



COMUNE DI MONTOPOLI  
IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - ( ☎ 0571/44.98.11)

**Determina Dirigenziale n° 21 del 17/01/2024**

Settore: Settore Urbanistica - S.U.A.P.  
Servizio: U.O. Urbanistica paesaggio e ambiente

Responsabile: FAUSTO CONDELLO

**Oggetto: ART. 16 DEL D.P.R. N. 380/2001 - ARTT. 184 E 191 DELLA L.R. N. 65/2014 –  
AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI CONCESSORI E DEL VALORE  
DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI PER L'ANNO 2024.**

**Premesso che:**

- Con deliberazione consiliare n. 10 del 5 marzo 2018, è stata approvata la disciplina per i contributi di urbanizzazione e costo di costruzione (...), contenente, tra l'altro, anche la determinazione degli oneri concessori per l'attività edilizia nonché l'ammontare del valore della monetizzazione degli standard urbanistici, tutto con riferimento all'anno 2018;
- Più in dettagli, la disciplina approvata con la predetta deliberazione consiliare n. 10/2018, prevede che gli aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e del valore della monetizzazione degli standard urbanistici siano aggiornati annualmente con atto dirigenziale del Settore competente, significando come per i primi debba essere applicato l'indice NIC dell'ISTAT (prezzi al consumo per l'intera collettività), per il costo di costruzione debba essere valutato in ragione della variazione del costo di costruzione degli edifici (ISTAT), mentre la monetizzazione valga l'aggiornamento dei costi di realizzazione delle opere pubbliche se questi abbiano comportato un aumento di almeno il 10%;

**Ciò premesso:**

**Preso atto che:**

- la variazione dell'indice NIC è stimabile in base ai dati più aggiornati a disposizione (novembre 2023) ed è pari ad un incremento del 5,7 punti percentuale rispetto all'anno precedente;
- la variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali sa base annua rispetto all'indice dell'anno 2023 è pari ad un incremento dello 0,4%;
- sulla scorta dell'analisi del prezziario regionale della Toscana relativo alla provincia di Pisa, i costi, mediati sull'intera tipologia di lavori e materiali, per la realizzazione delle opere pubbliche si sono mantenuti sostanzialmente invariati rispetto al 2023;

**Visto** il comma 2 dell'art. 191 della L.R. n. 65/2014 e ritenuto, sulla scorta dei contenuti e della valutazioni emerse in seno alla redazione della variante al regolamento urbanistico approvata con deliberazione consiliare n. 32/2023 quanto a sostegno del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché sulla scorta del quadro conoscitivo che emerge dalla del Piano di gestione del Rischio Grandi Alluvioni (PGRA) già approvato con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, oggetto di suo primo aggiornamento approvato con D.P.C.M. del 1° dicembre 2022 (cfr. GU n. 31 del 7 febbraio 2023, in vigore dal 22 febbraio 2023), come implementato dalla modifica alle mappe di pericolosità da alluvione approvate con decreto n. 74 del 26 ottobre 2023 dal Segretario Generale della stessa Autorità, che:

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

- a fronte dei maggior costi degli interventi di natura edilizia per i fabbricati maturati nel corso del 2022-2023, debba contrapporsi una calmierazione degli aumenti dei costi dei relativi oneri di urbanizzazione, come determinabili sulla scorta dell'indice NIC, limitatamente agli interventi che, sia a livello urbanistico che edilizio, si pongano l'obiettivo di un'evoluzione della qualità dell'abitare e dell'efficientamento energetico per edifici esistenti con destinazione residenziale, in qualsiasi stato essi si trovino;
- in prosieguo di quanto sopra, nel quadro della calmierazione detta, distribuire la maggiore incidenza dei costi di edificazione sulla componente dell'urbanizzazione secondaria per la sua diretta relazione con la realizzazione di infrastrutture di pubblica utilità;
- la maggior incidenza tale da comportare variazioni percentuali in aumento dei valori medi dei costi di urbanizzazione si determina nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata nelle quali insiste prevalentemente lo zoning per destinazioni artigianali e commerciali speciali;

**Dato atto** che ai sensi dell'art. 4 della legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni il Settore III, "Urbanistica e SUAP", è unità organizzativa responsabile dell'istruttoria degli adempimenti procedurali, dell'adozione dei provvedimenti finali in tema di trasformazioni urbanistico-edilizie e degli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

**Visti:**

- il Regolamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione G.C. n. 141/2011;
- il D.L. n. 66/2014, così come convertito dalla legge n. 89/2014;
- il Decreto Sindacale n. 20 del 30 settembre 2022 con il quale viene individuato il Responsabile del Settore III;
- gli artt. 147 e 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e verificato che non occorre l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria poiché il provvedimento non comportando impegno di spesa è immediatamente efficace;

**DETERMINA**

**Di approvare**, gli importi degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'asseverazione o il rilascio dei titoli necessari ad attuare interventi di trasformazione urbanistico-edilizia nel territorio per l'anno 2024 e, secondo la casistica e l'entità prevista dalle legge e dai regolamenti vigenti in materia, come rappresentati ed elencati nella tabella 1:

**Tabella 1 – Importi oneri di urbanizzazione 2024**

| Nuova determinazione<br>ONERI DI URBANIZZAZIONE   |          |           | Natura degli interventi |                           |   |                                      |                          |
|---|----------|-----------|-------------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
|   |          |           | edilizia residenziale   | artigianali o industriali | artigianali o industriali speciali, logistica | turistici, commerciali e direzionali | commerciali all'ingrosso |
| Tipologia intervento  | Par. "C" | urban..ne | €/m <sup>3</sup>        | €/m <sup>2</sup>          | €/m <sup>2</sup>                              | €/m <sup>3</sup>                     | €/m <sup>2</sup>         |
| Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento ristrutturazione edilizia. Cambio di destinazione d'uso senza opere | 0,28     | I         | 2,90                    | 5,16                      | 6,15  | 5,16                                 | 9,04                     |
|   | 0,33     | II        | 13,54                   | 5,73                      | 5,73  | 2,84                                 | 4,34                     |
|   | Totale   |           | 16,44                   | 10,89                     | 11,88   | 8,00                                 | 13,38                    |
| Restauro, risanamento ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso                         | 0,34     | I         | 3,27                    | 7,75                      | 9,23  | 7,75                                 | 13,56                    |
|   | 0,50     | II        | 18,46                   | 7,81                      | 7,81  | 4,26                                 | 6,51                     |
|   | Totale   |           | 21,73                   | 15,56                     | 17,04   | 12,01                                | 20,07                    |
| Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza cambio d'uso (sostituzione edilizia senza cambio d'uso)                 | 0,60     | I         | 5,81                    | 13,77                     | 18,05   | 13,77                                | 24,10                    |
|   | 0,88     | II        | 32,82                   | 13,89                     | 15,27   | 7,57                                 | 11,57                    |
|   | Totale   |           | 38,63                   | 27,66                     | 33,32   | 21,34                                | 35,67                    |
| Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso (sostituzione edilizia con cambio d'uso)                     | 1,20     | I         | 8,71                    | 20,66                     | 27,08   | 20,66                                | 36,15                    |
|   | 1,20     | II        | 54,16                   | 22,91                     | 22,91   | 12,50                                | 17,35                    |
|   | Totale   |           | 62,87                   | 43,57                     | 49,99   | 33,16                                | 53,50                    |
| Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione (edifici non temporanei)                               | 1,20     | I         | 11,62                   | 20,66                     | 27,08   | 20,66                                | 36,15                    |
|   | 1,20     | II        | 54,16                   | 22,91                     | 22,91   | 12,50                                | 17,35                    |

|  |        |    |              |              |              |              |              |
|--|--------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| senza piano aziendale in<br>zona agricola) | Totale |    | <b>65,78</b> | <b>43,57</b> | <b>49,99</b> | <b>33,16</b> | <b>53,50</b> |
|  | 1,00   | I  | <b>9,68</b>  | <b>17,21</b> | <b>22,56</b> | <b>17,21</b> | <b>30,12</b> |
|  | 1,00   | II | <b>45,13</b> | <b>19,09</b> | <b>19,09</b> | <b>10,41</b> | <b>14,46</b> |
|  | Totale |    | <b>54,81</b> | <b>36,31</b> | <b>41,65</b> | <b>27,62</b> | <b>44,58</b> |
|  | 0,90   | I  | <b>8,71</b>  | <b>15,49</b> | <b>20,31</b> | <b>15,49</b> | <b>27,11</b> |
|  | 0,90   | II | <b>40,62</b> | <b>17,18</b> | <b>17,18</b> | <b>9,37</b>  | <b>13,01</b> |
|  | Totale |    | <b>49,33</b> | <b>32,67</b> | <b>37,49</b> | <b>24,86</b> | <b>40,12</b> |

**Di mantenere** il parametro per la valutazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali per l'anno 2024 a quello dell'importo stabilito con propria determinazione n. 1/2023, pari a **339,93 Euro/m<sup>2</sup>**;

**Di mantenere fermi**, altresì, i valori stabiliti con propria determinazione n. 1/2023 per la monetizzazione degli standard urbanistici, in ragione della sostanziale stabilità, riferita alla media complessiva delle voci componenti, dei costi dei materiali da costruzione, come di seguito riepilogati:

- per strade e parcheggi è pari **200 Euro/m<sup>2</sup>**;
- per verde pubblico a **140,00 Euro/m<sup>2</sup>**;

**Di precisare**, ancora, che i valori sopra indicati sono applicati a tutti i titoli edilizi comunicati, asseverati o rilasciati dopo il 1° gennaio 2024, così come alle istruttorie di pratiche che prevedano monetizzazione di standard urbanistici, concluse dopo la stessa data (1/01/2024).

#### **ATTESTA**

la regolarità tecnica e la correttezza amministrativa del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto l'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo non comportando impegno di spesa.

La presente determinazione sarà numerata cronologicamente ed inserita nell'apposito Registro, seguirà l'iter procedurale definito con l'art. 26 del vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi e verrà pubblicata per n. 15 giorni all'Albo Pretorio.

il Responsabile del Settore III  
Urbanistica e SUAP  
arch. Fausto CONDELLO