



COMUNE DI CARMIGNANO

PROVINCIA DI PRATO

URBANISTICA, EDILIZIA, SUAP

DETERMINAZIONE NR. 2 DEL 23/01/2023

OGGETTO: Adeguamento sulla base dei parametri ISTAT delle tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione. Anno 2023.

FIRMATO
IL RESPONSABILE DI SETTORE
NICCOLI GIANLUCA

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 28/02/2005 con la quale furono approvati l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'aggiornamento dei costi di costruzione, quest'ultimi in base alla destinazione d'uso dei vari edifici, per l'anno 2005 ed i criteri di aggiornamento dei costi di costruzione;

Richiamata inoltre la determinazione n° 47 del 12/04/2006 con la quale furono approvate le tariffe aggiornate degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo sul costo di costruzione per l'anno 2006;

Accertato che successivamente il Comune di Carmignano non ha provveduto a successivi aggiornamenti degli oneri concessori né ad applicare agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione come deliberati dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 472005 le variazioni ISTAT;

Richiamata infine la Deliberazione G.C. n. 159 del 07/12/2022 "Aggiornamento degli oneri concessori ai sensi della L.R. 65/2014 e D.P.R. 380/2001. Provvedimenti." con la quale si demanda la gestione delle azioni conseguenti all'atto medesimo al Responsabile del Settore 7 "Urbanistica, Edilizia, SUAP" costituite essenzialmente dall'aggiornamento all'attualità delle tariffe degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, previa stesura di una relazione dettagliata che permetta all'Amministrazione di procedere con contezza al carico di lavoro previsto, al fine di poter definire tutte le operazioni amministrative necessarie alla realizzazione, a sanatoria, del recupero ai titoli edilizi per il periodo mancante nel quale gli oneri non sono stati aggiornati;

PRESO ATTO:

- 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, 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;

RITENUTO di dover adeguare, per l'anno 2023, il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione in ragione dell'intervenuta variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), 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 l'intera collettività (NIC) e dell'indice nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

CONSIDERATO che la variazione percentuale totale dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) nel periodo Dicembre 2006 – Dicembre 2022 da applicare ai costi degli oneri di urbanizzazione è pari a + 34,30 % come risulta dall'allegato A alla presente Determinazione (fonte: https://www.rivaluta.it/infrazione.asp?t=NIC_T);

CONSIDERATO che la variazione totale dei costi di costruzione nel periodo Dicembre 2006 – Dicembre 2022, da applicare annualmente ed autonomamente al costo di costruzione, è pari a + 40,79 % come risulta dall'allegato B alla presente Determinazione (fonte: https://www.rivaluta.it/inflazione.asp?t=NIC_T);

RITENUTO OPPORTUNO provvedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione con decorrenza 01/01/2023;

VISTE le tabelle degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per l'anno 2023 redatte, a titolo ricognitivo, dal Settore 7 - Urbanistica, Edilizia, SUAP, quale Allegati rispettivamente C) e D) alla presente determinazione come parte integrante e sostanziale, operanti esclusivamente modifiche atte ad adeguare le tariffe approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/02/2005;

RITENUTO pertanto dover provvedere all'aggiornamento annuale per il 2023 delle tabelle vigenti dei suddetti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 28/04/2022 di approvazione dell'aggiornamento del Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2022- 2024;

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 sopra citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 07/12/2022 recante provvedimenti relativi all'aggiornamento degli oneri concessori;

Visto il decreto del Sindaco n. 8 del 26/08/2022, con il quale è stato conferito al sottoscritto Arch. Gianluca Niccoli, l'incarico di Responsabile del Settore 7° – Urbanistica, Edilizia, SUAP - sino al 31/08/2023;

Visto l'art. 26 del Regolamento comunale di contabilità in merito all'impegno di spesa;

Visti gli artt. 107 e 109 del D.Lgs 267/2000 rispettivamente in merito alle funzioni e responsabilità dirigenziali, e alle attribuzioni di dette funzioni;

DETERMINA

0. Di fornire, secondo quanto previsto con Deliberazione G.C. n. 159/2022, *“nel più breve tempo possibile, una relazione dettagliata che permetta a questa amministrazione di procedere con contezza al carico di lavoro previsto, al fine di poter definire tutte le operazioni amministrative necessarie alla realizzazione, a sanatoria, del recupero ai titoli edilizi per il periodo mancante nel quale gli oneri non sono stati aggiornati”*;

1. Di applicare, a decorrere dal 1 gennaio 2023, relativamente alle istanze edilizie soggette a contributo di costruzione, l'aumento del 40,79% al costo di costruzione rispetto ai valori del 2006 e, per gli oneri di urbanizzazione, l'aumento del 34,30%;

2. Di aggiornare conseguentemente le vigenti tabelle, denominate Allegato "C" e Allegato "D", allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale, relative agli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria e al contributo sul costo di costruzione che verranno applicate, oltre che alle istanze relative al rilascio di Permessi di Costruire, alle SCIA e a tutte le altre istanze edilizie onerose con decorrenza dal 01/01/2023;

3. Di dare atto che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'Albo Pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

4. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto;

5. di incaricare per ogni ulteriore adempimento conseguente alla presente determinazione il Settore 7 - Urbanistica, Edilizia, SUAP;

6. di trasmettere il presente provvedimento al Responsabile del Servizio Finanziario per l'apposizione del visto art. 151, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

AGGIORNAMENTO
TABELLE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E DEL COSTO DI COSTRUZIONE ANNO 2023
(tabelle dati e serie storiche indici ISTAT estrapolati dal sito rivaluta.it)

Per le modalità di determinazione del Contributo di Costruzione si veda la “GUIDA ALLA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI RELATIVI AGLI INTERVENTI EDILIZI, CRITERI DI CALCOLO E DI PAGAMENTO” di cui alla Del.ne del Consiglio Comunale n. 4 del 28.02.2005

- ALLEGATO A) Variazione degli Indici ISTAT NIC nazionali dei prezzi al consumo nel periodo dicembre 2006 - dicembre 2022: variazione totale 34,3%**
- ALLEGATO B) Variazione degli Indici ISTAT del Costo di costruzione di un fabbricato nel periodo dicembre 2006 – dicembre 2022: variazione totale 40,79%**
- ALLEGATO C) Oneri di urbanizzazione aggiornati**
- ALLEGATO D) Costo di costruzione aggiornato**

Variazione degli Indici ISTAT NIC nazionali dei prezzi al consumo**Nel periodo****dicembre 2006 - dicembre 2022****Variazione totale 34,30%**

N	Periodi	Inflazione annua %	Percentuale pregressa %	Percentuale progressiva %	Anno di applicazione
1	Dicembre 2005 - Dicembre 2006	1,90			2007
2	Dicembre 2006 – Dicembre 2007	2,60	1,90	4,50	2008
3	Dicembre 2007 – Dicembre 2008	2,20	4,50	6,70	2009
4	Dicembre 2008 – Dicembre 2009	1,00	6,70	7,70	2010
5	Dicembre 2009 – Dicembre 2010	1,90	7,70	9,60	2011
6	Dicembre 2010 – Dicembre 2011	3,30	9,60	12,90	2012
7	Dicembre 2011 – Dicembre 2012	2,30	12,90	15,20	2013
8	Dicembre 2012 – Dicembre 2013	0,70	15,20	15,90	2014
9	Dicembre 2013 – Dicembre 2014	0,00	15,90	15,90	2015
10	Dicembre 2014 – Dicembre 2015	0,10	15,90	16,00	2016
11	Dicembre 2015 - Dicembre 2016	0,50	16,00	16,50	2017
12	Dicembre-2016 - Dicembre-2017	0,90	16,50	17,40	2018
13	Dicembre 2017 – Dicembre 2018	1,10	17,40	18,50	2019
14	Dicembre 2018 – Dicembre 2019	0,50	18,50	19,00	2020
15	Dicembre 2019 – Dicembre 2020	-0,20	19,00	18,80	2021
16	Dicembre 2020 – Dicembre 2021	3,90	18,80	22,70	2022
17	Dicembre 2021 - Dicembre 2022	11,60	22,70	34,30	2023
TOTALE		34,30			

**Variazione degli Indici ISTAT del COSTO DI COSTRUZIONE di un fabbricato
nel periodo
dicembre 2006 – dicembre 2022
Variazione totale 40,79%**

N	Periodi	a/b			Percentuale pregressa	Percentuale progressiva	Anno di applicazione
		Dal b	Al a	x100 - 100 %			
1	Dicembre 2005 - Dicembre 2006	83,3	85,9	3,12			2007
2	Dicembre 2006 - Dicembre 2007	85,9	88,7	3,25	3,12	6,37	2008
3	Dicembre 2007 - Dicembre 2008	88,7	92,2	3,94	6,37	10,31	2009
4	Dicembre 2008 - Dicembre 2009	92,2	92,5	0,32	10,31	10,63	2010
5	Dicembre 2009 - Dicembre 2010	92,5	94,5	2,16	10,63	12,79	2011
6	Dicembre 2010 - Dicembre 2011	94,5	97,3	2,96	12,79	15,75	2012
7	Dicembre 2011 - Dicembre 2012	97,3	99,2	1,95	15,75	17,70	2013
8	Dicembre 2012 - Dicembre 2013	99,2	99,5	0,30	17,70	18,00	2014
9	Dicembre 2013 - Dicembre 2014	99,5	99,8	0,30	18,00	18,30	2015
10	Dicembre 2014 - Dicembre 2015	99,8	100,2	0,40	18,30	18,70	2016
11	Dicembre 2015 - Dicembre 2016	100,2	100,5	0,30	18,70	19,00	2017
12	Dicembre 2016 - Dicembre 2017	100,5	101,1	0,60	19,00	19,60	2018
13	Dicembre 2017 - Dicembre 2018	101,1	103	1,87	19,60	21,47	2019
14	Dicembre 2018 - Dicembre 2019	103	103	0	21,47	21,47	2020
15	Dicembre 2019 - Dicembre 2020	103	104,1	1,07	21,47	22,54	2021
16	Dicembre 2020 - Dicembre 2021	104,1	110,3	5,96	22,54	28,50	2022
17	Novembre 21 - Novembre 22	109,8	123,3	12,29	28,50	40,79	2023
	TOTALE			40,79			

ALLEGATO C)

ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI

A1) Immobili con destinazione residenziale: € / mc (tariffa 2006 + tariffa 2006 x variazione 34,30 % di cui all'allegato A)

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTATa dicembre 2022)

Tipo di intervento		Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Totale oneri
1)	Restauro e ristrutturazione edilizia	4,36 (3,25)	12,64 (9,41) (12,66)	17,00
2)	Sostituzione edilizia	11,66 (8,68)	33,71 (25,10)	45,37 (33,78)
3)	Mutamento dest. d'uso art. 5 L.R. 64/95 ai sensi della L.R. 1/05	11,66 (8,68)	33,71 (25,10)	45,37 (33,78)
4)	Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione			
	Con IF < 1,5 mc/mq oppure ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume	17,50 (13,03)	50,56 (37,65)	68,06 (50,68)
	Con IF compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	14,58 (10,86)	42,14 (31,38)	56,72 (42,24)
	Con IF >3 mc/mq	13,12 (9,77)	37,93 (28,24)	51,05 (38,01)

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 79, comma 2 lett. d) della LRT 1/2005, si applicano i parametri relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione. Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

**A2) Immobili con destinazione industriale o artigianale: € / mq di superficie utile lorda
(tariffa 2006 + tariffa 2006 x variazione 34,30 % di cui all'allegato A)**

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTATa dicembre 2022)

Tipo di intervento		Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Totale oneri
3)	Restauro e ristrutturazione edilizia	5,83 (4,34)	5,34 (3,98)	11,17 (8,32)
4)	Sostituzione edilizia	15,55 (11,58)	14,25 (10,61)	29,80 (22,19)
3)	Mutamento dest. d'uso art. 5 L.R. 64/95 ai sensi della L.R. 1/05	15,55 (11,58)	14,25 (10,61)	29,80 (22,19)
4) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione				
	Con IF < 1,5 mc/mq oppure ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume	23,33 (17,37)	21,38 (15,92)	44,71 (33,29)
	Con IF compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	19,45 (14,48)	17,82 (13,27)	37,27 (27,75)
	Con IF >3 mc/mq	17,49 (13,03)	16,04 (11,94)	33,53 (24,97)

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 79, comma 2 lett. d) della LRT 1/2005, si applicano i parametri relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione. Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

**A3) Immobili con destinazione industriale o artigianale: € / mq di superficie utile lorda
categorie ISTAT
(ALIMENTARI, CALZATURE, TESSILE, CHIMICHE)
(tariffa 2006 + tariffa 2006 x variazione 34,30 % di cui all'allegato A)**

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTATa dicembre 2022)

Tipo di intervento		Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Totale oneri
5)	Restauro e ristrutturazione edilizia	6,31 (4,70)	5,34 (3,98)	11,65 (8,68)
6)	Sostituzione edilizia	16,85 (12,55)	14,25 (10,61)	31,10 (23,16)
3)	Mutamento dest. d'uso art. 5 L.R. 64/95 ai sensi della L.R. 1/05	16,85 (12,55)	14,25 (10,61)	31,10 (23,16)
4) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione				
	Con IF < 1,5 mc/mq oppure ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume	25,27 (18,82)	21,38 (15,92)	46,65 (34,74)
	Con IF compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	21,07 (15,69)	17,82 (13,27)	38,89 (28,96)
	Con IF >3 mc/mq	18,96 (14,12)	16,03 (11,94)	34,99 (26,06)

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 79, comma 2 lett. d) della LRT 1/2005, si applicano i parametri relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione. Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

A4) Immobili con destinazione turistica, commerciale e direzionale: € / mc
(tariffa 2006 + tariffa 2006 x variazione 34,30 % di cui all'allegato A)

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTATa dicembre 2022)

Tipo di intervento		Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Totale oneri
7)	Restauro e ristrutturazione edilizia	5,83 (4,34)	2,91 (2,17)	8,74 (6,51)
8)	Sostituzione edilizia	15,55 (11,58)	7,78 (5,79)	23,33 (17,37)
3)	Mutamento dest. d'uso art. 5 L.R. 64/95 ai sensi della L.R. 1/05	15,55 (11,58)	7,78 (5,79)	23,33 (17,37)
4) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione				
	Con IF < 1,5 mc/mq oppure ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume	23,33 (17,37)	11,66 (8,68)	34,99 (26,05)
	Con IF compreso tra 1,5 e 3 mc/mq	19,44 (14,48)	9,72 (7,24)	29,16 (21,72)
	Con IF >3 mc/mq	17,50 (13,03)	8,74 (6,51)	26,24 (19,54)

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 79, comma 2 lett. d) della LRT 1/2005, si applicano i parametri relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione. Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%. Per i campeggi ed i 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 attribuisce una edificabilità teorica di mc. 40 a piazzola

**A5) Immobili con destinazione commerciale all'ingrosso: €/mq di superficie utile lorda
(tariffa 2006 + tariffa 2006 x variazione 34,30 % di cui all'allegato A)**

(importi aggiornati in base alla variazione dell'indice per l'intera collettività NIC stabilita dall'ISTAT a dicembre 2022)

Tipo di intervento		Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Totale oneri
9)	Restauro e ristrutturazione edilizia	10,20 (7,60)	3,40 (2,53)	13,60 (10,13)
10)	Sostituzione edilizia	27,22 (20,27)	9,07 (6,75)	36,29 (27,02)
3)	Mutamento dest. d'uso art. 5 L.R. 64/95 ai sensi della L.R. 1/05	27,22 (20,27)	9,07 (6,75)	36,29 (27,02)
4) Ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione				
Con IF < 1,5 mc/mq oppure ricostruzione a seguito di demolizione senza aumento di volume		40,83 (30,40)	13,59 (10,12)	54,42 (40,52)
Con IF compreso tra 1,5 e 3 mc/mq		34,03 (25,34)	11,34 (8,44)	45,37 (33,78)
Con IF >3 mc/mq		30,62 (22,80)	10,19 (7,59)	40,81 (30,39)

Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall'articolo 79, comma 2 lett. d) della LRT 1/2005, si applicano i parametri relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione. Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale i coefficienti sono aumentati del 50%

COSTO DI COSTRUZIONE AGGIORNATO
(tariffa 2006 + tariffa 2006 x variazione 40,79 % di cui all'allegato B)

Il Costo di Costruzione per l'anno 2023 risulta aggiornato come segue:

B1) COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

276,33 €/mq

(196,27 €/mq)

B2) COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE TURISTICA,
COMMERCIALE E DIREZIONALE

1.252,14 €/mq

(889,37 €/mq)

B3) COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE
ALL'INGROSSO

867,77 €/mq

(616,36 €/mq)