



COMUNE di CASCINA
(Provincia di Pisa)
MACROSTRUTTURA TECNICA: SEZIONE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

**DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO EX ART. 119 L.R. 1/2005
RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED AL COSTO DI
COSTRUZIONE**

RELAZIONE TECNICA

Prima di procedere all'attuale operazione di revisione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dei fabbricati, giova ricordare che ai sensi dell'art. 127 della vigente L.R. 1/2005 il contributo per le opere di urbanizzazione da parte del Comune, è determinato sulla base di una serie di tabelle parametriche redatte dalla Regione Toscana, che analizzano i costi medi di urbanizzazione riferite ad ipotetici scenari di valenza generale riferiti ad interventi residenziali, produttivi e di carattere terziario; a tali tabelle si applicano ulteriori valori parametrici, sempre definiti dalla Regione, in funzione delle specificità oggettive dei singoli Comuni, e delle singole categorie di intervento edilizio.

I Comuni hanno facoltà di aumentare o ridurre i valori che risultano dall'applicazione dei valori medi regionali nella misura massima del 70%, in più o in meno, a seconda della effettiva realtà locale; ai valori risultanti si applica una revisione rispetto ai valori base, in funzione degli incrementi ISTAT rilevati per le famiglie di operai ed impiegati.

Per quanto riguarda invece la determinazione delle variazioni annuali del costo di costruzioni ricordiamo che l'art. 121 della vigente L.R.1/2005 al comma 3 stabilisce che :” *Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni di cui al comma 1, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT)*”.

Ai sensi dell'art. 120 della L.R. 1/2005 gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solamente nelle seguenti fattispecie:

- a. Aumento della superficie utile degli edifici;
- b. Mutamento della destinazione d'uso degli immobili;
- c. Aumento delle unità immobiliari;

I lavori quindi di semplice miglioramento della qualità di un immobile finalizzati ad una migliore godibilità dello stesso non sono soggetti al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Il territorio del Comune di Cascina è stato suddiviso in quattro zone, così come risulta dallo schema che segue, che presentano caratteri di uniformità per quanto riguarda la morfologia del territorio, nonché per la dotazione e la previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione.

Zona 1	Subsistema insediativo asse storico Subsistema insediativo della pianura bonificata Utoe n.1,2,3 del subsistema fiume Arno
Zona 2	Subsistema fiume Arno escluse le Utoe 1,2,3 Subsistema Fosso Vecchio Subsistema agricolo ambientale della pianura storica
Zona 3	Subsistema funzionale produttivo della pianura storica Susistema funzionale produttivo della pianura bonificata Utoe azioni sovracomunali (n.40,41,44)
Zona 4	Sistema territoriale della pianura bonificata escluso il subsistema insediativo, il subsistema funzionale

Tali zone omogeneamente distribuite corrispondono ai sistemi insediativi sia della pianura storica che di quella bonificata.

Dopo anni di gestione degli strumenti della pianificazione territoriale (Piano Strutturale) e degli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico e Piani Attuativi), che hanno comportato un diverso e per certi aspetti nuovo assetto urbanistico-edilizio del territorio comunale, si rende necessario sostenere ed incentivare una politica di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, seguito ovviamente da una politica tesa al potenziamento ed all'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti, in un'ottica di sostenibilità dove il tema della viabilità urbana risulta essere centrale.

Alla luce di quanto su esposto e da un attento esame, appaiono le modalità di crescita delle varie località, in particolare, per quanto riguarda le UTOE a carattere residenziale. In particolare, nell'UTOE n. 4 di Cascina, sono sempre più numerose le domande di riconversione in uso residenziale di manufatti artigianali esistenti, molti ormai in disuso, che in passato erano fortemente legati all'attività di lavorazione del legno. Tali interventi vanno dalla semplice ristrutturazione edilizia ad interventi articolati come la Sostituzione edilizia o addirittura di ristrutturazione urbanistica comportanti persino modifiche al disegno dei lotti ed alla rete stradale.

Per le aree centrali del Sistema Territoriale della Pianura Storica "*sub-sistema asse storico*", caratterizzate da una maggiore densità abitativa, di tipo storico attestante lungo l'asse della Tosco Romagnola, o quelle di "*recente edificazione*", delle località di Casciavola (UTOE n.13), Sant'Anna (UTOE n. 10) e S. Frediano a Settimo (UTOE n.12) poste a nord della Tosco Romagnola e le UTOE di S. Lorenzo a Pagnatico (UTOE n. 12), San Prospero (UTOE n. 14) e Visignano (UTOE n. 16) poste a sud della stessa, si è verificato un processo continuo di saturazione delle aree edificabili definite di "*completamento*"

Non trascurabile, risulta l'effetto, ancora operante, dovuto all'incremento della popolazione residente sul territorio comunale, incremento determinato in larga misura dalle nuove opportunità offerte dall'evoluzione della vigente strumentazione urbanistica, attraverso la quale l'Amministrazione Comunale, in questi anni, ha inteso promuovere e sostenere, in termini di sviluppo sostenibile a tutela delle risorse essenziali del territorio, le capacità produttive degli operatori del settore, in un processo di diversificazione delle attività economiche del territorio, mettendo a disposizione degli stessi idonee aree in parte già realizzate od in fase di completamento come le aree produttive di Cascina (UTOE n. 38) e Navacchio (UTOE n. 39) ed in parte di prossima urbanizzazione come l'area produttiva di ospedaletto (UTOE n.41)

Dall'analisi, condotta negli ultimi anni, delle caratteristiche dell'entità degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione previsti dagli attuali programmi delle opere pubbliche comunali, dalla stima dei costi medi praticati dal Comune di Cascina rapportati ai costi medi regionali,

nasce l'esigenza di apportare degli incrementi alle tariffe degli oneri concessori.

Bisogna mettere in evidenza che tale esigenza è resa necessaria anche dal ben più ampio scenario nazionale dove si sono verificati repentini aumenti percentuali del prezzo del petrolio e dei materiali da costruzione come acciaio, ferro, cemento, bitume e inerti.

La revisione delle aliquote, non deve però essere intesa come finanziamento delle opere infrastrutturali in corso e in progetto, ma come elemento di equità contributiva che mette direttamente il contributo a carico dei soggetti che intraprendono determinate attività edilizie, e di conseguenza determinano un incremento del carico urbanistico, che in assenza di specifica disciplina sarebbe a totale carico della collettività nel suo insieme.

Si rende necessario, pertanto, incrementare del **9,8%** tali valori rispetto all'anno 2008, che si riportano nelle tabelle che seguono, comunque si fa presente che tale incremento risulta comprensivo della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo, determinata dall' ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati con esclusione dei tabacchi, pari a 3,4% riferita al mese di Ottobre 2008.

Anche per la determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici, in ottemperanza all'art. 121 della L.R. 1/2005 i valori stabiliti dal Comune in forza della delibera G.C. n.115 del 20.11.2007 sono incrementati del 3,4% per intervenuta variazione dell'indice ISTAT relativamente al periodo succitato, per cui l'importo per l'anno 2009 risulta pari a **212,60Euro/mq.**

Si riconferma inoltre che ai sensi dell'art. 121 comma 4 della L.R. 03.01.2005 n.1 , il costo di costruzione per interventi di **Ristrutturazione Edilizia**, comprese le addizioni volumetriche ad essa assimilate, per destinazioni d'uso residenziali, è determinato nelle seguenti quote percentuali di quello delle nuove costruzioni:

1. Nella misura del 20% per interventi non comportanti modifiche agli elementi strutturali, verticali od orizzontali;
2. Nella misura del 40% per interventi comportanti anche modifiche agli elementi strutturali verticali od orizzontali;
3. Nella misura del 60% per interventi comportanti anche modifiche agli elementi strutturali orizzontali e per le addizioni volumetriche assimilate alla ristrutturazione edilizia;

Alla presente si allegano le Tabelle aggiornate degli oneri che entreranno in vigore dal 1/01/2009.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Arch. Manuela Riccomini)