



COMUNE DI MONTECATINI TERME

“AREA TECNICA”

DETERMINAZIONE

N. 23

DEL 22/01/2026

OGGETTO: ADEGUAMENTO ISTAT PER L'ANNO 2026 SULLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

IL DIRIGENTE

VISTA la precedente determinazione n. 18 del 23/01/2025 relativa a "Adeguamento ISTAT per l'anno 2025 sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione";

VISTO il vigente "Regolamento per l'applicazione dei contributi relativi agli interventi edilizi e urbanistici" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 119 del 22/12/2016;

VISTA la L.R. 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" e ss.mm.ii.;

VISTI gli art.184 "Determinazione degli oneri di urbanizzazione", in particolare comma 7. e 185 "Determinazione del costo di costruzione", in particolare comma 3. della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e ss.mm.ii. che stabiliscono che devono essere applicate dal 1° gennaio di ogni anno le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), determinate dall'ISTAT, sulla base dei più recenti dati Istat disponibili;

VISTO altresì l'art. 250 della L.R. n.65/2014 "Disposizioni transitorie per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione" che stabilisce che fino all'approvazione delle deliberazioni di cui agli articoli 184 comma 5) e 185 comma 4) si applicano le tabelle A1-A2-A3-A4-A5-B-C-D della L.R. 1/2005;

DATO ATTO che l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per l'intera collettività più recente rispetto alla data del 01-01-2026 è quello relativo al mese di dicembre 2025 ed è pari a **+ 1,2 %**;

EVIDENZIATA la necessità di aggiornare per l'esercizio 2026 le tabelle di seguito elencate, allegate al presente atto sotto la lettera "A":

TABELLA n. 1 - Costo medio comunale opere di urbanizzazione primaria e secondaria "Edifici ricadenti nei centri abitati";

TABELLA n. 2 - Costo medio comunale opere di urbanizzazione primaria e secondaria "Edifici non ricadenti nei centri abitati";

TABELLA n. 3 - Parametri da applicare ai costi comunali delle opere di urbanizzazione prima e secondaria ed al costo di costruzione;

TABELLA n. 4 - Valori di riferimento per la determinazione del costo dell'intervento edilizio;

TABELLA n. 5 - Percentuali del contributo del costo di costruzione per comuni con coefficiente territoriale maggiore di 1,20

VISTE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 17.02.2025, esecutiva a termini di legge, con la quale è stato preso atto del Documento Unico di Programmazione 2025/2027 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 24.01.2025;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 17.02.2025, esecutiva a termini di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2025/27 con i relativi allegati;

CONSIDERATO che il presente atto, non comportando movimentazioni di natura economico finanziaria, non necessita di visto contabile;

APPURATO che il presente provvedimento rientra nella casistica di “Determina” così come statuito dalle normative vigenti, rientrando a tal proposito nella sfera di competenza del Dirigente dell’Area Tecnica ai sensi dell’art. 107 del D.lgs.n.267/2000 - Decreto del Sindaco n. 25 del 01/08/25 e determinazione n. 515 del 01/08/2025 - con i quali è stato conferito al sottoscritto l’incarico di Dirigente dell’Area Tecnica ai sensi dell’art. 110 del D.lgs. n. 267/2000;

VISTO il D. Lgs. n.165/01 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n.267 e ss.mm.ii.;

D E T E R M I N A

Stante le motivazioni espresse in narrativa

- 1) **DI APPROVARE** per l’anno 2026 le tabelle allegate al presente atto sotto la lettera “A” di cui costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, contenenti gli importi relativi alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione, aggiornati secondo l’indice nazionale ISTAT - sulla base dei più recenti dati disponibili - con variazione pari a **+ 1,2 %**;
- 2) **DI DARE ATTO** che gli importi stabiliti con il presente atto decorrono dal 01 gennaio 2026;
- 3) **DI PRECISARE** che, ai sensi e per gli effetti della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, il responsabile della presente istruttoria è il Sig. Leno Alterini, Funzionario Amministrativo dell’Area Governo del Territorio – Settore Edilizia Privata e il responsabile del procedimento è il Dirigente dell’Area Tecnica Arch. Claudio Gariboldi;

* * *

➤Che copia della presente determinazione, sia per meri scopi notiziali, affissa all’Albo Pretorio del Comune per quindici giorni.

Il Dirigente dell’Area Tecnica
Claudio Gariboldi / ArubaPEC S.p.A.

TABELLA 1
COSTO MEDIO COMUNALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
E SECONDARIA
PER EDIFICI RICADENTI NEI CENTRI ABITATI

Tipo di insediamento	Descrizione opere	Importi 2025	Variazione ISTAT (NIC) Dicembre 2025	Importi 2026	€/mc o mq	Note
Insediamenti residenziali	Opere di urbanizzazione primaria	€ 12,67	+1,2%	€ 12,82	49,14 €/mc	Il costo è riferito al volume calcolato in base all'art. 14 del presente Regolamento
	Opere di urbanizzazione secondaria	€ 35,89	+1,2%	€ 36,32		
Insediamenti commerciali, direzionali e turistico ricettivi	Opere di urbanizzazione primaria	€ 16,34	+1,2%	€ 16,54	24,88 €/mc	Il costo è riferito al volume calcolato in base all'art. 14 del presente Regolamento
	Opere di urbanizzazione secondaria	€ 8,24	+1,2%	€ 8,34		
Insediamenti industriali ed artigianali	Opere di urbanizzazione primaria	€ 15,92	+1,2%	€ 16,11	31,33 €/mq	Il costo è riferito al volume calcolato in base all'art. 14 del presente Regolamento
	Opere di urbanizzazione secondaria	€ 15,04	+1,2%	€ 15,22		
	Opere di urbanizzazione primaria per categorie speciali	€ 18,24	+1,2%	€ 18,46	34,57 €/mq	Contrib. previsto da categorie ISTAT 1971: 301- Alimentari 303- Tessili 305- Calzature 313- Chimiche-cartiere
Insediamenti commerciali all'ingrosso	Opere di urbanizzazione primaria	€ 24,66	+1,2%	€ 24,95	42,46 €/mq	Il costo è riferito al mq calcolato in base all'art. 14 del presente Regolamento
	Opere di urbanizzazione secondaria	€ 17,30	+1,2%	€ 17,51		

TABELLA 2

COSTO MEDIO COMUNALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

PER EDIFICI NON RICADENTI NEI CENTRI ABITATI

Tipo di insediamento	Descrizione opere	Importi 2024	Variazione ISTAT (NIC) Dicembre 2024	Importi 2025	€/mc o mq	Note
Insediamenti residenziali	Opere di urbanizzazione primaria	€ 18,17	+1,2%	€ 18,39	70,64 €/mc	Il costo è riferito al volume calcolato in base all'art. 14 del presente Regolamento
	Opere di urbanizzazione secondaria	€ 51,63	+1,2%	€ 52,25		
Insediamenti commerciali, direzionali e turistico ricettivi	Opere di urbanizzazione primaria	€ 23,35	+1,2%	€ 23,63	36,34 €/mc	Il costo è riferito al volume calcolato in base all'art. 14 del presente Regolamento
	Opere di urbanizzazione secondaria	€ 12,56	+1,2%	€ 12,71		
Insediamenti industriali ed artigianali	Opere di urbanizzazione primaria	€ 22,80	+1,2%	€ 23,07	45,73 €/mq	Il costo è riferito al volume calcolato in base all'art. 14 del presente Regolamento
	Opere di urbanizzazione secondaria	€ 22,39	+1,2%	€ 22,66		
	Opere di urbanizzazione primaria per categorie speciali	€ 26,09	+1,2%	€ 26,40	49,47 €/mq	Contributo previsto da categorie ISTAT 1971: 301- Alimentari 303- Tessili 305- Calzature 313- Chimiche-cartiere
Insediamenti commerciali all'ingrosso	Opere di urbanizzazione primaria	€ 32,02	+1,2%	€ 32,40	55,01 €/mq	Il costo è riferito al mq calcolato in base all'art. 14 del presente Regolamento
	Opere di urbanizzazione secondaria	€ 22,34	+1,2%	€ 22,61		

TARiffe VIGENTI PER L'ANNO 2026

TABELLA 3

**PARAMETRI DA APPLICARE AI COSTI COMUNALI
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
ED AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Categoria	Parametri
Interventi sostituzione edilizia di cui all'art. 134 comma 1 lettera i) e l) e di ristrutturazione ricostruttiva come disciplinata dall'art. 134 comma 1 lettera h) punto 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i. comportanti aumento di carico urbanistico o cambio di destinazione d'uso	0,80
Interventi di ristrutturazione ricostruttiva di cui all'art. 134 c.1 lett. h, punti 1,3 e 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i. comportanti aumento di carico urbanistico o cambio di destinazione d'uso	0,50
Interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria, di cui agli art. 135, comma 2 lett. b), c), d), e) ed e bis) (ad eccezione del recupero dei sottotetti) che comportino aumento di superficie utile abitabile (SUA), cambio di destinazione d'uso con o senza opere e frazionamento di unità immobiliari e art. 136 comma 2 lett. a) (che comportano frazionamento) , della L.R. 65/2014 e s.m.i.,	0,30
Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, recupero sottotetti	1,00
Cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altre destinazioni (anche senza opere)	0,80

TABELLA 4

VALORI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Interventi	€/mc o mq 2025	Aggiornamento ISTAT	€/mc o mq 2
Nuovi edifici con destinazione d'uso turistico ricettivo, commerciale e direzionale	332,63 €/mc	+1,2%	336,62 €/mc
Restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia con destinazione d'uso residenziale, turistico ricettivo, commerciale e direzionale	332,63 €/mc	+1,2%	336,62 €/mc
Nuovi edifici, ampliamenti e ristrutturazione urbanistica con destinazione d'uso residenziale	295,19 €/mq	+1,2%	298,73 €/mq
Piscine pertinenziali	239,83 €/mq	+1,2%	242,71 €/mq

TARIFFE VIGENTI PER L'ANNO 2026

TABELLA 5

**PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE
PER COMUNI CON COEFFICIENTE TERRITORIALE MAGGIORE DI
1,20.**

Interventi	dimensioni	%
Abitazioni aventi superficie utile	Superiore a mq 160 e accessori maggiori o uguali a mq 60	10%
	Compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori minori o uguali a mq 55	9%
	Compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori minori o uguali a mq 50	9%
	Compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori minori o uguali a mq 45	8%
	Inferiore a mq 95 e accessori minori o uguali a mq 40	8%
Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (DM 2.8.1969)		10%
Commerciale e Direzionale		10%
Piscine pertinenziali		10%

1)- LE PERCENTUALI DI APPLICAZIONE SOPRA INDICATE SONO RIDOTTE DI 1 PUNTO NEI SEGUENTI CASI:

- A)- PER 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.**

2)- GLI INTERVENTI PER INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RELATIVI ALLE ENERGIE RINNOVABILI ED ALLA CONSERVAZIONE ED AL RISPARMIO ENERGETICO SONO ASSIMILATI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

3)- QUALORA LA SUPERFICIE DEGLI ACCESSORI SUPERI QUELLA INDICATA IN OGNI CATEGORIA, LA PERCENTUALE DA APPLICARE È QUELLA DELLA CATEGORIA IMMEDIATAMENTE SUPERIORE.

4)- PER GLI EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE SI APPLICA SEMPRE LA PERCENTUALE DEL 10%