



# **TARIFFE**

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



**Anno 2026**

**Comune di Cascina**  
provincia di Pisa

<b>TABELLA 1</b>	DESTINAZIONE D'USO	<b>RESIDENZIALE</b>
------------------	--------------------	---------------------

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	variazione3	oneri di urbanizzazione
opere di urbanizzazione primaria	€ 13,64	1,0910	€ 14,89	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 20,35
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 17,12
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 20,35
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 15,43
opere di urbanizzazione secondaria	€ 41,19	1,0910	€ 44,94	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 61,44
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 51,68
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 61,44
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 46,59

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				Tariffe da applicare al mc.;	
Categorie	parametro regionale		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4		
Restauro Ristrutturazione edilizia	0,30	primaria	€ 6,11	€ 5,14	€ 6,11	€ 4,63		
		secondaria	€ 18,43	€ 15,50	€ 18,43	€ 13,98		
		TOTALE	€ 24,54	€ 20,64	€ 24,54	€ 18,61		
Sostituzione edilizia	0,80	primaria	€ 16,28	€ 13,70	€ 16,28	€ 12,35		
		secondaria	€ 49,15	€ 41,34	€ 49,15	€ 37,27		
		TOTALE	€ 65,43	€ 55,04	€ 65,43	€ 49,62		
Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	a) i.f.≤ 1,5 mc/mq	1,20	primaria	€ 24,43	€ 20,54	€ 24,43		€ 18,52
			secondaria	€ 73,73	€ 62,01	€ 73,73		€ 55,91
			TOTALE	€ 98,16	€ 82,56	€ 98,16	€ 74,43	
	b) i.f. > 1,5 e ≤3 mc/mq	1,00	primaria	€ 20,35	€ 17,12	€ 20,35	€ 15,43	
			secondaria	€ 61,44	€ 51,68	€ 61,44	€ 46,59	
			TOTALE	€ 81,79	€ 68,80	€ 81,79	€ 62,02	
	c) i.f.> 3 mc/mq	0,90	primaria	€ 18,32	€ 15,41	€ 18,32	€ 13,89	
secondaria			€ 55,30	€ 46,51	€ 55,30	€ 41,93		
			TOTALE	€ 73,62	€ 61,92	€ 73,62	€ 55,82	
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 2</b>	DESTINAZIONE D'USO	<b>COMMERCIALE - DIREZIONALE - TURISTICA</b>
------------------	--------------------	--

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	variazione3	oneri di urbanizzazione
opere di urbanizzazione primaria	€ 18,69	1,0910	€ 20,40	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 27,89
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 23,45
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 27,89
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 21,15
opere di urbanizzazione secondaria	€ 9,48	1,0910	€ 10,34	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 14,14
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 11,89
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 14,14
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 10,72

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	€ 8,37	€ 7,04	€ 8,37	€ 6,34
			secondaria	€ 4,24	€ 3,57	€ 4,24	€ 3,22
			TOTALE	€ 12,61	€ 10,61	€ 12,61	€ 9,56
Sostituzione edilizia		0,80	primaria	€ 22,31	€ 18,76	€ 22,31	€ 16,92
			secondaria	€ 11,31	€ 9,51	€ 11,31	€ 8,58
			TOTALE	€ 33,62	€ 28,27	€ 33,62	€ 25,49
Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	a) i.f.≤ 1,5 mc/mq	1,20	primaria	€ 33,46	€ 28,15	€ 33,46	€ 25,38
			secondaria	€ 16,97	€ 14,27	€ 16,97	€ 12,87
			TOTALE	€ 50,43	€ 42,42	€ 50,43	€ 38,25
	b) i.f. > 1,5 e ≤3 mc/mq	1,00	primaria	€ 27,89	€ 23,45	€ 27,89	€ 21,15
			secondaria	€ 14,14	€ 11,89	€ 14,14	€ 10,72
			TOTALE	€ 42,03	€ 35,34	€ 42,03	€ 31,87
	c) i.f.> 3 mc/mq	0,90	primaria	€ 25,10	€ 21,11	€ 25,10	€ 19,03
secondaria			€ 12,73	€ 10,70	€ 12,73	€ 9,65	
			TOTALE	€ 37,82	€ 31,81	€ 37,82	€ 28,68
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%							

Tariffe da applicare al mc.;

<b>TABELLA 3</b>	DESTINAZIONE D'USO	<b>COMMERCIALE all'ingrosso</b>
------------------	--------------------	---------------------------------

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	variazione3	oneri di urbanizzazione
opere di urbanizzazione primaria	€ 32,34	1,0910	€ 35,28	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 48,24
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 40,57
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 48,24
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 36,58
opere di urbanizzazione secondaria	€ 11,32	1,0910	€ 12,35	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 16,88
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 14,20
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 16,88
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 12,80

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	€ 14,47	€ 12,17	€ 14,47	€ 10,97
			secondaria	€ 5,07	€ 4,26	€ 5,07	€ 3,84
			TOTALE	€ 19,54	€ 16,43	€ 19,54	€ 14,81
Sostituzione edilizia		0,80	primaria	€ 38,59	€ 32,46	€ 38,59	€ 29,26
			secondaria	€ 13,51	€ 11,36	€ 13,51	€ 10,24
			TOTALE	€ 52,10	€ 43,82	€ 52,10	€ 39,50
Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	a) i.f. ≤ 1,5 mc/mq	1,20	primaria	€ 57,89	€ 48,69	€ 57,89	€ 43,90
			secondaria	€ 20,26	€ 17,04	€ 20,26	€ 15,36
	b) i.f. > 1,5 e ≤ 3 mc/mq	1,00	primaria	€ 48,24	€ 40,57	€ 48,24	€ 36,58
			secondaria	€ 16,88	€ 14,20	€ 16,88	€ 12,80
	c) i.f. > 3 mc/mq	0,90	primaria	€ 43,42	€ 36,52	€ 43,42	€ 32,92
			secondaria	€ 15,20	€ 12,78	€ 15,20	€ 11,52
			TOTALE	€ 58,62	€ 49,30	€ 58,62	€ 44,44

Tariffe da applicare al mq.;

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	variazione3	oneri di urbanizzazione
opere di urbanizzazione primaria	€ 18,32	1,0910	€ 19,99	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 27,33
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 22,98
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 27,33
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 20,72
opere di urbanizzazione secondaria	€ 17,30	1,0910	€ 18,88	ZONA 1	1,00	1,13	1,21	€ 25,81
				ZONA 2	1,00	1,00	1,15	€ 21,71
				ZONA 3	1,00	1,13	1,21	€ 25,81
				ZONA 4	1,00	0,96	1,08	€ 19,57

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	€ 8,20	€ 6,89	€ 8,20	€ 6,22
			secondaria	€ 7,74	€ 6,51	€ 7,74	€ 5,87
			TOTALE	€ 15,94	€ 13,40	€ 15,94	€ 12,09
Sostituzione edilizia		0,80	primaria	€ 21,86	€ 18,39	€ 21,86	€ 16,58
			secondaria	€ 20,65	€ 17,37	€ 20,65	€ 15,66
			TOTALE	€ 42,51	€ 35,76	€ 42,51	€ 32,24
Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	a) i.f.≤ 1,5 mc/mq	1,20	primaria	€ 32,79	€ 27,58	€ 32,79	€ 24,87
			secondaria	€ 30,97	€ 26,05	€ 30,97	€ 23,49
			TOTALE	€ 63,76	€ 53,63	€ 63,76	€ 48,36
	b) i.f. > 1,5 e ≤3 mc/mq	1,00	primaria	€ 27,33	€ 22,98	€ 27,33	€ 20,72
			secondaria	€ 25,81	€ 21,71	€ 25,81	€ 19,57
			TOTALE	€ 53,14	€ 44,69	€ 53,14	€ 40,29
c) i.f.> 3 mc/mq	0,90	primaria	€ 24,59	€ 20,68	€ 24,59	€ 18,65	
		secondaria	€ 23,23	€ 19,54	€ 23,23	€ 17,61	
		TOTALE	€ 47,82	€ 40,22	€ 47,82	€ 36,26	

Tariffe da applicare al mq.;

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, cartiero 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.

**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.

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
-----------	-------------

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

<b>INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>Destinazioni d'uso previste</b>					
Categorie	Residenziale*	Artigianale Industriale**	Commerciale all'ingrosso**	Turistico ricettiva*	Direzionale*	Commerciale*
Restauro e Ristrutturazione edilizia	€ 24,54	€ 15,94	€ 19,54	€ 12,60	€ 12,60	€ 12,60
Sostituzione edilizia	€ 65,63	€ 42,51	€ 52,09	€ 33,63	€ 33,63	€ 33,63
Ristrutturazione urbanistica	€ 81,81	€ 53,15	€ 65,12	€ 42,02	€ 42,02	€ 42,02

\* Per le destinazioni residenziali, commerciali, direzionali e turistico ricettive, le tariffe da applicare sono al mc.;

\*\* Per le destinazioni artigianali, industriali, commerciali all'ingrosso le tariffe da applicare sono al mq.;

<b>TABELLA 6</b>	<b>Interventi di trasformazione del SUOLO INEDIFICATO</b>
------------------	---

**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			
Categorie		Artigianale Industriale	Commerciale all'ingrosso	Commerciale Turistica Ricettiva	Attività Sportive
Zona 1	Primaria	€ 13,67	€ 24,12	€ 27,89	€ 13,67
	secondaria	€ 12,89	€ 8,91	€ 14,13	€ 12,89
	<b>totale</b>	<b>€ 26,56</b>	<b>€ 33,03</b>	<b>€ 42,02</b>	<b>€ 26,56</b>
Zona 2	Primaria	€ 11,49	€ 20,32	€ 18,77	€ 11,49
	Secondaria	€ 10,85	€ 7,09	€ 11,89	€ 10,85
	<b>totale</b>	<b>€ 22,34</b>	<b>€ 27,41</b>	<b>€ 30,65</b>	<b>€ 22,34</b>
Zona 3	Primaria	€ 13,67	€ 24,12	€ 27,89	€ 13,67
	Secondaria	€ 12,89	€ 8,43	€ 14,13	€ 12,91
	<b>totale</b>	<b>€ 26,56</b>	<b>€ 32,55</b>	<b>€ 42,02</b>	<b>€ 26,58</b>
Zona 4	Primaria	€ 10,36	€ 18,30	€ 21,15	€ 10,36
	Secondaria	€ 9,79	€ 6,40	€ 10,70	€ 9,81
	<b>totale</b>	<b>€ 20,16</b>	<b>€ 24,70</b>	<b>€ 31,85</b>	<b>€ 20,18</b>
Per interventi connessi ad attività di <b>recupero e riciclaggio di materiale e/o rifiuti</b> gli oneri delle tariffe di cui sopra sono abbattuti del <b>60%</b>					

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.



<b>TABELLA 7</b>	<b>Costo di Costruzione</b>
------------------	-----------------------------

Importo unitario del costo di costruzione adeguato all'ISTAT per l'anno <b>2025</b>	<b>€ 263,38</b>
---	-----------------

Abitazioni aventi superficie utile:	%	qualora la superficie degli accessori superi 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 <b>caratteristiche di lusso</b> (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%

<b>TABELLA9</b>	<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	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.