

Relazione tecnica

Oneri di urbanizzazione



TARIFFE

e tabelle per la determinazione degli
oneri di urbanizzazione
e costo di costruzione



Anno 2019

Comune di Cascina
provincia di Pisa

TABELLA 1	DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE
------------------	--------------------	---------------------

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Costo medio aggiornato risultante dalle tabelle regionali			Zona	Incidenza dei fattori per le diverse parti del territorio comunale			
	costo medio aggiornato ISTAT	coefficiente comunale	costo medio aggiornato		variazione 1	variazione 2	variazione 3	oneri di urbanizzazione
opere di urbanizzazione primaria	€ 11,31	1,0910	€ 12,34	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 16,87
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 14,19
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 16,87
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 12,79
opere di urbanizzazione secondaria	€ 34,13	1,0910	€ 37,24	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 50,92
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 42,83
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 50,92
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 38,61

NOTE
L'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, sono determinati in base ai seguenti fattori di variazione:
1) Differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati dal Comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
2) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi poliennali delle Opere Pubbliche Comunali;
3) Tipologie degli interventi di recupero, destinazioni d'uso, stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER CATEGORIA DI INTERVENTO			ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
Categorie	parametro regionale		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	
Restauro Ristrutturazione edilizia	0,30	primaria	€ 5,06	€ 4,26	€ 5,06	€ 3,84	
		secondaria	€ 15,28	€ 12,85	€ 15,28	€ 11,58	
		TOTALE	€ 20,34	€ 17,10	€ 20,34	€ 15,42	
Sostituzione edilizia	0,80	primaria	€ 13,49	€ 11,35	€ 13,49	€ 10,23	
		secondaria	€ 40,73	€ 34,26	€ 40,73	€ 30,89	
		TOTALE	€ 54,23	€ 45,61	€ 54,23	€ 41,12	
Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	a) i.f. ≤ 1,5 mc/mq	1,20	primaria	€ 20,24	€ 17,02	€ 20,24	€ 15,35
			secondaria	€ 61,10	€ 51,39	€ 61,10	€ 46,33
			TOTALE	€ 81,34	€ 68,42	€ 81,34	€ 61,68
	b) i.f. > 1,5 e ≤ 3 mc/mq	1,00	primaria	€ 16,87	€ 14,19	€ 16,87	€ 12,79
			secondaria	€ 50,92	€ 42,83	€ 50,92	€ 38,61
			TOTALE	€ 67,79	€ 57,01	€ 67,79	€ 51,40
c) i.f. > 3 mc/mq	0,90	primaria	€ 15,18	€ 12,77	€ 15,18	€ 11,51	
		secondaria	€ 45,83	€ 38,54	€ 45,83	€ 34,75	
		TOTALE	€ 61,01	€ 51,31	€ 61,01	€ 46,26	

Tariffe da applicare al mc: il volume soggetto a contributo (Vc) è dato dalla somma del volume utile lordo (Vu) e dal 60% del volume accessorio (Va) secondo i criteri del regolamento per la disciplina del contributo di costruzione

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%

TABELLA 2

DESTINAZIONE D'USO

COMMERCIALE - DIREZIONALE - TURISTICA

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Costo medio aggiornato			Zona	Incidenza dei fattori per le diverse parti			
	costo medio aggiornato ISTAT	coefficiente comunale	costo medio aggiornato		variazione 1	variazione 2	variazione 3	oneri di urbanizzazione
opere di urbanizzazione primaria	€ 15,49	1,0910	€ 16,90	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 23,11
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 19,44
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 23,11
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 17,52
opere di urbanizzazione secondaria	€ 7,85	1,0910	€ 8,56	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 11,71
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 9,84
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 11,71
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 8,88

NOTE

L'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, sono determinati in base ai seguenti fattori di variazione:

- 1) Differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati dal Comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
- 2) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi poliennali delle Opere Pubbliche Comunali;
- 3) Tipologie degli interventi di recupero, destinazioni d'uso, stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER CATEGORIA DI INTERVENTO			ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
Categorie	parametro regionale		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	
Restauro Ristrutturazione edilizia	0,30	primaria	€ 6,93	€ 5,83	€ 6,93	€ 5,26	
		secondaria	€ 3,51	€ 2,95	€ 3,51	€ 2,66	
		TOTALE	€ 10,44	€ 8,78	€ 10,44	€ 7,92	
Sostituzione edilizia	0,80	primaria	€ 18,49	€ 15,55	€ 18,49	€ 14,02	
		secondaria	€ 9,36	€ 7,88	€ 9,36	€ 7,10	
		TOTALE	€ 27,85	€ 23,43	€ 27,85	€ 21,12	
Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	a) i.f. ≤ 1,5 mc/mq	1,20	primaria	€ 27,73	€ 23,33	€ 27,73	€ 21,03
			secondaria	€ 14,05	€ 11,81	€ 14,05	€ 10,65
			TOTALE	€ 41,78	€ 35,14	€ 41,78	€ 31,68
	b) i.f. > 1,5 e ≤ 3 mc/mq	1,00	primaria	€ 23,11	€ 19,44	€ 23,11	€ 17,52
			secondaria	€ 11,71	€ 9,84	€ 11,71	€ 8,88
			TOTALE	€ 34,82	€ 29,28	€ 34,82	€ 26,40
c) i.f. > 3 mc/mq	0,90	primaria	€ 20,80	€ 17,49	€ 20,80	€ 15,77	
		secondaria	€ 10,53	€ 8,86	€ 10,53	€ 7,99	
		TOTALE	€ 31,33	€ 26,35	€ 31,33	€ 23,76	

Tariffe da applicare al mc.: il volume soggetto a contributo (Vc) è dato dalla somma del volume utile lordo (Vu) e dal 60% del volume accessorio (Va) secondo i criteri del regolamento per la disciplina del contributo di costruzione

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%

TABELLA 3	DESTINAZIONE D'USO	COMMERCIALE all'ingrosso
------------------	--------------------	---------------------------------

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Costo medio aggiornato			Zona	Incidenza dei fattori per le diverse parti			
	costo medio aggiornato ISTAT	coefficiente comunale	costo medio aggiornato		variazione 1	variazione 2	variazione 3	oneri di urbanizzazione
opere di urbanizzazione primaria	€ 26,80	1,0910	€ 29,24	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 39,98
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 33,62
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 39,98
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 30,31
opere di urbanizzazione secondaria	€ 9,37	1,0910	€ 10,22	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 13,97
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 11,75
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 13,97
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 10,59

NOTE
L'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, sono determinati in base ai seguenti fattori di variazione:
1) Differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati dal Comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
2) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi poliennali delle Opere Pubbliche Comunali;
3) Tipologie degli interventi di recupero, destinazioni d'uso, stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER CATEGORIA DI INTERVENTO			ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
Categorie	parametro regionale		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	
Restauro Ristrutturazione edilizia	0,30	primaria	€ 11,99	€ 10,09	€ 11,99	€ 9,09	
		secondaria	€ 4,19	€ 3,53	€ 4,19	€ 3,18	
		TOTALE	€ 16,18	€ 13,61	€ 16,18	€ 12,27	
Sostituzione edilizia	0,80	primaria	€ 31,98	€ 26,90	€ 31,98	€ 24,25	
		secondaria	€ 11,18	€ 9,40	€ 11,18	€ 8,48	
		TOTALE	€ 43,16	€ 36,30	€ 43,16	€ 32,73	
Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	a) i.f. ≤ 1,5 mc/mq	1,20	primaria	€ 47,97	€ 40,35	€ 47,97	€ 36,38
			secondaria	€ 16,77	€ 14,10	€ 16,77	€ 12,71
			TOTALE	€ 64,74	€ 54,45	€ 64,74	€ 49,09
	b) i.f. > 1,5 e ≤ 3 mc/mq	1,00	primaria	€ 39,98	€ 33,62	€ 39,98	€ 30,31
			secondaria	€ 13,97	€ 11,75	€ 13,97	€ 10,59
			TOTALE	€ 53,95	€ 45,38	€ 53,95	€ 40,91
c) i.f. > 3 mc/mq	0,90	primaria	€ 35,98	€ 30,26	€ 35,98	€ 27,28	
		secondaria	€ 12,57	€ 10,58	€ 12,57	€ 9,53	
		TOTALE	€ 48,55	€ 40,84	€ 48,55	€ 36,82	

Tariffe da applicare al mq.: la superficie soggetta a contributo (Sc) è data dalla somma della superficie utile lorda (Sul) e dal 60% della superficie accessoria (Sa) secondo i criteri del regolamento per la disciplina del contributo di costruzione

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%

TABELLA 4	DESTINAZIONE D'USO	ARTIGIANALE - INDUSTRIALE
------------------	--------------------	----------------------------------

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Costo medio aggiornato			Zona	Incidenza dei fattori per le diverse parti			
	costo medio aggiornato ISTAT	coefficiente comunale	costo medio aggiornato		variazione 1	variazione 2	variazione 3	oneri di urbanizzazione
opere di urbanizzazione primaria	€ 15,18	1,0910	€ 16,56	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 22,65
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 19,05
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 22,65
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 17,17
opere di urbanizzazione secondaria	€ 14,34	1,0910	€ 15,64	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 21,38
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 17,99
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 21,38
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 16,22

NOTE

L'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, sono determinati in base ai seguenti fattori di variazione:

- 1) Differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati dal Comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
- 2) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi poliennali delle Opere Pubbliche Comunali;
- 3) Tipologie degli interventi di recupero, destinazioni d'uso, stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER CATEGORIA DI INTERVENTO			ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
Categorie	parametro regionale		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	
Restauro Ristrutturazione edilizia	0,30	primaria	€ 6,79	€ 5,71	€ 6,79	€ 5,15	
		secondaria	€ 6,42	€ 5,40	€ 6,42	€ 4,86	
		TOTALE	€ 13,21	€ 11,11	€ 13,21	€ 10,02	
Sostituzione edilizia	0,80	primaria	€ 18,12	€ 15,24	€ 18,12	€ 13,74	
		secondaria	€ 17,11	€ 14,39	€ 17,11	€ 12,97	
		TOTALE	€ 35,22	€ 29,63	€ 35,22	€ 26,71	
Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	a) i.f. ≤ 1,5 mc/mq	1,20	primaria	€ 27,17	€ 22,86	€ 27,17	€ 20,61
			secondaria	€ 25,66	€ 21,58	€ 25,66	€ 19,46
			TOTALE	€ 52,84	€ 44,44	€ 52,84	€ 40,06
	b) i.f. > 1,5 e ≤ 3 mc/mq	1,00	primaria	€ 22,65	€ 19,05	€ 22,65	€ 17,17
			secondaria	€ 21,38	€ 17,99	€ 21,38	€ 16,22
			TOTALE	€ 44,03	€ 37,03	€ 44,03	€ 33,39
	c) i.f. > 3 mc/mq	0,90	primaria	€ 20,38	€ 17,14	€ 20,38	€ 15,45
			secondaria	€ 19,25	€ 16,19	€ 19,25	€ 14,59
			TOTALE	€ 39,63	€ 33,33	€ 39,63	€ 30,05

Tariffe da applicare al mq.: la superficie soggetta a contributo (Sc) è data dalla somma della superficie utile lorda (SuL) e dal 60% della superficie accessoria (Sa) secondo i criteri del regolamento per la disciplina del contributo di costruzione

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%

TABELLA 4 bis

DESTINAZIONE D'USO

**ARTIGIANALE - INDUSTRIALE
attività speciali***

* 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.

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Costo medio aggiornato			Zona	Incidenza dei fattori per le diverse parti			
	costo medio aggiornato ISTAT	coefficiente comunale	costo medio aggiornato		variazione 1	variazione 2	variazione 3	oneri di urbanizzazione
opere di urbanizzazione primaria	€ 17,38	1,0910	€ 18,97	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 25,93
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 21,81
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 25,93
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 19,66
opere di urbanizzazione secondaria	€ 14,34	1,0910	€ 15,64	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 21,38
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 17,99
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 21,38
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 16,22

NOTE
L'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, sono determinati in base ai seguenti fattori di variazione:
1) Differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati dal Comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
2) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi poliennali delle Opere Pubbliche Comunali;
3) Tipologie degli interventi di recupero, destinazioni d'uso, stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER CATEGORIA DI INTERVENTO			ZONE TERRITORIALI COMUNALI				
Categorie	parametro regionale		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	
Restauro Ristrutturazione edilizia	0,30	primaria	€ 7,78	€ 6,54	€ 7,78	€ 5,90	
		secondaria	€ 6,42	€ 5,40	€ 6,42	€ 4,86	
		TOTALE	€ 14,19	€ 11,94	€ 14,19	€ 10,76	
Sostituzione edilizia	0,80	primaria	€ 20,75	€ 17,45	€ 20,75	€ 15,73	
		secondaria	€ 17,11	€ 14,39	€ 17,11	€ 12,97	
		TOTALE	€ 37,85	€ 31,84	€ 37,85	€ 28,70	
Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	a) i.f. ≤ 1,5 mc/mq	1,20	primaria	€ 31,12	€ 26,17	€ 31,12	€ 23,60
			secondaria	€ 25,66	€ 21,58	€ 25,66	€ 19,46
			TOTALE	€ 56,78	€ 47,76	€ 56,78	€ 43,05
	b) i.f. > 1,5 e ≤ 3 mc/mq	1,00	primaria	€ 25,93	€ 21,81	€ 25,93	€ 19,66
			secondaria	€ 21,38	€ 17,99	€ 21,38	€ 16,22
			TOTALE	€ 47,32	€ 39,80	€ 47,32	€ 35,88
c) i.f. > 3 mc/mq	0,90	primaria	€ 23,34	€ 19,63	€ 23,34	€ 17,70	
		secondaria	€ 19,25	€ 16,19	€ 19,25	€ 14,59	
		TOTALE	€ 42,58	€ 35,82	€ 42,58	€ 32,29	

Tariffe da applicare al mq.: la superficie soggetta a contributo (Sc) è data dalla somma della superficie utile lorda (Sul) e dal 60% della superficie accessoria (Sa) secondo i criteri del regolamento per la disciplina del contributo di costruzione

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%



TABELLA 5

ONERI VERDI

Oneri per il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali
 connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo
 ai sensi dell'art.83 della Legge regionale 65/2014

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Destinazioni d'uso previste					
	Residenziale*	Artigianale Industriale**	Commerciale all'ingrosso**	Turistico ricettiva*	Direzionale*	Commerciale*
Restauro e Ristrutturazione edilizia	€ 20,33	€ 13,21	€ 16,19	€ 10,44	€ 10,44	€ 10,44
Sostituzione edilizia	€ 54,22	€ 35,22	€ 43,16	€ 27,86	€ 27,86	€ 27,86
Ristrutturazione urbanistica	€ 67,78	€ 44,03	€ 53,95	€ 34,82	€ 34,82	€ 34,82
<p>* Per le destinazioni residenziali, commerciali, direzionali e turistico ricettive, le tariffe da applicare sono al mc.; il volume soggetto a contributo (Vc) è dato dalla somma del volume utile lordo (Vul) e dal 60% del volume accessorio (Va) secondo i criteri del regolamento per la disciplina del contributo di costruzione</p> <p>** Per le destinazioni artigianali, industriali, commerciali all'ingrosso le tariffe da applicare sono al mq.; la superficie soggetta a contributo (Sc) è data dalla somma della superficie utile lorda (Sul) e dal 60% della superficie accessoria (Sa) secondo i criteri del regolamento per la disciplina del contributo di costruzione</p>						

TABELLA 6

Interventi di trasformazione del SUOLO INEDIFICATO

Oneri di urbanizzazione per:

- la realizzazione di infrastrutture e di impianti che comporti la trasformazione in via permanente del suolo ineditato
(art.134 comma1 lett.d L.R. 65/2015);

- 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 ineditato
(art.134 comma1 lett.e L.R. 65/2015).

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		Destinazioni d'uso previste			
		Artigianale Industriale	Commerciale all'ingrosso	Commerciale Turistica Ricettiva	Attività Sportive
Categorie					
Zona 1	Primaria	€ 11,32	€ 19,99	€ 23,11	€ 11,32
	secondaria	€ 10,69	€ 6,99	€ 11,71	€ 10,69
	totale	€ 22,02	€ 26,98	€ 34,82	€ 22,02
Zona 2	Primaria	€ 9,52	€ 16,81	€ 19,44	€ 9,52
	Secondaria	€ 8,99	€ 5,88	€ 9,85	€ 8,99
	totale	€ 18,52	€ 22,69	€ 29,28	€ 18,52
Zona 3	Primaria	€ 11,32	€ 19,99	€ 23,11	€ 11,32
	Secondaria	€ 10,69	€ 6,99	€ 11,71	€ 10,69
	totale	€ 22,02	€ 26,98	€ 34,82	€ 22,02
Zona 4	Primaria	€ 8,59	€ 15,16	€ 17,52	€ 8,59
	Secondaria	€ 8,11	€ 5,30	€ 8,87	€ 8,11
	totale	€ 16,69	€ 20,45	€ 26,40	€ 16,69
Per interventi connessi ad attività di recupero e riciclaggio di materiale e/o rifiuti gli oneri delle tariffe di cui sopra sono abbattuti del 60%					

Le tariffe relative alle destinazioni artigianali, industriali, commerciali all'ingrosso e sportive sono determinate in ragione del 1/2 di quelle previste per la nuova edificazione.

Le tariffe relative alle destinazioni commerciali, turistico ricettive e direzionali sono determinate in ragione di 1/3 di quelle previste per la nuova edificazione.

TABELLA 7

Costo di Costruzione

Importo unitario del costo di costruzione adeguato all'ISTAT per l'anno **2019**

€ 231,48

Abitazioni aventi superficie utile:	%	quattro la superficie degli accessori superiori quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella categoria immediatamente superiore.
a) superiore a mq.160 e accessori >=mq.60	9%	
b) compreso tra mq.160 e mq.130 e accessori <= mq.55	8%	
c) compreso tra mq.130 e mq.110 e accessori <= mq.50	8%	
d) compreso tra mq.110 e mq.95 e accessori <= mq.40	7%	
e) inferiore a mq.95 e accessori <= mq.40	7%	
Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M.2,08,1969)	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 muratura di pietrame e/o laterizio;
 C) Per gli interventi di bioedilizia;
- Gli interventi per l'installazione di impianti relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione e risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.

Percentuali da applicarsi sul costo documentato con perizia		
Destinazione	ZONE P.I.P.	ALTRE ZONE
TURISTICA	5%	8%
COMMERCIALE	5%	8%
DIREZIONALE	7%	10%

TABELLA9

Zone territoriali comunali

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

Zona 1	Subsistema insediativo asse storico Subsistema insediativo della pianura bonificata UTOE n.1, 2,3 e 9 del subsistema fiumeArno
Zona 2	Subsistema fiume arno escluse le utoe 1, 2, 3 e 9 Subsistema Fossovecchio Subsistema agricolo ambientale della pianura storica
Zona 3	Subsistema funzionale produttivo della pianura storica Subsistema 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 produttivo e le utoe azioni sovracomunali.

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



Comune di Cascina

Provincia di Pisa

MACROSTRUTTURA 2 GOVERNO DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 184 E 185 L.R. 65/2014

- ANNO 2019 -

RELAZIONE TECNICA

Ai sensi dell'art.183 della L.R.65/2014, il permesso di costruire e la SCIA comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nella stessa Legge regionale.

La Regione Toscana ha definito una serie di tabelle parametriche che analizzano i costi medi di urbanizzazione relative 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 categorie di intervento edilizio. Ai costi medi regionali così determinati si applicano annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall' ISTAT.

Il Comune a sua volta determina, per le diverse parti del proprio territorio, l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base delle tabelle regionali ed in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, in base ai seguenti fattori:

- a) differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
- b) entità degli interventi, relativi alle opere di urbanizzazione, previsti dai programmi pluriennali delle opere pubbliche comunali;
- c) tipologie degli interventi di recupero;
- d) destinazioni d'uso;
- e) stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

Le determinazioni comunali danno conto dell'incidenza dei singoli fattori e possono comportare variazioni non superiori al 70% dei valori medi definiti sulla base delle tabelle parametriche regionali.

Ai sensi dell'art. 184 della L.R. 65/2014 gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- 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 Subsistema 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.

Da un'analisi dei fattori di variazione dei valori tabellari regionali dell'incidenza delle opere di urbanizzazione, come sopra definiti, con particolare riguardo allo stato e alla consistenza delle opere di urbanizzazione presenti nelle diverse parti del territorio comunale, e tenuto conto dell'incidenza delle opere comportanti la trasformazione del suolo ineditato, nella misura del 30% dei valori della nuova costruzione, sono state

determinate le tariffe comunali riferite agli effettivi carichi urbanistici derivanti dalle diverse destinazioni d'uso.

Secondo l'art. 184 comma 7 della L.R. 65/2014 ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti previsti al comma 6 della medesima legge, si applica annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), che nel mese di novembre 2018 risulta con variazione intorno al 1,6%, da sommarsi alla tendenza con indici in negativo per gli anni precedenti.

Rilevato che tale variazione, non abbia inciso attualmente né sui costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune né sui costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali, si ritiene procedere per l'anno 2019 alla conferma degli oneri di urbanizzazione comunali già approvati per l'anno 2018 (come da tabelle allegate), come ormai dal 2014 per il ristagno degli indici di riferimenti intorno al valore di variazione 0,00.

Per quanto riguarda la determinazione del costo di costruzione l'art.185 della citata L.R. 65/2014, prevede che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali oppure in eventuale assenza di tali determinazioni, l'importo venga adeguato annualmente ed autonomamente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT. Pertanto il costo di costruzione dei nuovi edifici per l'anno 2019, anche a seguito delle considerazioni su riportate rimane invariato rispetto all'anno 2018 e quindi risulta pari ad **€ 231,48 al mq.**

Le modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione sono contenute nel regolamento per la disciplina del contributo di costruzione approvato con D.C.C.n.72 del 4.12.2012.

Cascina li 18 dicembre 2018


Il Responsabile POA
Arch. Francesco Giusti