



Permessi per Costruire Segnalazione Certificata Inizio Attività Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

TIPO DI INTERVENTO		TAB.A1	TAB.A2		TAB.A3	TAB.A4
		Residenziali	Industriale Agricolo non IAP Artigianale (Normale)	Industriale Agricolo IAP Artigianale (Speciali)	Commerciale Turistico Direzionale	Commerciale All'Ingresso
1)Manutenzione Straordinaria Restuaro Ristrutturazione Edilizia con aumento del carico urbanistico	U1	11,83	7,89	8,54	39,43	23,00
	U2	34,18	7,23	7,23	19,72	7,66
	TOT	46,01	15,12	15,77	59,15	30,66
2 ^a) Oneri Verdi Art. 83 L.R. 65/2015 Cambio d'uso da Agricolo a Civile Abitazione*	U1	35,49	15,78	17,09	63,09	36,80
	U2	102,53	14,45	14,45	31,54	12,26
	TOT	138,02	30,23	31,54	94,63	49,06
2b) Oneri Verdi Cambio d'uso da Abitazione Rurale a civile abitazione (edifici antecedenti alla legge 10/1977)	U1	11,83	7,89	8,54	39,43	23,00
	U2	34,18	7,23	7,23	19,72	7,66
	TOT	46,01	15,12	15,77	59,15	30,66
3a) Nuova Edificazione Indice di Fabbricabilità < a 0,5 mq/mq	U1	47,32	21,03	22,78	78,87	46,01
	U2	136,70	19,28	19,28	39,43	15,34
	TOT	184,02	40,31	42,06	118,30	61,35
3b) Ristrutturazione Urbanistica, Sostituzione Edilizia e Nuova Edificazione Indice di Fabbricabilità compreso tra 0,5 e 1	U1	39,43	17,53	18,99	68,35	39,87
	U2	113,91	16,06	16,06	34,17	13,29
	TOT	153,34	33,59	35,05	102,52	53,16
3c) Nuova Edificazione indice di fabbricabilità superiore a 1 mq/mq	U1	35,49	15,78	17,09	63,09	36,80
	U2	102,53	14,45	14,45	31,54	12,26
	TOT	138,02	30,23	31,54	94,63	49,06

N.B.Gli ampliamenti di superficie sono soggetti al contributo relativo alla nuova costruzione con gli importi di cui alla tabella 3b esclusiva- mente nei casi di nuova volumetria, conseguentemente, nel caso di nuova superficie utile realizzata all'interno dell'involucro edilizio attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sarà corrisposto il relativo contributo di cui alla tabella 1.
- Nell'ambito della medesima categoria, il passaggio da vani accessori (snr) a vani principali, è considerato aumento del carico urbanistico e pertanto soggetto al contributo.
- * La tabella 2a relativa agli oneri verdi viene applicata anche nei casi di cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale a civile abitazione per gli edifici realizzati dopo la legge 10/1977.

ESEMPIO DI CALCOLO

DESTINAZIONI	TIPO DI INTERVENTO	MQ. SUPERFICIE LORDA	IMPORTO U1	IMPORTO U2	TOTALE EURO
RESIDENZIALE	RESTAURO-RISTRUTT..	100	11,81	34,12	4593,00

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI U1 E U2

1)

DESTINAZIONI		TIPO DI INTERVENTO		
MQ. SUP. EDIFICABILE	IMPORTO U1	IMPORTO U2	TOTALE EURO	

2)

DESTINAZIONI		TIPO DI INTERVENTO		
MQ. SUP. EDIFICABILE	IMPORTO U1	IMPORTO U2	TOTALE EURO	

TOTALE GENERALE _____

MODALITA' DI PAGAMENTO: UNICA SOLUZIONE

PAGAMENTO RATEALE

(Avendo scelto il pagamento rateale si provvede a trasmettere l'allegato "E" debitamente compilato)

N.B.

- I PAGAMENTI POTRANNO ESSERE EFFETTUATI CON LA SEGUENTI MODALITA':

Accesso al sistema pagopa tramite il seguente link <https://iris.rete.toscana.it/public/>

A tal fine è possibile scaricare la relativa informativa sul sito www.frontoffice.comune.pistoia.it servizi sue [sezione modulistica](#) .

TIMBRO E FIRMA DEL TECNICO PROGETTISTA

B) MODALITA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Nel caso di abitazione civile il calcolo del costo di costruzione avviene:

- Per la nuova costruzione mediante compilazione del modello
- Per l'ampliamento mediante il calcolo della differenza degli importi fra il modello 1 e il modello 2
- Per la ristrutturazione mediante il calcolo dell'8% dell'importo della perizia giurata del costo dei lavori redatta da tecnico abilitato in base ai prezzi del più aggiornato Prezziario LL.PP. R.T..

N.B. qualora, il risultato sia più favorevole le opere di ristrutturazione potranno essere considerate " nuova costruzione " e si potrà procedere al calcolo del costo di costruzione tramite il modello 1.

-Per gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali il calcolo avviene moltiplicando la percentuale dedotta dalla tabella D1 per l'importo della perizia giurata del costo dei lavori redatta da tecnico abilitato in base ai prezzi del più aggiornato Prezziario LL. PP . R.T.

-Per le opere soggette a Permesso per costruire esentate dagli oneri di urbanizzazione (piscine, infrastrutture ecc) il costo di costruzione è pari al 10 % dell'importo della perizia giurata. Per le piscine il contributo relativo al costo di costruzione è pari al 10% della perizia giurata.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

<input type="checkbox"/> Ristrutturazione* IMPORTO PERIZIA GIURATA _____ X PERCENTUALE _____ = _____
<input type="checkbox"/> Altro IMPORTO PERIZIA GIURATA _____ X PERCENTUALE _____ = _____
<input type="checkbox"/> Ampliamento IMPORTO MODELLO 1 _____ -- IMPORTO MODELLO 2 _____ TOTALE _____
<input type="checkbox"/> Nuova Costruzione (o Ristrutturazione*) IMPORTO MODELLO 1 _____

TIMBRO E FIRMA DEL TECNICO PROGETTISTA

TABELLA D (Riferita ad abitazioni civili) da applicare per la determinazione del costo di costruzione artt.185 e 250 L.R. 65/2014	
superficie utile	
a) superiore a mq 160 >= a mq 60	8%
b) Compreso tra 160 e 130 e accessori <= di mq 55	7%
c) Compreso tra 130 e 110 e accessori <= di mq 50	7%
d) Compreso tra 110 e 95 e accessori <= di mq 45	6%
e) Inferiori a mq 95 e accessori <= di mq 40	6%
Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2/821969)	10%
Piscine	10%
Opere soggette a Permesso di Costruire) depositi, Infrastrutture)	10%

Note: qualora la superficie degli accessori superiore a quella della categoria di appartenenza la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore. Le percentuali sono ridotte di un punto nei seguenti casi:

- a) per edifici che vengono dotati ai fini del riscaldamento e/o condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare.

- b) per gli edifici da realizzare con strutture portanti in muratura di pietrame e/o laterizio;

-c) per gli interventi di bioedilizia. Gli interventi per installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione del risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.

TABELLA D1 riferita a impianti destinati ad attività turistiche , commerciali,direzionali. Percentuali da applicare per la determinazione del contributo sul costo di costruzione artt.185 e 250 L.R. 65/2014

INTERVENTO	Turistiche	Commerciali – Centro Storico	Commerciali- Centri minori- Zone collinari e montane	Commerciali Direzionali	Direzionali di servizio pubblico o di pubblico interesse
1) interventi di ristrutturazione edilizia con aumento u.i. o cambio d'uso anche senza opere	4%	7%	5%	10%	4%
2) interventi di nuova edificazione	6%	7%	5%	10%	6%

Tabella 1 - Incremento per superficie abitabile

Classi di sup. mq	Alloggi (a)	Sup. utile abitabile mq	Rapporto rispetto al tot. s.u.	% di incremento (art.5)	Incremento x classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6)=(4) X (%5)
< o = 95				0	
> o = 95 - 110				5	
> 110 - 130				15	
> 130 - 160				30	
> 160				50	

S.U.

SOMMA I - 1

Tabella 2 - superfici per servizi accessori relativi alla parte residenziale(art.2)

Destinazioni	sup. nette di servizi e accessori (mq)
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore,cabine idriche,lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio residenziale	
Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	
Logge e balconi	
	Snr

Tabella 3 - Incremento per servizi accessori alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr \times 100}{Su}$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
< o = 50		0
> o = 50 -- 75		10
>75 -- 100		20
>100		30

%SNR x100
SU

I-2

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie mq
(17)	(18)	(19)
1	Su (art.3) Sup utile abitabile	
2	Snr (art.2) Sup.netta non resid.	
3	60% Snr Sup.Ragguagliata	
4 = 1+3	Sc (art.2) Sup. Complessiva	

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di carateristiche	Ipotesi che ricorre	% di incremento
(17)	(13)	(14)
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHECOMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie mq
(20)	(21)	(22)
1	Sn (art.9) Sup.netta non resid.	
2	Sa(art.29) Sup: Accessoria.	
3	60% Sa Sup.Ragguagliata	
4 = 1+3	St (art.9) Sup. Tot. non Resid.	

I-3

Totale Incrementi

I=i1+i2+i3

Classe edificio	% di Maggiorazione
(15)	(16)

A) COSTO DI COSTRUZIONE DA APPLICARE = 255,53

B) COSTO DI COSTRUZIONE A MQ MAGGIORATO = $255,53 \times (1 + \frac{M}{100})$

C) COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (SC + ST) x B _____

ALIQUOTA PERCENTUALE DEDOTTA DALLA TABELLA D % _____

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DA VERSARE _____

IL TECNICO PROGETTISTA _____

Tabella 1 - Incremento per superficie abitabile

Classi di sup. mq	Alloggi (a)	Sup. utile abitabile mq	Rapporto rispetto al tot. s.u.	% di incremento (art.5)	Incremento x classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6)=(4) X (%5)
< o = 95				0	
> o = 95 - 110				5	
> 110 - 130				15	
> 130 - 160				30	
> 160				50	

S.U. SOMMA I - 1

Tabella 2 - superfici per servizi accessori relativi alla parte residenziale(art.2)

Destinazioni	sup. nette di servizi e accessori (mq)
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore,cabine idriche,lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio residenziale	
Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	
Logge e balconi	
	Snr

Tabella 3 - Incremento per servizi accessori alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
< o = 50		0
> o = 50 -- 75		10
>75 -- 100		20
>100		30

$\%SNR \times 100$
SU

I - 2

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI			
Sigla		Denominazione	Superficie mq
(17)		(18)	(19)
1	Su (art.3)	Sup utile abitabile	
2	Snr (art.2)	Sup.netta non resid.	
3	60% Snr	Sup.Ragguagliata	
4 = 1+3	Sc (art.2)	Sup. Complessiva	

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di carateristiche	Ipotesi che ricorre	% di incremento
(17)	(13)	(14)
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

I - 3

Totale Incrementi

$I=i1+i2+i3$

Classe edificio	% di Maggiorazione
(15)	(16)

A) COSTO DO COSTRUZINE DA APPLICARE = 255,53

B) COSTO DI COSTRUZIONE A MQ MAGGIORATO = $255,53 \times (1 + \frac{M}{100})$

C) COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (SC + ST) x B _____

ALIQUOTA PERCENTUALE DEDOTTA DALLA TABELLA D % _____

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DA VERSARE _____

IL TECNICO PROGETTISTA _____

Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici (*)

1. Costo unitario di costruzione.

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie è pari all'85 per cento di quello stabilito con D.M. 3 ottobre 1975, n. 9816, emesso ai sensi dell'art. 8, L. 1° novembre 1965, n. 1179.

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 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60$ per cento Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantine, 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 o 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.

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.

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 per cento, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi articoli 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.

5. Incremento relativo alla superficie utile abitabile (i1).

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 per cento;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15 per cento;
- 3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30 per cento;
- 4) oltre 160 metri quadrati: 50 per cento.

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.

6. Incremento relativo alla superficie non residenziale (i2).

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 e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su)

- oltre il 50 e fino al 75 per cento compreso: 10 per cento;
- tra il 75 e il 100 per cento compreso: 20 per cento;
- oltre il 100 per cento: 30 per cento.

7. Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3).

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10 per cento;

- 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 di 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.

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 di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28 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 per cento;
- classe III:** percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10 per cento;
- classe IV:** percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15 per cento;
- classe V:** percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20 per cento;
- classe VI:** percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25 per cento;
- classe VII:** percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30 per cento;
- classe VIII:** percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35 per cento;
- classe IX:** percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40 per cento;
- classe X:** percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45 per cento;
- classe XI:** oltre il 50 per cento inclusa: maggiorazione del 50 per cento.

9. Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St).

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60 per cento non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile.

10. Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali.

Per gli edifici da eseguire in zone sismiche e per quelli realizzati con sistemi costruttivi non tradizionali ai fini della determinazione del costo di cui al precedente art. 1 non si applicano le maggiorazioni previste a tale tipo dalle vigenti disposizioni relative ai costi a mq dell'edilizia agevolata. (nota 2)

11. Prospetto.

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