

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 2025
Applicazione da marzo 2026

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)

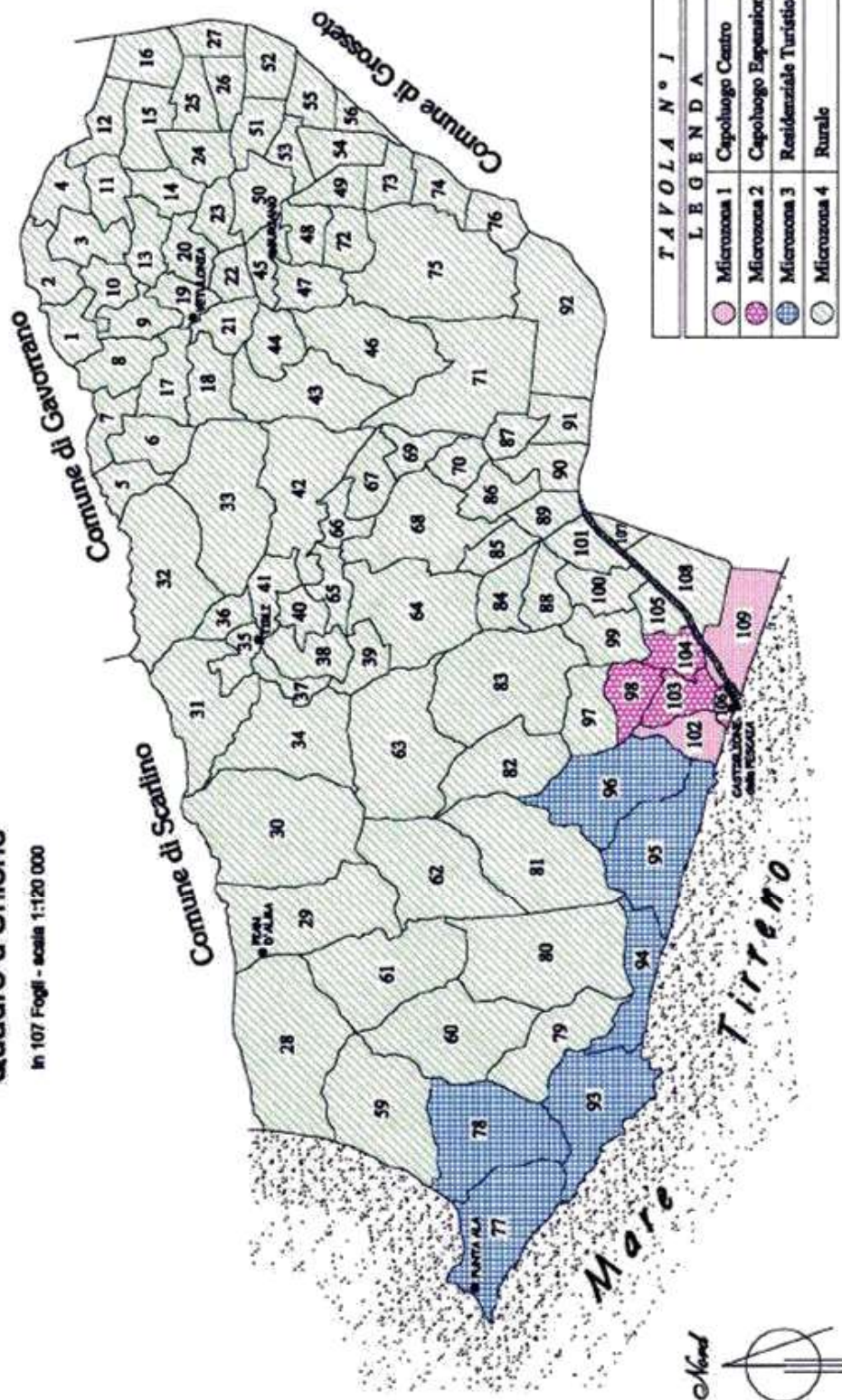
Appendice B - Specifiche sulla modalità di pagamento ed esoneri

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		TARIFFE REGIONALI				Microzona 1		Microzona 2		Microzona 3		Microzona 4		
€/mq						Capoluogo Centro		Capoluogo Espansione		Residenziale / Turistica Roccamare e Punta Ala		Rurale		
1_	Interventi di restauro e ristrutturazione edilizia	Urbanizzazione I°	€	4,72	€	8,03	€	8,03	€	8,03	€	7,08	€	
		Urbanizzazione II°	€	13,62	€	23,15	€	23,15	€	23,15	€	20,43	€	
		Totale	€	18,34	€	31,18	€	31,18	€	31,18	€	27,51	€	
2_	Interventi di ristrutturazione ricostruttiva	Urbanizzazione I°	€	12,58	€	21,39	€	21,39	€	21,39	€	18,87	€	
		Urbanizzazione II°	€	36,31	€	61,73	€	61,73	€	61,73	€	54,47	€	
		Totale	€	48,89	€	83,12	€	83,12	€	83,12	€	73,34	€	
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°	€	18,86	€	32,07	€	32,07	€	32,07	€	28,29	€	
		Urbanizzazione II°	€	54,48	€	92,62	€	92,62	€	92,62	€	81,72	€	
	Totale	€	73,34	€	124,68	€	124,68	€	124,68	€	110,02	€		
	Urbanizzazione I°	€	15,71	€	26,71	€	26,71	€	26,71	€	23,57	€		
	Urbanizzazione II°	€	45,40	€	77,17	€	77,17	€	77,17	€	68,09	€		
	Totale	€	61,11	€	103,89	€	103,89	€	103,89	€	91,67	€		
	c)	Con indice di fabbricabilità superiore a 3,00 mc/mq	Urbanizzazione I°	€	14,14	€	24,04	€	24,04	€	24,04	€	21,21	€
			Urbanizzazione II°	€	41,27	€	70,17	€	70,17	€	70,17	€	61,91	€
			Totale	€	55,41	€	94,20	€	94,20	€	94,20	€	83,12	€

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:
Insediamenti Industriali, Artigianali, Cambio destinazione d'uso annessi agricoli

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
1_ Interventi di ristrutturazione edilizia	Urbanizzazione I°	€	6,28	€	10,68	€	10,68	€	6,28	€
	*cat. Speciali	€	6,79	€	11,54	€	11,54	€	6,79	€
	Urbanizzazione II°	€	5,76	€	9,80	€	9,80	€	5,76	€
	Totale	€	12,05	€	20,48	€	20,48	€	12,05	€
	Totale*	€	12,55	€	21,34	€	21,34	€	12,55	€
2_ Interventi di ristrutturazione ricostruttiva	Urbanizzazione I°	€	16,77	€	28,51	€	28,51	€	16,77	€
	*cat. Speciali	€	18,16	€	30,86	€	30,86	€	18,16	€
	Urbanizzazione II°	€	15,35	€	26,10	€	26,10	€	15,35	€
	Totale	€	32,12	€	54,61	€	54,61	€	32,12	€
	Totale*	€	33,51	€	56,97	€	56,97	€	33,51	€
3_ Interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia	Urbanizzazione I°	€	20,96	€	35,63	€	35,63	€	20,96	€
	*cat. Speciali	€	22,70	€	38,60	€	38,60	€	22,70	€
	Urbanizzazione II°	€	19,21	€	32,66	€	32,66	€	19,21	€
	Totale	€	40,17	€	68,28	€	68,28	€	40,17	€
	Totale*	€	41,91	€	71,25	€	71,25	€	41,91	€

NOTE

- 1) * Tariffe relative alle Categorie Speciali che corrispondono alle seguenti attività (ISTAT 1971) : Alimentari, Tessili, Calzature, Chimiche ed Affini, Cartiere e Cartotecniche
- 2) 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				Microzona 1		Microzona 2		Microzona 3		Microzona 4	
€/mc.						Capoluogo Centro		Capoluogo Espansione		Residenziale/ Turistica Roccamare e Punta Ala		Rurale	
1_ Interventi di ristrutturazione edilizia	Urbanizzazione I°	€	6,28	€	10,68	€	10,68	€	10,68	€	10,68	€	6,28
	* cat. Speciali	€	10,61	€	18,03	€	18,03	€	18,03	€	18,03	€	10,61
	Urbanizzazione II°	€	3,03	€	5,15	€	5,15	€	5,15	€	5,15	€	3,03
	* cat. Speciali	€	3,54	€	6,01	€	6,01	€	6,01	€	6,01	€	3,54
	Totale	€	9,31	€	15,83	€	15,83	€	15,83	€	15,83	€	9,31
2_ Interventi di ristrutturazione ricostruttiva	Totale *	€	14,14	€	24,04	€	24,04	€	24,04	€	24,04	€	14,14
	Urbanizzazione I°	€	16,77	€	28,51	€	28,51	€	28,51	€	28,51	€	16,77
	* cat. Speciali	€	29,35	€	49,89	€	49,89	€	49,89	€	49,89	€	29,35
	Urbanizzazione II°	€	8,38	€	14,24	€	14,24	€	14,24	€	14,24	€	8,38
	* cat. Speciali	€	9,46	€	16,08	€	16,08	€	16,08	€	16,08	€	9,46
3_ Interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia	Totale	€	25,15	€	42,75	€	42,75	€	42,75	€	42,75	€	25,15
	Totale *	€	38,81	€	65,97	€	65,97	€	65,97	€	65,97	€	38,81
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°	€	25,15	€	42,75	€	42,75	€	42,75	€	42,75	€	25,15
	* cat. Speciali	€	44,01	€	74,82	€	74,82	€	74,82	€	74,82	€	44,01
	Urbanizzazione II°	€	12,58	€	21,39	€	21,39	€	21,39	€	21,39	€	12,58
	* cat. Speciali	€	13,36	€	22,72	€	22,72	€	22,72	€	22,72	€	13,36
	Totale	€	37,73	€	64,13	€	64,13	€	64,13	€	64,13	€	37,73
b) Con indice di fabbricabilità compreso tra 1,50 mc/mq e 3,00 mc/mq	Totale *	€	57,37	€	97,53	€	97,53	€	97,53	€	97,53	€	57,37
	Urbanizzazione I°	€	20,96	€	35,63	€	35,63	€	35,63	€	35,63	€	20,96
	* cat. Speciali	€	36,66	€	62,32	€	62,32	€	62,32	€	62,32	€	36,66
	Urbanizzazione II°	€	10,49	€	17,82	€	17,82	€	17,82	€	17,82	€	10,49
	* cat. Speciali	€	12,22	€	20,77	€	20,77	€	20,77	€	20,77	€	12,22
c) Con indice di fabbricabilità superiore a 3,00 mc/mq	Totale	€	31,44	€	53,45	€	53,45	€	53,45	€	53,45	€	31,44
	Totale *	€	48,88	€	83,09	€	83,09	€	83,09	€	83,09	€	48,88
	Urbanizzazione I°	€	18,86	€	32,07	€	32,07	€	32,07	€	32,07	€	18,86
	* cat. Speciali	€	33,00	€	56,11	€	56,11	€	56,11	€	56,11	€	33,00
	Urbanizzazione II°	€	9,42	€	16,01	€	16,01	€	16,01	€	16,01	€	9,42
	* cat. Speciali	€	10,99	€	18,69	€	18,69	€	18,69	€	18,69	€	10,99
	Totale	€	28,28	€	48,08	€	48,08	€	48,08	€	48,08	€	28,28
	Totale *	€	44,00	€	74,79	€	74,79	€	74,79	€	74,79	€	44,00
	Buriano Tirli e Vetulonia												

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 € 320,36/mq (D.M. 10/05/1977) x % tabella; |
| 2) Ristrutturazioni con cambio d'uso (residenziale)
costo base € 320,36/mq (D.M. 10/05/1977) x % tabella; |
| 3) Ristrutturazioni senza cambio d'uso (residenziale)
60 % costo base € 320,36/mq (ovvero € 192,22) (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

- 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;
- 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;
- 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;
- 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**
- La perizia viene acquisita agli atti a norma delle vigenti norme comunali;
- 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 ≥ 60 mq	8%
b - Compresa tra 160 mq e 130 mq e accessori ≤ 55 mq	7%
c - Compresa tra 130 mq e 110 mq e accessori ≤ 50 mq	7%
d - Compresa tra 110 mq e 95 mq e accessori ≤ 40 mq	6%
e - Inferiore a 95 mq e accessori ≤ 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 €/mc](#) e [tabella A2 annessi agricoli €/mq](#) in relazione alla destinazione d'uso richiesta.

APPENDICE B - SPECIFICHE SULLA MODALITÀ DI PAGAMENTO ED ESONERI

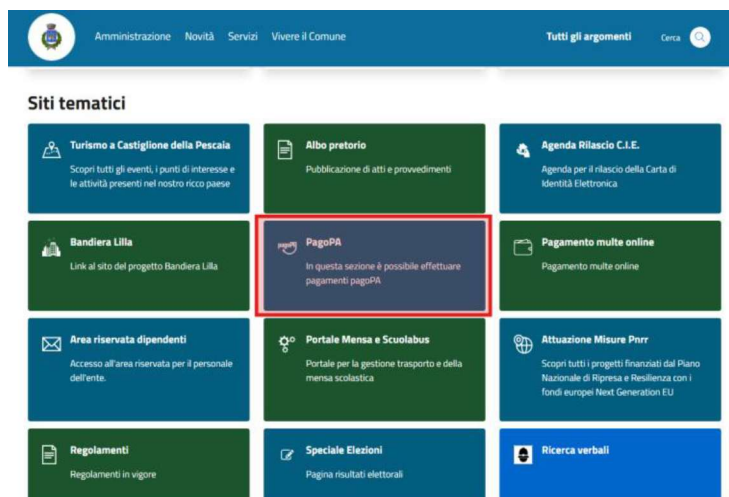
(artt. 183 – 191 L.R.T. n° 65/2014 e ss.mm.ii.)

- 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 dal richiedente della pratica edilizia con PagoPA, durante la generazione della stessa 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 creato con la modalità pagamento spontaneo di PagoPA, come di seguito descritto:

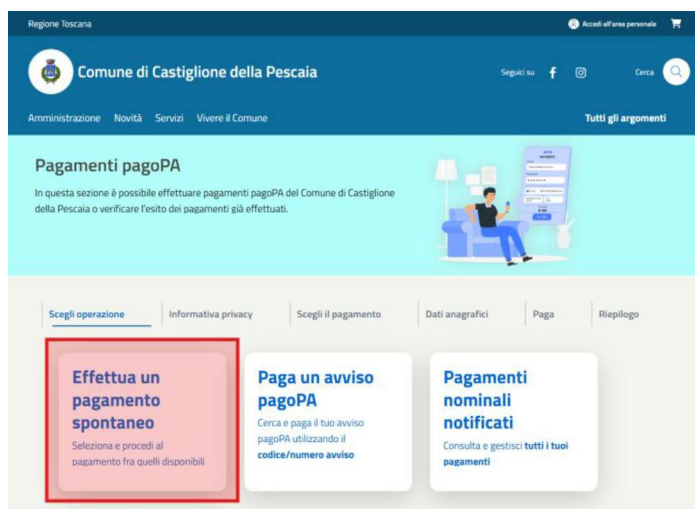
1. Collegarsi al sito del Comune di Castiglione della Pescaia al link:
<https://comune.castiglionedellapescaia.gr.it/it>



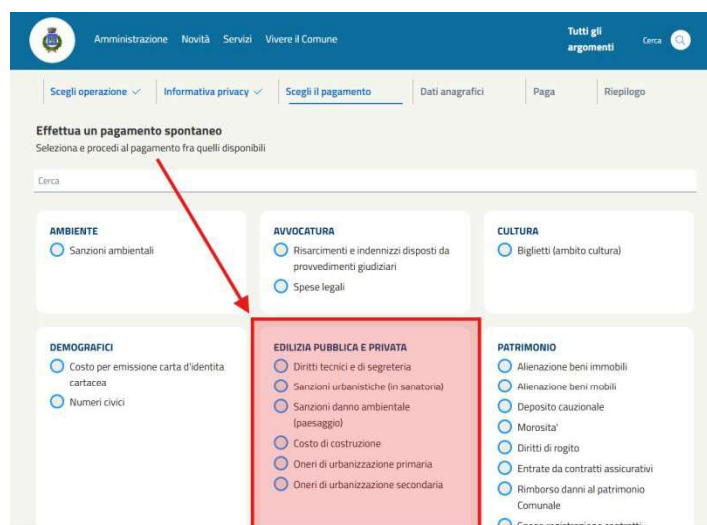
2. Cliccare a fine pagina nella finestra PagoPA:



3. Cliccare su “Effettua un pagamento spontaneo”:



4. Accettare l'informativa privacy con l'apposita spunta “Ho letto e compreso l'informativa della privacy per proseguire” e apparirà una finestra in cui dovreste scegliere la tipologia di pagamento da effettuare, tramite un click su una delle opzioni che l'elenco puntato “EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA” propone:



5. Portando un esempio concreto si propone il pagamento delle “Sanzioni urbanistiche (in sanatoria)”, cliccare sulla spunta dedicata e cliccare su “Prosegui” a fondo pagina:

The screenshot shows a menu titled "EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA" with several radio button options. The option "Sanzioni urbanistiche (in sanatoria)" is selected and highlighted with a red rectangular box. A red arrow points to the radio button next to this option. The other options are: "Diritti tecnici e di segreteria", "Sanzioni danno ambientale (paesaggio)", "Costo di costruzione", "Oneri di urbanizzazione primaria", and "Oneri di urbanizzazione secondaria".

6. Si aprirà la possibilità di creare un pagamento spontaneo a seconda che il Richiedente della pratica sia Persona fisica o Persona giuridica:

The screenshot shows the "Sanzioni urbanistiche (in sanatoria) - EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA" form. The "Dati anagrafici versante" section is visible, with the instruction "Inserisci i tuoi dati anagrafici per proseguire con il pagamento". Below this, there are two radio button options: "Persona fisica" and "Persona giuridica". Both options are highlighted with red rectangular boxes, and red arrows point to each of them. To the right of these options is a toggle switch labeled "Cittadino Italiano". Below the radio buttons, there are input fields for "Cognome *", "Nome *", and "Codice Fiscale *". Further down, there is a section titled "Dati di residenza" with input fields for "Nazione *", "Provincia *", and "Comune *". Below these fields, there is a note: "I dati relativi a Nazione, Provincia e Comune sono da selezionare dai menù che appaiono dopo la digitazione di almeno 3 lettere, attendere il corretto caricamento". At the bottom, there are input fields for "Indirizzo *" and "Email *".

7. Procedere con la compilazione personalizzata del bollettino e concludere la procedura con il pagamento del bollettino, nel quale sarà espressamente indicata in descrizione allo stesso la modalità di pagamento.