



# Città di San Giuliano Terme

Provincia di Pisa

*“Medaglia d'Argento al Merito Civile”*

SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

## ***Tabelle oneri di urbanizzazione***

***Aggiornamento ISTAT 2025  
(al Dicembre 2024)***

TABELLA 1	<b>Zone territoriali comunali</b>
--------------	---------------------------------------

**Ai fini dell'applicazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione, il territorio comunale è diviso nelle seguenti zone:**

Zona 1	Sistema insediativo interno alle UTOE : nn. 1 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 31 - 32 - 33 - 34 -35
Zona 2	Sistema insediativo interno alle UTOE : nn. 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30
Zona 3	Sistema insediativo interno alle UTOE : nn. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
Zona 4	Sistema insediativo esterno alle UTOE : all'interno del subsistema della pianura all'interno del subsistema del monte

Ai fini dell'individuazione delle zone territoriali si fa riferimento alla cartografia del piano strutturale o, in caso di discordanza, del Piano Operativo Comunale.

<b>TABELLA 2</b>	DESTINAZIONE D'USO:	RESIDENZIALE
------------------	---------------------	--------------

Incidenza oneri di urbanizzazione		ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	
<b>INTERVENTI</b>						
<i>Restauro</i>	primaria	€ 4,64	€ 4,43	€ 4,19	€ 3,97	
	secondaria	€ 13,50	€ 12,89	€ 12,18	€ 11,54	
	<b>TOTALE</b>	€ 18,14	€ 17,32	€ 16,37	€ 15,51	
<i>Ristrutturazione edilizia</i>	primaria	€ 5,80	€ 5,54	€ 5,24	€ 4,96	
	secondaria	€ 16,87	€ 16,11	€ 15,23	€ 14,43	
	<b>TOTALE</b>	€ 22,68	€ 21,65	€ 20,47	€ 19,39	
<i>Ristrutturazione urbanistica</i>	primaria	€ 17,41	€ 16,62	€ 15,71	€ 14,88	
	secondaria	€ 50,62	€ 48,32	€ 45,68	€ 43,28	
	<b>TOTALE</b>	€ 68,03	€ 64,94	€ 61,40	€ 58,16	
Nuova edificazione	a) i.f.<1,5 mc/mq(*)	primaria	€ 23,21	€ 22,16	€ 20,95	€ 19,85
		secondaria	€ 67,49	€ 64,43	€ 60,91	€ 57,71
		<b>TOTALE</b>	€ 90,70	€ 86,58	€ 81,86	€ 77,55
	b) i.f. >> 1,5 e 3 mc/mq(*)	primaria	€ 19,34	€ 18,46	€ 15,87	€ 16,54
		secondaria	€ 56,24	€ 53,69	€ 50,76	€ 48,09
		<b>TOTALE</b>	€ 75,59	€ 72,15	€ 66,63	€ 64,63
	c) i.f.> 3 mc/mq(*)	primaria	€ 17,41	€ 16,62	€ 15,71	€ 14,88
		secondaria	€ 50,62	€ 48,32	€ 45,68	€ 43,28
		<b>TOTALE</b>	€ 68,03	€ 64,94	€ 61,40	€ 58,16

Tariffe da applicare al mc.; la volumetria ai fini dell'applicazione delle tabelle deve essere calcolata secondo i criteri contenuti nel vigente regolamento edilizio comunale

(\*) oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume

Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, le tariffe per gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono aumentati del 50%

<b>TABELLA 3</b>	DESTINAZIONE D'USO:	<b>COMMERCIALE DIREZIONALE TURISTICA</b>
----------------------	---------------------	--

Incidenza oneri di urbanizzazione		ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	
<b>INTERVENTI</b>						
Restauro	primaria	€ 6,19	€ 5,91	€ 5,59	€ 5,01	
	secondaria	€ 3,09	€ 2,95	€ 2,79	€ 2,51	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 9,28</b>	<b>€ 8,86</b>	<b>€ 8,38</b>	<b>€ 7,52</b>	
Ristrutturazione edilizia	primaria	€ 7,74	€ 7,39	€ 6,98	€ 6,27	
	secondaria	€ 3,87	€ 3,69	€ 3,49	€ 3,13	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 11,61</b>	<b>€ 11,08</b>	<b>€ 10,47</b>	<b>€ 9,40</b>	
Ristrutturazione urbanistica	primaria	€ 23,21	€ 22,16	€ 20,95	€ 18,80	
	secondaria	€ 11,61	€ 11,08	€ 10,47	€ 9,40	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 34,82</b>	<b>€ 33,23</b>	<b>€ 31,42</b>	<b>€ 28,20</b>	
Nuova edificazione	a) i.f.<1,5 mc/mq(*)	primaria	€ 30,95	€ 29,54	€ 27,93	€ 25,07
		secondaria	€ 15,47	€ 14,77	€ 13,97	€ 12,53
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 46,42</b>	<b>€ 44,31</b>	<b>€ 41,90</b>	<b>€ 37,60</b>
	b) i.f. >< 1,5 e 3 mc/mq(*)	primaria	€ 25,79	€ 24,62	€ 23,28	€ 0,80
		secondaria	€ 12,89	€ 12,31	€ 11,64	€ 10,44
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 38,68</b>	<b>€ 36,93</b>	<b>€ 34,91</b>	<b>€ 11,25</b>
	c) i.f.> 3 mc/mq(*)	primaria	€ 23,21	€ 22,16	€ 20,95	€ 18,80
		secondaria	€ 11,61	€ 11,08	€ 10,47	€ 9,40
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 34,82</b>	<b>€ 33,23</b>	<b>€ 31,42</b>	<b>€ 28,20</b>

Tariffe da applicare al mc.: la volumetria ai fini dell'applicazione delle tabelle deve essere calcolata secondo i criteri contenuti nel vigente regolamento edilizio comunale

(\*) oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume

**Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, le tariffe per gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica 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 asserisce una edificabilità teorica di 200 mc.a piazzola.

<b>TABELLA 4</b>	DESTINAZIONE D'USO:	<b>COMMERCIALE all'Ingresso</b>
----------------------	---------------------	-------------------------------------

Incidenza oneri di urbanizzazione		ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
INTERVENTI		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Tariffe da applicare al mq. di superficie utile di calpestio, misurate al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi interni (compreso soppalchi, seminterrati, servizi accessori, le tettoie ecc.)
<i>Restauro</i>	primaria	€ 12,19	€ 11,17	€ 9,75	€ 8,77	
	secondaria	€ 3,96	€ 3,63	€ 3,17	€ 2,85	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 16,15</b>	<b>€ 14,80</b>	<b>€ 12,92</b>	<b>€ 11,63</b>	
<i>Ristrutturazione edilizia</i>	primaria	€ 15,23	€ 13,96	€ 12,19	€ 10,97	
	secondaria	€ 4,95	€ 4,54	€ 3,96	€ 3,57	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 20,19</b>	<b>€ 18,50</b>	<b>€ 16,15</b>	<b>€ 14,53</b>	
<i>Ristrutturazione urbanistica</i>	primaria	€ 45,70	€ 41,87	€ 36,56	€ 32,90	
	secondaria	€ 14,86	€ 13,62	€ 11,89	€ 10,70	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 60,56</b>	<b>€ 55,49</b>	<b>€ 48,45</b>	<b>€ 43,60</b>	
Nuova edificazione	a) i.f.<1,5 mc/mq(*)	primaria	€ 60,93	€ 55,83	€ 48,74	€ 43,87
		secondaria	€ 19,81	€ 18,16	€ 15,85	€ 14,27
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 80,74</b>	<b>€ 73,99</b>	<b>€ 64,59</b>	<b>€ 58,13</b>
	b) i.f. >< 1,5 e 3 mc/mq(*)	primaria	€ 50,77	€ 46,53	€ 40,62	€ 36,56
		secondaria	€ 16,51	€ 15,13	€ 13,21	€ 11,89
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 67,29</b>	<b>€ 61,66</b>	<b>€ 53,83</b>	<b>€ 48,45</b>
	c) i.f.> 3 mc/mq(*)	primaria	€ 45,70	€ 41,87	€ 36,56	€ 32,90
		secondaria	€ 14,86	€ 13,62	€ 11,89	€ 10,70
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 60,56</b>	<b>€ 55,49</b>	<b>€ 48,45</b>	<b>€ 43,60</b>

(\*) oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume

Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, le tariffe per gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono aumentati del 50%

<b>TABELLA 5</b>	DESTINAZIONE D'USO:	<b>ARTIGIANALE INDUSTRIALE</b>
----------------------	---------------------	--------------------------------

Incidenza oneri di urbanizzazione		ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	
<b>INTERVENTI</b>						
Restauro	primaria	€ 5,90	€ 5,36	€ 4,83	€ 4,43	
	secondaria	€ 5,53	€ 5,03	€ 4,53	€ 4,15	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 11,43</b>	<b>€ 10,39</b>	<b>€ 9,35</b>	<b>€ 8,57</b>	
Ristrutturazione edilizia	primaria	€ 7,38	€ 6,71	€ 6,04	€ 5,53	
	secondaria	€ 6,91	€ 6,29	€ 5,66	€ 5,19	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 14,29</b>	<b>€ 12,99</b>	<b>€ 11,69</b>	<b>€ 10,72</b>	
Ristrutturazione urbanistica	primaria	€ 22,13	€ 20,12	€ 18,11	€ 16,60	
	secondaria	€ 20,74	€ 18,86	€ 16,97	€ 15,56	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 42,87</b>	<b>€ 38,98</b>	<b>€ 35,08</b>	<b>€ 32,15</b>	
Nuova edificazione	a) i.f. < 1,5 mc/mq(*)	primaria	€ 29,51	€ 26,82	€ 24,14	€ 27,66
		secondaria	€ 27,66	€ 25,14	€ 22,63	€ 25,93
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 57,16</b>	<b>€ 51,97</b>	<b>€ 46,77</b>	<b>€ 53,59</b>
	b) i.f. >< 1,5 e 3 mc/mq(*)	primaria	€ 24,59	€ 22,35	€ 20,12	€ 23,05
		secondaria	€ 23,05	€ 20,95	€ 18,86	€ 21,61
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 47,64</b>	<b>€ 43,31</b>	<b>€ 38,98</b>	<b>€ 44,66</b>
	c) i.f. > 3 mc/mq(*)	primaria	€ 22,13	€ 20,12	€ 18,11	€ 20,75
		secondaria	€ 20,74	€ 18,86	€ 16,97	€ 19,45
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 42,87</b>	<b>€ 38,98</b>	<b>€ 35,08</b>	<b>€ 40,19</b>

Tariffe da applicare al mq. di superficie utile di calpestio, misurate al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi interni (compreso soppalchi, seminterrati, servizi accessori, le tettoie ecc.)

(\*) oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume

Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, le tariffe per gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono aumentati del 50%

<b>TABELLA 5bis</b>	DESTINAZIONE D'USO:	<b>ARTIGIANALE INDUSTRIALE attività speciali*</b>
-------------------------	---------------------	---

Incidenza oneri di urbanizzazione		ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
INTERVENTI		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	
<i>Restauro</i>	primaria	€ 7,94	€ 7,22	€ 6,29	€ 5,36	
	secondaria	€ 6,91	€ 6,29	€ 5,47	€ 4,67	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 14,85</b>	<b>€ 13,50</b>	<b>€ 11,76</b>	<b>€ 10,03</b>	
<i>Ristrutturazione edilizia</i>	primaria	€ 9,93	€ 9,02	€ 7,86	€ 6,70	
	secondaria	€ 8,64	€ 7,86	€ 6,84	€ 5,83	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 18,57</b>	<b>€ 16,88</b>	<b>€ 14,70</b>	<b>€ 12,53</b>	
<i>Ristrutturazione urbanistica</i>	primaria	€ 29,78	€ 27,07	€ 23,57	€ 20,10	
	secondaria	€ 25,93	€ 23,57	€ 20,53	€ 17,50	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 55,71</b>	<b>€ 50,64</b>	<b>€ 44,10</b>	<b>€ 37,60</b>	
Nuova edificazione	a) i.f.<1,5 mc/mq(*)	primaria	€ 39,70	€ 36,09	€ 31,43	€ 26,80
		secondaria	€ 34,57	€ 31,43	€ 27,37	€ 23,34
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 74,27</b>	<b>€ 67,52</b>	<b>€ 58,80</b>	<b>€ 50,14</b>
	b) i.f. >< 1,5 e 3 mc/mq(*)	primaria	€ 33,09	€ 30,08	€ 26,19	€ 22,33
		secondaria	€ 28,81	€ 26,19	€ 22,81	€ 19,45
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 61,90</b>	<b>€ 56,27</b>	<b>€ 49,00</b>	<b>€ 41,78</b>
	c) i.f.> 3 mc/mq(*)	primaria	€ 29,78	€ 27,07	€ 23,57	€ 20,10
		secondaria	€ 25,93	€ 23,57	€ 20,53	€ 17,50
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 55,71</b>	<b>€ 50,64</b>	<b>€ 44,10</b>	<b>€ 37,60</b>

Tariffe da applicare al mq. di superficie utile di calpestio, misurate al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi interni (compreso soppalchi, seminterrati, servizi accessori, le tettoie ecc.)

(\*) oppure nel caso di ricostruzione, a seguito di demolizione senza aumento di volume

**Nel caso che gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, le tariffe per gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono aumentati del 50%**

(\*) Rientrano nelle attività speciali le seguenti categorie ISTAT 1971: 301 - Alimentari; 303 - Tessili; 305 - Calzature; 313 - Chimiche ed affini, cartiere e cartotecniche.

Per quanto concerne gli insediamenti industriali ed artigianali relativi ai settori alimentari, tessili, chimico ed affini, cartiere e cartotecnico, si applica il valore stabilito per la generalità degli altri insediamenti, quando siano adottati cicli tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno.

<b>TABELLA 6</b>	<b>ONERI VERDI</b>
----------------------	--------------------

**Oneri per il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali**

(Oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo ai sensi dell'art. 83 della Legge regionale n. 65/2014).

Incidenza oneri di urbanizzazione	Destinazioni d'uso previste					
INTERVENTI	<i>Residenziale*</i>	<i>Artigianale Industriale**</i>	<i>Commerciale all'ingrosso**</i>	<i>Turistico ricettiva*</i>	<i>Direzionale*</i>	<i>Commerciale*</i>
<i>Restauro</i>	€ 33,26	€ 22,06	€ 26,10	€ 16,29	€ 16,29	€ 16,29
<i>Ristrutturazione edilizia</i>	€ 41,29	€ 27,60	€ 32,62	€ 20,73	€ 20,73	€ 20,73

(\*)Per le destinazioni residenziali, commerciali, direzionali e turistico ricettive, le tariffe sono da applicare al mc (la Volumetria deve essere calcolata secondo i criteri contenuti nel vigente regolamento edilizio comunale).

(\*\*)Per le destinazioni artigianali, industriali, commerciali all'ingrosso le tariffe sono da applicare al mq. di superficie utile di calpestio, misurata al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi interni (compreso soppalchi, seminterrati, servizi accessori e le tettoie che costituiscono superficie coperta ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale).

<b>TABELLA 7</b>	<b>Interventi di trasformazione del suolo inedificato</b>
----------------------	---

**Oneri di urbanizzazione per:**

- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

(art.134 comma 1, lett. D L.R.65/2014);

- la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttiva all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato (art.134 comma1, lett.e L.R.65/2014).

Incidenza oneri di urbanizzazione		ZONE TERRITORIALI COMUNALI			
DESTINAZIONI		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
<i>Artigianale Industriale</i>	primaria	€ 8,33	€ 8,33	€ 8,33	€ 8,33
	secondaria	€ 7,77	€ 7,77	€ 7,77	€ 7,77
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 16,10</b>	<b>€ 16,10</b>	<b>€ 16,10</b>	<b>€ 16,10</b>
<i>Commerciale all'Ingrosso</i>	primaria	€ 14,03	€ 14,03	€ 14,03	€ 14,03
	secondaria	€ 9,32	€ 9,32	€ 9,32	€ 9,32
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 23,35</b>	<b>€ 23,35</b>	<b>€ 23,35</b>	<b>€ 23,35</b>
<i>Commerciale Turistico Direzionale</i>	primaria	€ 24,99	€ 24,99	€ 24,99	€ 24,99
	secondaria	€ 12,48	€ 12,48	€ 12,48	€ 12,48
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 37,47</b>	<b>€ 37,47</b>	<b>€ 37,47</b>	<b>€ 37,47</b>
<i>Attività sportive</i>	primaria	€ 12,48	€ 12,48	€ 12,48	€ 12,48
	secondaria	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 23,34</b>	<b>€ 23,34</b>	<b>€ 23,34</b>	<b>€ 23,34</b>
<b>Tariffe da applicare al Mq. di suolo inedificato oggetto di interventi di trasformazione</b>					

TABELLA 8		Contributi per il rilascio del Permesso di costruire o Attestazione di conformità in sanatoria ed Accertamenti di Compatibilità Paesaggistica
-----------	--	---

La presente tabella è sostituita da: "Regolamento di applicazione *delle sanzioni previste dal Titolo VII capo I della L.R.T n. 65/2014, dal D.Lgs. 42/2004 e dalla L. 308/2004*" approvati con Delibera C.C. n. 3 del 04/02/2016 (consultabile sulla pagina web edilizia privata)

TABELLA 9	<b>Costo di costruzione</b>
--------------	-----------------------------

1- Destinazione d'uso RESIDENZIALE			Aggiorn. ISTAT 2025 (al IV Trim. 2024)	Costo di costruzione aggiornato
<b>Costo di costruzione al mq.</b> (Aggiornato a Aprile 1998 L. 316.500) pari a			€ 217,24	26,70%
<b>a) Abitazioni aventi superficie utile:</b>			%	qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.
a)	superiore a mq.160 e accessori >=mq.60	10%		
b)	compreso tra mq.160 e mq.130 e accessori <= mq.55	9%		
c)	compreso tra mq.130 e mq.110 e accessori <= mq.50	9%		
d)	compreso tra mq.110 e mq.95 e accessori <= mq.40	8%		
e)	inferiore a mq.95 e accessori <= mq.40	8%		
<b>b) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M.2,08,1969)</b>			10%	
Le percentuali di applicazione sopraindicate 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 energia solare; B) Per gli edifici da realizzare con struttura portante in laterizio; C) Per gli interventi di bio edilizia; Gli interventi per l'installazione di impianti relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione e risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.				

<b>2 Destinazione d'uso TURISTICO-RICETTIVA</b>	<b>5%</b>	<i>Importo derivante da perizia estimativa del costo di costruzione</i>
<b>3 Destinazione d'uso COMMERCIALE</b>	<b>8%</b>	
<b>4 Destinazione d'uso DIREZIONALE</b>	<b>10%</b>	

<b>COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE artt. 134 e 135 - L.R.65/2014</b>
--

Interventi non comportanti modifiche agli elementi strutturali	40%	<b>Le percentuali sono riferite al costo di costruzione delle nuove costruzioni in relazione all'entità degli interventi</b>
Interventi comportanti anche modifiche agli elementi strutturali verticali	60%	
Interventi comportanti anche modifiche agli elementi strutturali orizzontali	80%	
Interventi di ristrutturazione attraverso demolizione e ricostruzione	100%	