Comune di Porcari

Provincia di Lucca

Servizio Assetto e Tutela del Territorio

ALLEGATI

del

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ai sensi della

Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 e s.m.i.

AGGIORNAMENTO 2025

INDICE

Tabelle oneri di urbanizzazione (tab. 1-2-3-4-5-ov) “Tariffe oneri di urbanizzazione primaria e secondaria” ... 3

Tabella A - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ... 5

Tabelle B - CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE - Percentuali ... 6

Tabella C - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Maggiorazioni per nuove costruzioni residenziali ... 7

Tabella D - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ... 8

Tabella E - COSTO BASE DI COSTRUZIONE “A” ... 8

Tabelle oneri di urbanizzazione (tab. 1-2-3-4-5-ov) "Tariffe oneri di urbanizzazione primaria e secondaria"

Tab. 1 - 2025	**DESTINAZIONE RESIDENZIALE**				
TIPO DI INTERVENTO		**€/mc**	**ZONE A – B - E**	**ZONE C**	**ZONE D**
1	*- manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva - ripristino di edifici o parti di esso crollati o demoliti - demolizione-ricostruzione senza incrementi di volume - mutamento di destinazione d'uso senza opere - interventi pertinenziali art.135 co.2 lett. e) L.R. n 65/2014*	U1	6,85	4,93	4,29
		U2	11,53	9,56	8,70
2	*- sostituzione edilizia - demolizione e ricostruzione con incremento di volume*	U1	16,50	16,50	16,50
		U2	13,97	13,97	13,97
3	*- nuova edificazione con IF <= 1,5 mc/mq - addizioni volumetriche*	U1	29,79	26,24	22,19
		U2	24,09	19,37	13,49

Tab. 2 - 2025	**DESTINAZIONE COMMERCIALE – TURISTICO/RICETTIVO - DIREZIONALE**					
TIPO DI INTERVENTO		**€/mc**	**ZONE A - B - E**	**ZONE C**	**ZONE D**	**ZONE D5**
1	*- manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva - ripristino di edifici o parti di esso crollati o demoliti - demolizione-ricostruzione senza incrementi di volume - mutamento di destinazione d'uso senza opere - interventi pertinenziali art.135 co.2 lett. e) L.R. n 65/2014*	U1	5,52	7,11	5,63	5,03
		U2	3,42	4,40	3,42	3,17
2	*- sostituzione edilizia - demolizione e ricostruzione con incremento di volume*	U1	17,18	17,30	17,16	17,16
		U2	8,45	8,45	8,45	8,45
3	*- nuova edificazione con IF <= 1,5 mc/mq - addizione volumetrica*	U1	18,51	29,07	-	-
		U2	11,39	18,03	-	-
4	*- nuova edificazione con 1,5 <IF<3,00 mc/mq - addizione volumetrica*	U1	-	-	-	17,67
		U2	-	-	-	10,66
5	*- nuova edificazione con IF > 3,00 mc/mq - addizione volumetrica*	U1	-	-	18,65	-
		U2	-	-	11,75	-

Tab. 3 - 2025	**DESTINAZIONE COMMERCIALE ALL'INGROSSO**		
TIPO DI INTERVENTO		**€/mq**	**ZONE D1 - D2**
1	*- manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva - ripristino di edifici o parti di esso crollati o demoliti - demolizione-ricostruzione senza incrementi di volume - mutamento di destinazione d'uso senza opere - interventi pertinenziali art.135 co.2 lett. e) L.R. n 65/14*	U1	10,87
		U2	4,95
2	*- sostituzione edilizia - demolizione e ricostruzione con incremento di volume*	U1	27,27
		U2	9,12
3	*- nuova edificazione con IF > 3 mc/mq - addizione volumetrica*	U1	36,40
		U2	16,90

Tab. 4 - 2025	DESTINAZIONE ARTIGIANALE – INDUSTRIALE – CATEGORIA NORMALE			
TIPO DI INTERVENTO		**€/mq**	**ZONE D1-D2**	**ZONE D4**
1	*- manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva - ripristino di edifici o parti di esso crollati o demoliti - demolizione-ricostruzione senza incrementi di volume - mutamento di destinazione d'uso senza opere - interventi pertinenziali art.135 co.2 lett. e) L.R. n 65/2014*	U1	7,96	8,64
		U2	8,09	7,29
2	*- sostituzione edilizia - demolizione e ricostruzione con incremento di volume*	U1	19,37	19,37
		U2	17,79	17,79
3	*- nuova edificazione con IF > 3 mc/mq - addizione volumetriche*	U1	29,79	26,98
		U2	27,12	24,77

Tab. 5 - 2025	DESTINAZIONE ARTIGIANALE – INDUSTRIALE – CATEGORIA SPECIALE			
TIPO DI INTERVENTO		**€/mq**	**ZONE D1–D2**	**ZONE D4**
1	*- manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva - ripristino di edifici o parti di esso crollati o demoliti - demolizione-ricostruzione senza incrementi di volume - mutamento di destinazione d'uso senza opere - interventi pertinenziali art.135 co.2 lett. e) L.R. n 65/2014*	U1	9,68	10,06
		U2	8,82	8,20
2	*- sostituzione edilizia - demolizione e ricostruzione con incremento di volume*	U1	21,08	21,08
		U2	17,92	21,69
3	*- nuova edificazione con IF > 3 mc/mq - addizione volumetrica*	U1	32,01	30,18
		U2	27,22	24,77

Tab. o.v. - 2025	**Tariffe oneri verdi**		
RESIDENZIALE **€/mc**		U1	16,50
		U2	13,97
COMMERCIALE-DIREZIONALE-TURISTICO-RICETTIVO **€/mc**		U1	17,18
		U2	8,45
ARTIGIANALE – INDUSTRIALE – COMMERCIALE ALL'INGROSSO **€/mq**		U1	26,98
		U2	24,77

NOTE:

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio comportanti variazione dell'originaria destinazione d'uso residenziale ad altra destinazione d'uso, si aumenta del 50% la tariffa.

Per categoria industriale artigianale speciale si intendono i settori: tessile, alimentari, calzature, chimiche e affini, cartiere e cartotecniche.

La ristrutturazione urbanistica rientra nella tariffa n. 3 di nuova edificazione.

Tabella A - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

(Modello D.M. 10/05/77 per edifici residenziali di nuova costruzione)

Tabella 4 – Incremento per Superficie Utile abitabile (art.5)

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale S.U.	% incremento (Art.5)	Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95					
> 95 →110					
>110 →130					
> 130 →160					
> 160					
		Su		SOMMA →	i1

+

Tabella 5 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art.2)

	DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
	(7)	(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residene	
b	Autorimesse ☐ Singole ☐ Collettive	
c	Androni di ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
		Snr

Snr / Su x100= ... %

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq.)
(17)		(18)	(19)
1	Su (art.3)	Superficie utile abitabile	
2	Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale	
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	
4=1+3	Sc (art.2)	Superficie complessiva	

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq.)
(20)		(21)	(22)
1	Su (art.9)	Superficie netta non residenziale	
2	Snr (art.9)	Superficie accessori	
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	
4=1+3	St (art.9)	Superficie totale non residenziale	

Tabella 6 – Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr / Su x 100	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	☐	0
> 50 → 75	☐	10
> 75 → 100	☐	20
> 100	☐	30
		i2

+

Tabella 7 – Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	☐	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50
		i3

		Classe edificio	% Maggiorazione
TOTALE INCREMENTI i = i1+i2+i3	=	(15)	(16)
	i		M

A – Costo di costruzione A: ……€/mq (vedi Tabella E) per destinazione ……..…

B – Costo di costruzione maggiorato (vedi tabella C): A x (1+M/100) = ……..……..…. €/mq

C – Costo di Costruzione dell'edificio: (Sc + St) x B = …….. €/mq

D - Aliquota dedotta (Tabelle B): …… %

Costi di costruzione dovuto: C x D% = …….. €

(Nota: Sc corrisponde a Scom)

Tabelle B - CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE - Percentuali

TABELLA B – Percentuali riduttive per nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale	
Abitazioni aventi superficie utile:	Percentuale da applicare:
a) superiore a mq 160 e accessori >= mq 60	9%
b) compreso tra mq 130 e mq 160 e accessori <= mq 55	8%
c) compreso tra mq 110 e mq 130 e accessori <= mq 50	8%
d) compreso tra mq 95 e mq 110 e accessori <= mq 45	7%
e) inferiore a mq 95 e accessori <= mq 40	7%
Abitazioni di lusso*	10%

NOTE:

- Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore).
- L'abitazione di lusso* è definita ai sensi del DM 2-8-1969).
- Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:

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.

TABELLA B2 – Percentuali riduttive per nuove costruzioni a destinazione d'uso commerciale, direzionale, turistico ricettivo	
Destinazione	Percentuale da applicare:
COMMERCIALE	20%
COMMERCIALE ALL'INGROSSO	20%
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	30%
TURISTICO-RICETTIVO	25%

Tabella C - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Maggiorazioni per nuove costruzioni residenziali

DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI (G. U. N. 146 DEL 31.05.1977)

Art. 1

Costo unitario di costruzione

OMISSIS

(L'articolo è implicitamente abrogato dall'articolo 6, commi da 1 a 4, della legge n. 10 del 1977, come sostituiti dall'articolo 7, della legge n. 537 del 1993, con il trasferimento alle regioni della competenza alla determinazione del costo base di costruzione al mq.)

Art. 2

Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Su = Su + 60% Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
b) autorimesse singole o collettive;
c) androni di ingresso e porticati liberi;
d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Art. 3

Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 4

Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi art. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi :

a) superficie utile abitabile (Su);
b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
c) caratteristiche specifiche.

Art. 5

Incremento relativo alla superficie utile abitabile (i_1)

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile :

1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi : 5%;
2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi : 15%;
3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi : 30%;
4) oltre 160 metri quadrati : 50%.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Art. 6

incremento relativo alla superficie non residenziale ($i2_2$)

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi ed accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su) :

oltre il 50 e fino al 75% compreso : 10%;
tra il 75 e il 100% compreso : 20%,
oltre il 100% : 30%.

Art. 7

Incremento relativo a caratteristiche particolari (i_3)

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10% :

1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
3) altezza libera netta di piano superiore a m. 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Art. 8

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi degli edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate :

classe I : percentuale di incremento fino a 5 inclusa : nessuna maggiorazione;
classe II : percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa : maggiorazione del 5%;
classe III : percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa : maggiorazione del 10%;
classe IV : percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa : maggiorazione del 15%;
classe V : percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa : maggiorazione del 20%;
classe VI : percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa : maggiorazione del 25%;
classe VII : percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa : maggiorazione del 30%;
classe VIII : percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa : maggiorazione del 35
classe IX : percentuale di incremento da 40 a 55 inclusa : maggiorazione del 40%;
classe X : percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa : maggiorazione del 45%;
classe XI : oltre il 50% inclusa : maggiorazione del 50%.

Art. 9

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)

Omissis

Art. 10

Omissis

Art. 11

Prospetto

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.

Tabella D - CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

TABELLA D – RECUPERO DEL PATRIMOMIO EDILIZIO ESISTENTE RESIDENZIALE-COMMERCIALE-DIREZIONALE E DI SERVIZIO-TURISTICO-RICETTIVO-AGRICOLO		
Tipo di intervento	% riduzione del costo di costruzione A	Costo al mq ridotto – Anno 2025
Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa con o senza mutamento di destinazione d'uso e nuova costruzione di pertinenze	60% (residen-turistic/ricet)	305,17 €/mq x 60% = 183,10 €/mq
	60% di A tab. E (comm-direz/serv)	274,65 €/mq x 60% = 164,79 €/mq
	60% di A tab. E (comm. a ingrosso)	244,13 €/mq x 60% = 146,48 €/mq
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e demolizioni e ricostruzioni senza mutamento di destinazione d'uso e senza aumento di volume	70% (residen-turistic/ricet)	305,17 €/mq x 70% = 213,62 €/mq
	70% di A tab. E (comm-direz/serv)	274,65 €/mq x 70% = 192,26 €/mq
	70% di A tab. E (comm. a ingrosso)	244,13 €/mq x 70% = 170,89 €/mq
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e demolizioni e ricostruzioni con cambio di destinazione d'uso a residenziale, sostituzione edilizia	80% (residen-turistic/ricet)	305,17 €/mq x 80% = 244,13 €/mq
	80% di A tab. E (comm-direz/serv)	274,65 €/mq x 80% = 219,72 €/mq
	80% di A tab. E (comm. a ingrosso)	244,13 €/mq x 80% = 195,31 €/mq
Addizione Volumetrica (solo su ampliamento senza incremento di superficie, ma solo volume)	100% (residen-turistic/ricet)	305,17 €/mq
	100% di A tab. E (comm-direz/serv)	274,65 €/mq
	100% di A tab. E (comm. a ingrosso)	244,13 €/mq

Il Costo di Costruzione "A" degli edifici è determinato in relazione alla Tabella E che fa riferimento alla destinazione d'uso dei fabbricati.

Tabella E - COSTO BASE DI COSTRUZIONE "A"

In funzione della destinazione d'uso del fabbricato si utilizza il costo base di costruzione al mq.

TABELLA E – COSTO BASE DI COSTRUZIONE A	% da applicare sul costo base di costruzione rispetto edificio residenziale	"A" Costo unitario di costruzione €/mq (anno 2025)
Categoria funzionale residenziale	100%	305,17 €/mq
Categoria funzionale turistico-ricettiva	100%	305,17 €/mq
Categoria funzionale commerciale	90%	274,65 €/mq
Categoria funzionale direzionale e di servizio	90%	274,65 €/mq
Categoria funzionale commerciale all'ingrosso	80%	244,13 €/mq