

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

**AREA TECNICA**  
**SETTORI EDILIZIA, PIANIFICAZIONE, PATRIMONIO,**  
**AMBIENTE, PAESAGGIO, LL.PP. ED ESPROPRI**

Ufficio Edilizia Pubblica e Privata



# MICROZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Aggiornamento Istat dicembre 2024  
Applicazione da aprile 2025

## Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria

(ai sensi degli articoli 183 - 191 della L.R.T. n° 65/2014)

## Costo di Costruzione

(ai sensi degli articoli 183 e 185 della L.R.T. n° 65/2014)

## Appendice A – Oneri di deruralizzazione

(Art. 83 L.R.T. n° 65/2014)

## Appendice B - Specifiche sulla modalità di pagamento ed esoneri

Bandiera Blu  
2000 - 2022



Foundation for  
Environmental  
Education

5 Vele  
2000 - 2022



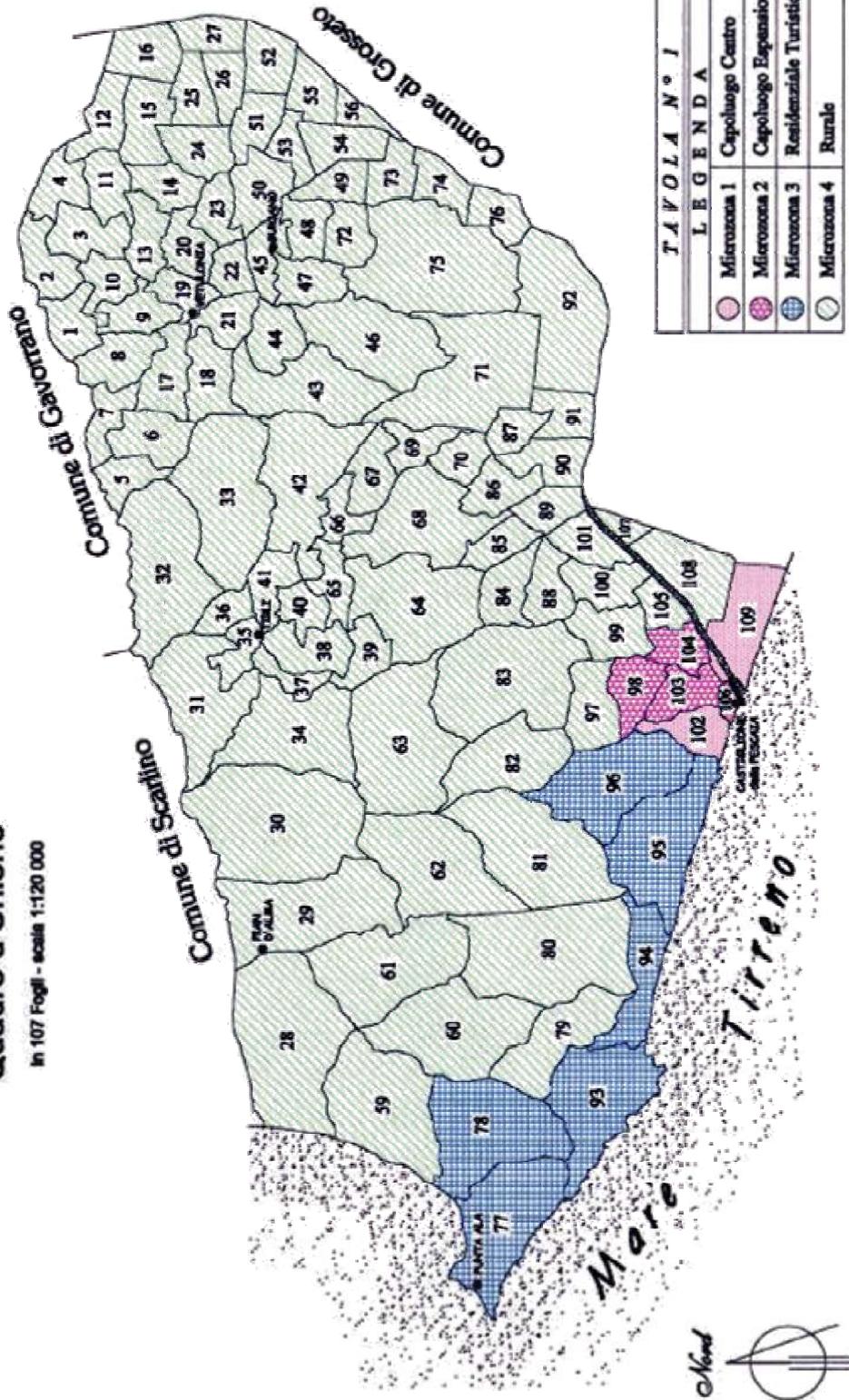
Legambiente  
Touring Club Italiano

Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19 - 58043 Castiglione della Pescaia  
P.I. 00117100537 - Centralino 0564/927111  
Sito Internet: <http://www.comune.castiglione della pescaia.gr.it>  
e-mail certificata: [comune.castiglione.pescaia@legalmail.it](mailto:comune.castiglione.pescaia@legalmail.it)



Provincia di Grosseto  
**COMUNE di CASTIGLIONE della PESCAIA**  
 Quadro d'Unione

In 107 Fogli - scala 1:120.000



# MICROZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

## SUDDIVISIONE DEI FOGLI CATASTALI PER MICROZONA CENSUARIA

MICROZONIZZAZIONE	UBICAZIONE	FOGLI CATASTALI
<u>Microzona 1</u>	Capoluogo Centro	Fogli n. 102 – 106 – 109
<u>Microzona 2</u>	Capoluogo Espansione	Fogli n. 98 – 103 – 104
<u>Microzona 3</u>	Residenziale Turistica	Fogli n. 77 – 78 – 93 – 94 – 95 – 96
<u>Microzona 4</u>	Rurale	Restanti Fogli

# TABELLA A/1

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi a:

**Insedimenti Residenziali, C.A.V., Assistenziali**

INTERVENTI €/mq		TARIFE REGIONALI				Microzona 1	Microzona 2	Microzona 3	Microzona 4	Microzona 4
		Capoluogo Centro	Capoluogo Espansione	Residenziale / Turistica Roccamare e Punta Ala	Rurale	Buriano Tirli e Vetulonia (Fig.35,45,19)				
1_	Interventi di restauro e ristrutturazione edilizia	Urbanizzazione I°	€ 4,29	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 6,44	€ 4,29		
	Urbanizzazione II°	€ 12,38	€ 21,05	€ 21,05	€ 18,57	€ 12,38				
	<b>Totale</b>	<b>€ 16,68</b>	<b>€ 28,35</b>	<b>€ 28,35</b>	<b>€ 25,01</b>	<b>€ 16,68</b>				
2_	Interventi di ristrutturazione ricostruttiva	Urbanizzazione I°	€ 11,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 17,15	€ 11,44			
	Urbanizzazione II°	€ 33,01	€ 56,12	€ 56,12	€ 49,52	€ 33,01				
	<b>Totale</b>	<b>€ 44,45</b>	<b>€ 75,56</b>	<b>€ 75,56</b>	<b>€ 66,67</b>	<b>€ 44,45</b>				
3_	Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia									
	Con indice di fabbricabilità minore di 1,50 mc/mq, oppure nel caso di ricostruzione in seguito a demolizione senza aumento di volume.	Urbanizzazione I°	€ 17,15	€ 29,15	€ 29,15	€ 25,72	€ 17,15			
	Urbanizzazione II°	€ 49,53	€ 84,20	€ 84,20	€ 74,29	€ 49,53				
<b>Totale</b>	<b>€ 66,68</b>	<b>€ 113,35</b>	<b>€ 113,35</b>	<b>€ 100,01</b>	<b>€ 66,68</b>					
b)	Con indice di fabbricabilità compreso tra 1,50 mc/mq e 3,00 mc/mq	Urbanizzazione I°	€ 14,29	€ 24,29	€ 24,29	€ 21,43	€ 14,29			
	Urbanizzazione II°	€ 41,27	€ 70,16	€ 70,16	€ 61,90	€ 41,27				
	<b>Totale</b>	<b>€ 55,56</b>	<b>€ 94,44</b>	<b>€ 94,44</b>	<b>€ 83,33</b>	<b>€ 55,56</b>				
c)	Con indice di fabbricabilità superiore a 3,00 mc/mq	Urbanizzazione I°	€ 12,85	€ 21,85	€ 21,85	€ 19,28	€ 12,85			
	Urbanizzazione II°	€ 37,52	€ 63,79	€ 63,79	€ 56,28	€ 37,52				
	<b>Totale</b>	<b>€ 50,38</b>	<b>€ 85,64</b>	<b>€ 85,64</b>	<b>€ 75,57</b>	<b>€ 50,38</b>				

## NOTE

- 1) Nel caso gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1 e 2 sono aumentati del 50%
- 2) Per la realizzazione di aree di sosta all'aperto di autovetture, realizzate da privati e non riconducibili alle norme di cui alla L.122/1989 e all'art.85 del Regolamento Edilizio Comunale gli oneri vanno determinati per un volume teorico di mc 3.00 ogni 10 mq di area scoperta complessiva
- 3) Per interventi di cui al punto 3 da realizzare nel territorio aperto si deve fare riferimento alle tariffe di cui alla lettera a)

# TABELLA A/2

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi a:  
**Insedimenti Industriali, Artigianali, Cambio destinazione d'uso annessi agricoli**

INTERVENTI €/mq	TARIFE REGIONALI				Microzona 1		Microzona 2		Microzona 3		Microzona 4	
	Capoluogo Centro	Capoluogo Espansione	Turistica Roccamare e Punta Ala	Rurale	Buriano, Tirli e Vetulonia							
<b>1_ Interventi di ristrutturazione edilizia</b>	Urbanizzazione I°	€ 5,71	€ 9,71	€ 9,71	€ 5,71	€ 5,71						
	*cat. Speciali	€ 6,17	€ 10,49	€ 10,49	€ 6,17	€ 6,17						
	Urbanizzazione II°	€ 5,24	€ 8,91	€ 8,91	€ 5,24	€ 5,24						
	<b>Totale</b>	<b>€ 10,95</b>	<b>€ 18,62</b>	<b>€ 18,62</b>	<b>€ 10,95</b>	<b>€ 10,95</b>						
<b>2_ Interventi di ristrutturazione ricostruttiva</b>	Totale*	€ 11,41	€ 19,40	€ 19,40	€ 11,41	€ 11,41						
	Urbanizzazione I°	€ 15,24	€ 25,91	€ 25,91	€ 15,24	€ 15,24						
	*cat. Speciali	€ 16,51	€ 28,06	€ 28,06	€ 16,51	€ 16,51						
	Urbanizzazione II°	€ 13,96	€ 23,73	€ 23,73	€ 13,96	€ 13,96						
<b>Totale</b>	<b>€ 29,20</b>	<b>€ 49,64</b>	<b>€ 49,64</b>	<b>€ 29,20</b>	<b>€ 29,20</b>							
<b>3_ Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia</b>	Totale*	€ 30,46	€ 51,79	€ 51,79	€ 30,46	€ 30,46						
	Urbanizzazione I°	€ 19,05	€ 32,39	€ 32,39	€ 19,05	€ 19,05						
	*cat. Speciali	€ 20,64	€ 35,09	€ 35,09	€ 20,64	€ 20,64						
	Urbanizzazione II°	€ 17,46	€ 29,69	€ 29,69	€ 17,46	€ 17,46						
<b>Totale</b>	<b>€ 36,52</b>	<b>€ 62,08</b>	<b>€ 62,08</b>	<b>€ 36,52</b>	<b>€ 36,52</b>							
Totale*	€ 38,10	€ 64,78	€ 64,78	€ 38,10	€ 38,10							

## NOTE

- \* Tariffe relative alle Categorie Speciali che corrispondono alle seguenti attività (ISTAT 1971): Alimentari, Tessili, calzature, Chimiche ed Affini, Cartiere e Cartotecniche
- Annessi agricoli con destinazione non agricola

# TABELLA A/3

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi a:  
Attività Turistica-Ricettiva, Commerciale e Direzionale

INTERVENTI	TARIFE REGIONALI					€/mc.
	Microzona 1	Microzona 2	Microzona 3	Microzona 4	Microzona 4	
	Capoluogo Centro	Capoluogo Espansione	Residenziale/ Turistica Roccamare e Punta Ala	Rurale	Burliano Tirli e Vetulonia	
1_ Interventi di ristrutturazione edilizia	Urbanizzazione I°	9,71 €	9,71 €	9,71 €	9,71 €	5,71 €
	* cat. Speciali	16,39 €	16,39 €	16,39 €	16,39 €	9,64 €
	Urbanizzazione II°	4,68 €	4,68 €	4,68 €	4,68 €	2,75 €
	* cat. Speciali	5,46 €	5,46 €	5,46 €	5,46 €	3,21 €
	<b>Totale</b>	<b>14,39 €</b>	<b>14,39 €</b>	<b>14,39 €</b>	<b>14,39 €</b>	<b>8,46 €</b>
Totale *	12,85 €	21,85 €	21,85 €	12,85 €	12,85 €	
2_ Interventi di ristrutturazione ricostruttiva	Urbanizzazione I°	15,24 €	25,91 €	25,91 €	15,24 €	15,24 €
	* cat. Speciali	26,68 €	45,36 €	45,36 €	26,68 €	26,68 €
	Urbanizzazione II°	7,62 €	12,95 €	12,95 €	7,62 €	7,62 €
	* cat. Speciali	8,60 €	14,62 €	14,62 €	8,60 €	8,60 €
	<b>Totale</b>	<b>22,86 €</b>	<b>38,86 €</b>	<b>38,86 €</b>	<b>22,86 €</b>	<b>22,86 €</b>
Totale *	35,28 €	59,97 €	59,97 €	35,28 €	35,28 €	
3_ Interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia	Urbanizzazione I°	22,86 €	38,86 €	38,86 €	22,86 €	22,86 €
	* cat. Speciali	40,01 €	68,01 €	68,01 €	40,01 €	40,01 €
	Urbanizzazione II°	11,44 €	19,44 €	19,44 €	11,44 €	11,44 €
	* cat. Speciali	12,15 €	20,65 €	20,65 €	12,15 €	12,15 €
	<b>Totale</b>	<b>34,30 €</b>	<b>58,30 €</b>	<b>58,30 €</b>	<b>34,30 €</b>	<b>34,30 €</b>
Totale *	52,16 €	88,67 €	88,67 €	52,16 €	52,16 €	
a) Con indice di fabbricabilità minore di 1,50 mc/mq, oppure nel caso di ricostruzione in seguito a demolizione senza aumento di volume	Urbanizzazione I°	19,05 €	32,39 €	32,39 €	19,05 €	19,05 €
	* cat. Speciali	33,33 €	56,65 €	56,65 €	33,33 €	33,33 €
	Urbanizzazione II°	9,53 €	16,20 €	16,20 €	9,53 €	9,53 €
	* cat. Speciali	11,11 €	18,88 €	18,88 €	11,11 €	11,11 €
	<b>Totale</b>	<b>28,58 €</b>	<b>48,59 €</b>	<b>48,59 €</b>	<b>28,58 €</b>	<b>28,58 €</b>
Totale *	44,43 €	75,54 €	75,54 €	44,43 €	44,43 €	
b) Con indice di fabbricabilità compreso tra 1,50 mc/mq e 3,00 mc/mq	Urbanizzazione I°	17,15 €	29,15 €	29,15 €	17,15 €	17,15 €
	* cat. Speciali	30,00 €	51,01 €	51,01 €	30,00 €	30,00 €
	Urbanizzazione II°	8,56 €	14,56 €	14,56 €	8,56 €	8,56 €
	* cat. Speciali	9,99 €	16,99 €	16,99 €	9,99 €	9,99 €
	<b>Totale</b>	<b>25,71 €</b>	<b>43,71 €</b>	<b>43,71 €</b>	<b>25,71 €</b>	<b>25,71 €</b>
Totale *	40,00 €	67,99 €	67,99 €	40,00 €	40,00 €	
c) Con indice di fabbricabilità superiore a 3,00 mc/mq	Urbanizzazione I°	17,15 €	29,15 €	29,15 €	17,15 €	17,15 €
	* cat. Speciali	30,00 €	51,01 €	51,01 €	30,00 €	30,00 €
	Urbanizzazione II°	8,56 €	14,56 €	14,56 €	8,56 €	8,56 €
	* cat. Speciali	9,99 €	16,99 €	16,99 €	9,99 €	9,99 €
	<b>Totale</b>	<b>25,71 €</b>	<b>43,71 €</b>	<b>43,71 €</b>	<b>25,71 €</b>	<b>25,71 €</b>
Totale *	40,00 €	67,99 €	67,99 €	40,00 €	40,00 €	

## NOTA

- 1) Per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione, in misura superiore a quella stabilita dall'art. 79, comma 2, lettera d), si applicano i parametri di cui al punto 3
- 2) Nel caso gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, i coefficienti di cui ai punti 1 e 2 sono aumentati del 50%
- 3) \* Tariffe relative ad insediamenti commerciali all'ingrosso
- 4) Per interventi di cui al punto 3 da realizzare nel territorio aperto si deve fare riferimento alle tariffe di cui alla lettera a)

# TABELLA D

## TIPOLOGIE DI INTERVENTI E PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

(art. 3 e 6 Legge 20/01/1977 n° 10 - art. 121 L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.)  
aggiornato ISTAT dicembre 2024

### INTERVENTI

- 1) **Nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale**  
costo base € 291,24/mq ( D.M. 10/05/1977 ) x % tabella;
- 2) **Ristrutturazioni con cambio d'uso (residenziale)**  
costo base € 291,24/mq ( D.M. 10/05/1977 ) x % tabella;
- 3) **Ristrutturazioni senza cambio d'uso (residenziale)**  
60 % costo base € 291,24/mq (ovvero €174,74) ( D.M. 10/05/1977 ) x % tabella;
- 4) **Nuove costruzioni con destinazione d'uso commerciale, direzionale, turistica**  
costo di costruzione x % tabella;
- 5) **Ristrutturazioni con cambio d'uso a commerciale, direzionale, turistica**  
costo di costruzione x % tabella;
- 6) **Ristrutturazioni senza cambio d'uso a commerciale, direzionale, turistica**  
60 % costo di costruzione x % tabella;

### NOTE

- a) Il costo di costruzione ai fini del calcolo dei punti 4), 5), 6) dovrà essere documentato con perizia redatta dal progettista in riferimento al costo dell'edificio (dalla fondazione al tetto) con l'esclusione delle opere di sistemazione esterna e di quelle relative all'allacciamento alle reti di servizio, in alternativa con le tabelle vigenti dei costi di costruzione degli ordini professionali;
- b) Il costo di costruzione può essere calcolato su immobili con destinazione d'uso residenziale sulla base di computo metrico su interventi di esigua entità, ovvero per la realizzazione di opere che non interessano tutta la superficie dell'unità immobiliare, ma singole porzioni della stessa nella misura non superiore al 20% della Superficie Utile della Unità Immobiliare.; in questo caso verrà pagata solo la superficie oggetto di intervento;
- c) Nel caso di campeggi o villaggi turistici il costo da periziare è quello relativo alle strutture fisse con l'esclusione delle opere di sistemazione delle piazzole libere;
- d) Nella perizia del progettista controfirmata dal richiedente e da allegarsi al progetto, dovranno risultare le opere elencate separatamente nei seguenti tipi di intervento:
  - **Scavi, fondazioni, strutture opere murarie al grezzo**
  - **Opere di rifinitura (pavimenti, infissi, tinteggiatura, sanitari ecc.)**
  - **Impianti**
- e) La perizia viene acquisita agli atti a norma delle vigenti norme comunali;
- f) Possono essere disposte verifiche campione sulle perizie presentate ed in caso di difformità tra i prezzi dichiarati ed i prezzi effettivi, il Responsabile ne darà immediata comunicazione all'autorità giudiziaria.

## % TABELLA

### 1 - Abitazioni aventi superficie utile

a - Superiore a 160 mq e accessori $\geq 60$ mq	8%
b - Compresa tra 160 mq e 130 mq e accessori $\leq 55$ mq	7%
c - Compresa tra 130 mq e 110 mq e accessori $\leq 50$ mq	7%
d - Compresa tra 110 mq e 95 mq e accessori $\leq 40$ mq	6%
e - Inferiore a 95 mq e accessori $\leq 40$ mq	6%

### 2 - Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 02/08/1969)

10%

### 3 - Per gli interventi con destinazione d'uso non residenziale si applicano:

a – attività turistica pubblica	1%
b – attività turistica privata	6%
c – commerciale	8%
d – direzionali (edifici pubblici)	1%
e – direzionali (edifici privati)	10%
f – agricola	6%
g – servizi	6%
h – artigianale/industriale	6%

### NOTE

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore;

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:

- per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;
- per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
- per gli interventi di bioedilizia;

Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati alla manutenzione straordinaria.

# **APPENDICE A – ONERI DI DERURALIZZAZIONE**

(art. 83 L.R.T. n° 65/2014 e ss.mm.ii.)

## **ART. 1\_Oggetto e finalità**

La presente appendice disciplina quanto indicato dall'art. 83 della L.R.T. 10 novembre 2014, n° 65 "Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole", comunque nel rispetto delle NTA del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

## **ART. 2\_Dimensionamento dell'area di pertinenza**

Per area di pertinenza, di cui all'art. 83 comma 3-4-5 della L.R.T. n° 65/2014 e ss.mm.ii. si intende la superficie catastale, contigua al fabbricato di riferimento, non interrotta da strade con diritto di uso pubblico esistenti, ancorché non inserite in mappa, corsi d'acqua, canali ecc. Tale superficie dovrà essere accatastata al Catasto urbano, assieme al fabbricato oggetto di intervento e pertanto sottratta al settore agricolo. La pertinenza non potrà avere una superficie maggiore di 5.000,00 mq, ivi compresa la superficie occupata dal fabbricato.

## **ART. 3\_Determinazione degli oneri verdi**

Per oneri verdi si intendono quelli finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico territorio rurale, nei casi di interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'art. 83 comma 5 della L.R.T. n° 65/2014.

Tali oneri sono stabiliti nella misura pari alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia, Microzone 3 e 4 delle [tabella A1 residenze €/mq](#) e [tabella A2 annessi agricoli €/mq](#) in relazione alla destinazione d'uso richiesta.

## **APPENDICE B - SPECIFICHE SULLA MODALITÀ DI PAGAMENTO ED ESONERI**

(artt. 183 – 191 L.R.T. n° 65/2014 e ss.mm.ii.)

- a) Ai fini del calcolo degli Oneri di Urbanizzazione I e II si deve fare riferimento alle definizioni del d.p.g.r. n° 39/R/2018, quali:
  - a. Superficie Edificabile ex art. 10 d.p.g.r. n° 39/R/2018
  - b. Volume Edificabile ex art. 23 dello stesso d.p.g.r. n° 39/R/2018
  - c. Indice di Fabbricabilità, vedi Indice di Edificabilità Fondiaria ex art. 7 del d.p.g.r. n° 39/R/2018;
- b) Per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione I e II nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, qualora questi interessino singoli piani di unità immobiliari multipiano, la Superficie Edificabile (art. 10 d.p.g.r. n° 39/R/2018) può essere calcolata prendendo riferimento il singolo piano oggetto di intervento;
- c) Per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione I e II nel caso della combinazione di interventi di ristrutturazione edilizia e contestuale ampliamento dell'unità immobiliare, si deve calcolare come ristrutturazione edilizia (TAB A1/A2/A3 p.to 1) la porzione di appartamento esistente e come nuova costruzione (TAB A1/A2/A3 p.to 3) le opere di ampliamento;
- d) Per tutto ciò che non è esplicitato nelle definizioni dei pagamenti e delle modalità degli stessi, comprese le riduzioni o esoneri dal contributo del Costo di Costruzione sono definiti all'art. 188 della L.R.T. n° 65/2014;
- e) I pagamenti dei diritti di segreteria di cui alla Tabella dei diritti tecnici e di segreteria Area Tecnica dovranno essere pagati con PagoPA, durante la generazione della pratica edilizia sullo Sportello telematico delle pratiche edilizie di Castiglione della Pescaia, ogni altro pagamento che non viene generato da Pago PA durante il deposito dell'istanza/comunicazione deve essere versato alle seguenti coordinate bancarie di codice IBAN del conto corrente di Tesoreria del Comune, ai successivi dati:

**I T 7 2 N 0 8 8 5 1 7 2 2 1 0 0 0 0 0 0 5 0 0 0 0**

**BIC ICRAITRRN0**

**Chk Digit 72**

**CIN N**

**ABI 08851 Banca TEMA**

**CAB 72210 Castiglione della Pescaia**

**c/c 00000500000**

**Telefono 0564 933111**

**Fax 0564 934891**

**Cod.Fisc./Partita I.V.A. 00117100537**