/01/2019;

Visto il D.lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

#### DETERMINA

- 1) di aggiornare le vigenti tabelle degli oneri di urbanizzazione applicando una maggiorazione degli importi pari al 1 %;
- 2) di aggiornare il vigente costo di costruzione applicando una maggiorazione dell'importo pari al 1,90 %;
- 3) di approvare le nuove tabelle allegate alla presente determinazione e di applicare le nuove tariffe con decorrenza 15 Gennaio 2020;
- 4) di trasmettere la presente determinazione al Responsabile del Settore Servizi Finanziari per i conseguenti provvedimenti.

IL DIRIGENTE  
PERRONE VALENTINA  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



# COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO  
Town of UNESCO world cultural and natural heritage  
Ville du patrimoine mondial, culturel et naturel de l'UNESCO



53037 SAN GIMIGNANO (SI) – P.zza Duomo, 2 – Tel. 0577 9901 – Fax. 0577 940112  
- Codice fiscale e partita IVA 00102500527

UNESCO

## - ONERI 2019

- TABELLE AGGIORNATE ALLEGATE ALLA DETERMINAZIONE

### PROSPETTO RIASSUNTIVO PER IL CALCOLO DEGLI ONERI

PRATICA EDILIZIA N. \_\_\_\_\_

RICHIEDENTE

OGGETTO: \_\_\_\_\_

ZONA DI PIANO REGOLATORE GENERALE: \_\_\_\_\_

### VOLUMI E SUPERFICI

SUPERFICI TOTALI per la determinazione della percentuale del Costo di Costruzione:

SUPERFICIE UTILE ABITABILE DELL'ALLOGGIO: MQ. \_\_\_\_\_

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: MQ. \_\_\_\_\_

Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale, misurate al netto di murature, pilastri tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre; tali superfici riguardano:

- A) CANTINOLE, SOFFITTE, LOCALI MOTORE ASCENSORE, CABINE IDRICHE, LAVATOI COMUNI, CENTRALI TERMICHE ED ALTRI LOCALI A STRETTO SERVIZIO DELLE RESIDENZE;
- B) AUTORIMESSE SINGOLE E COLLETTIVE;
- C) ANDRONI DI INGRESSO E PORTICATI LIBERI SEMPRE CHE NON SIANO QUESTI ULTIMI AD USO PUBBLICO;
- D) LOGGE E BALCONI.

SUPERFICI OGGETTO DELL'INTERVENTO per il calcolo del Costo di Costruzione:

SUPERFICIE UTILE MQ. \_\_\_\_\_

60% DELLA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE MQ. \_\_\_\_\_

Nel caso in cui il progetto sia relativo alla costruzione di più unità abitative dovrà essere presentata una tabella in cui siano specificate la superficie utile e quella non residenziale per ogni singolo appartamento.

VOLUME OGGETTO DELL'INTERVENTO MC. \_\_\_\_\_

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO €. \_\_\_\_\_

CALCOLI:

---



---



---



---

### ONERI DOVUTI:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| ( ) COSTO DI COSTRUZIONE  | €. _____        |
| ( ) URBANIZZAZIONE PRIMARIA<br>(verificare per le nuove costruzioni se convenzionato e pertanto escluso dal pagamento della primaria) | €. _____        |
| ( ) URBANIZZAZIONE SECONDARIA   | €. _____        |
| ( ) ONERI VERDI (ex L.R. 64/95 in caso di ristrutturazione e cambio d'uso di fabbricati agricoli in urbani)                           | €. _____        |
| ( ) SANZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO  | €. _____        |
| <b>TOTALE</b>   | <b>€. _____</b> |

Timbro e Firma del tecnico

San Gimignano, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ANNO 2019		
<b>PERCENTUALI RELATIVE AL COSTO DI COSTRUZIONE</b> art. 185 LR 65/2014 <b>RESIDENZIALE</b> <b>COSTO DI COSTRUZIONE : Euro 256,73 AL mq</b>		
n.	Interventi	percent.
<b>1</b>	<b>Abitazioni aventi superficie utile:</b>	
	superiore a mq 160 e accessori >= mq 60	7%
	compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori <= mq 55	6%
	compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori <=mq 50	5%
	compreso tra mq 95 e mq 110 e accessori <= mq 45	5%
	inferiore a mq 95 e accessori <= mq 40	5%
<b>2</b>	<b>Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (DM 2.8.1969)</b>	10%
<b>Note</b>		
<p><b>Le percentuali di applicazione segnate sopra si riducono di 1 punto nei seguenti casi:</b></p> <p>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;</p> <p>b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio</p> <p>c) per gli interventi di bioedilizia</p> <p><b>Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione ordinaria</b></p>		
PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER RISTRUTTUAZIONI Art. 185 c.5 LR 65/2014		
n.	Intervento	percent.
1	Ristrutturazione edilizia	30%
2	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso di annesso agricolo	80%
3	Ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione	100%
<b>Nota</b>		
Nel caso di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione sarà determinato come quota percentuale di quello dell'nuove costruzione così come riportato nella tabella sopra e secondo le indicazioni progettuali.		

COSTO DI COSTRUZIONE PER TURISTICO, COMMERCIALE E DIREZIONALE Art. 189 c.2 LR 65/2014		
n.	Attività	percent.
1	Turistica	4%
2	Commerciale	8%
3	Direzionale	10%
<b>Nota:</b>		
Il costo di costruzione è dato dal costo documentato di costruzione (computo metrico) moltiplicato per la percentuale riportata nella tabella sopra.		

ESENZIONE DAL PAGAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE:		
1	Interventi relativi a costruzioni o impianti industriali, artigianali diretti alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 189 c.1 LR 65/2014).	
2	Interventi all'interno di edilizia convenzionata (art. 186 LR 65/2014)	
3	Interventi all'interno di piani per l'edilizia economica e popolare (art.191 co. 3 LR. 65/2014)	

ONERI DI URBANIZZAZIONE DAL 15 GENNAIO 2020 VALORI PER SAN GIMIGNANO				VALORI DA APPLICARE										
COEFFICIENTE = 0,731 (6)		VALORI DI RIFERIMENTO		restauro e ristrutturazione		ristrutturazione urbanistica		nuova edificazione (1)		nuova edificazione (2)		nuova edificazione (3)		
TABELLA MODIFICATA	u.m.	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2	note
Residenziale zona di espansione e saturazione - If = 2,25 mc/mq - TAB A/1	E/mc	9,23	27,83	4,70	14,20	15,66	47,33	18,82	56,81	15,66	47,33	14,09	42,66	
Residenziale zona di espansione PEEP - If = 2,25 mc/mq - TAB A/1	E/mc	9,23	27,83	==	==	==	==	11,06	33,44	9,23	27,83	8,29	25,07	
Residenziale zona agricola (Oneri Verdi - L. 64/95) - CON CAMBIO D'USO DI ABITAZIONE RURALE	E/mc	==	==	11,31	34,10	15,66	47,33	==	==	==	==	==	==	
Residenziale zona agricola (Oneri Verdi - L. 64/95) - CON CAMBIO D'USO DI ANNESSO RURALE (es. capanne, fienili, stalle, rimesse attrezzi...)	E/mc	==	==	14,12	42,60	15,66	47,33	==	==	==	==	==	==	
Artigianale, industriale di espansione e saturazione - If = 4,00 mc/mq, corrispondente a una superficie di 10000 mq - Alimentari (301), Tessili (303), Calzature (305), Chimiche ed affini-Cartiere e cartotecniche (313) cat. Istat 1971 - TAB A/2	E/mq	14,19	11,70	7,24	5,96	24,09	19,88	28,93	23,85	24,09	19,88	21,70	17,88	
Artigianale, industriale di espansione e saturazione - If = 4,00 mc/mq, corrispondente a una superficie di 10000 mq - Altre categorie Istat 1971 - TAB A/2	E/mq	12,39	11,70	6,33	5,96	21,05	19,88	25,27	23,85	21,05	19,88	18,95	17,88	(5)
Turistico, commerciale e direzionale di espansione e saturazione - If = 2,25 mc/mq - TAB A/3	E/mc	12,64	6,40	6,45	3,25	21,48	10,88	25,77	13,06	21,48	10,88	19,32	9,79	(4)
Commerciale all'ingrosso - If = 4,00 mc/mq, calcolato per una superficie di 10000 mq	E/mq	21,87	7,64	11,18	3,89	37,16	12,99	44,58	15,57	37,16	12,99	33,46	11,70	

(1) - Nuova edificazione con indice di fabbricabilità inferiore a 1,5 mc/mq oppure nel caso di ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume

(2) - Nuova edificazione con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3 mc/mq

(3) - Nuova edificazione con indice di fabbricabilità superiore a 3 mc/mq

(4) - Per i campeggi e villaggi turistici per U2 si considera il volume delle attrezzature fisse e delle unità abitative, mentre per le piazzole si considera una edificabilità teorica di 200 mc l'una.

(5) - In caso di nuova edificazione abusiva di volumetrie agricole non residenziali si applicherà, ai fini dell'art. 13 della L. 47/85, il valore degli oneri previsti per gli edifici artigianali e industriali di cui alla Tab. A/2

(6) - Coefficiente modificato con legge regionale n. 33 del 27/07/2001 pubblicata su BURT n. 24 del 08/08/2001.

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE

## MODALITA' DI PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione può essere effettuato esclusivamente presso la Tesoreria Comunale del Monte dei Paschi di Siena – Ag. San Gimignano – con le modalità previste consultabili alla pagina <http://www.comune.sangimignano.si.it/guida-ai-servizi/urp/modalita-pagamenti> del sito web comunale.

**Le modalità di pagamento previste ed approvate con la determina di cui fanno parte integrante, sono le seguenti:**

- 1) **oneri concessori fino a € 5.000:** il versamento dovrà essere effettuato in una unica rata e corrisposto al comune all'atto del ritiro del permesso di costruire oppure, nel caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa, al momento della presentazione della stessa;
- 2) **oneri concessori da € 5.000 a € 105.000:** il versamento potrà essere effettuato in due rate semestrali:
  - 50% degli oneri di urbanizzazione/oneri verdi(\*) e del costo di costruzione: all'atto del ritiro del permesso di costruire oppure, nel caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa, al momento della presentazione della stessa;
  - 50% degli oneri di urbanizzazione/oneri verdi e del costo di costruzione: entro 6 mesi dalla data del primo versamento.
- 3) **oneri concessori oltre € 105.000:** il versamento potrà essere effettuato in tre rate semestrali:
  - 40% degli oneri di urbanizzazione/oneri verdi(\*) e del costo di costruzione: all'atto del ritiro del permesso di costruire oppure, nel caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa, al momento della presentazione della stessa;
  - 30% degli oneri di urbanizzazione/oneri verdi e del costo di costruzione: a 6 mesi dalla data del primo versamento;
  - 30% degli oneri di urbanizzazione/oneri verdi e del costo di costruzione: a 12 mesi dalla data del primo versamento;
- 4) **oneri concessori su prima casa:** nel caso in cui l'intervento edilizio riguardi una civile abitazione adibita a prima casa del richiedente, si potrà applicare la rateizzazione come al punto 2) anche per interventi inferiori a € 5.000. Tale beneficio non si potrà applicare nel caso che la stessa civile abitazione sia utilizzata anche per fini commerciali (ad esempio per affittacamere). Dovrà essere presentata idonea autocertificazione ai sensi di legge da parte del richiedente, secondo il modello predisposto dall'ufficio tecnico.

La prima rata o il versamento in una unica soluzione, dovrà essere effettuato all'atto del ritiro del permesso di costruire. Oltre tale termine saranno applicati gli interessi di cui all'art. 192 della L.R.65/2014 e s.m.i. (\*\*).

Nel caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa, la prima rata o il versamento in una unica soluzione, dovrà avvenire presso la Tesoreria comunale al momento della presentazione della stessa. Oltre tale termine saranno applicati gli interessi di cui all'art. 192 della L.R.65/2014 e s.m.i. (\*\*).

In caso di pagamento rateale l'importo rateizzato dovrà essere garantito da idonea polizza fideiussoria di importo pari a quanto dovuto maggiorato del 20%.

---

(\*) dovuti ai sensi dell'art. 83 L.R. 65/2014 in caso di mutamento della destinazione d'uso agricola. Pertanto anche se il calcolo viene effettuato con la modalità degli oneri di urbanizzazione, sul modello dovrà essere indicata la dicitura "ONERI VERDI"

(\*\*) L.R. 65/2014, art.192 - Sanzioni per il ritardato o omesso versamento del contributo.

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli articoli 184 e 195 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.

2. Le misure di cui al comma 1 non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate, fatto salvo quanto previsto al comma 5.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

5. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione di cui al presente articolo.



**COMUNE DI SAN GIMIGNANO**  
Provincia di Siena

**Determinazione N. 794 del 27/12/2019**

**OGGETTO:** AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E REVISIONE COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA L.R. 65/2014 .

Vista la determinazione trasmessa di cui all'oggetto, si appone, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 151, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Conseguentemente detta determinazione è esecutiva

27/12/2019

Il Responsabile del Servizio Ragioneria  
(GAMBERUCCI MARIO)  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art.  
21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)