



ALLEGATO "A"

**AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ANNO 2017
ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE
(artt.7, 8 e 9 della L.R. 10 agosto 2016, n°16)**

approvato con delibera commissario straordinario con i poteri del consiglio comunale n°99/2017

PARAMETRI E CRITERI APPLICATIVI

Redattore: arch. Antonino Alestra, responsabile Ufficio Urbanistica



Ambiti di applicazione.

La legge 28/01/1977, n°10 (*cd. Bucalossi*), sulle norme per l'edificabilità dei suoli è fondamentale per il principio secondo cui ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata al rilascio di una concessione edilizia (*ora permesso di costruire*). L'art. 3 della citata legge n°10/77 ha introdotto il principio innovatore che chi costruisce deve partecipare all'urbanizzazione del territorio, alla difesa antinquinamento (o ecologica) ed al costo di ripristino o restauro dell'ambiente eventualmente alterato.

Il contributo di urbanizzazione viene qualificato come corrispettivo di diritto pubblico, il cui fondamento è individuato nella necessità di redistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, facendoli gravare su quanti beneficiano delle utilità derivanti dalla loro presenza. Fatto costitutivo dell'obbligazione di pagamento è il rilascio di un titolo abilitativo che determini un aumento del carico urbanistico, cioè una variazione degli standard urbanistici ed è a tale momento che occorre avere riguardo per la determinazione dell'entità del contributo.

Il permesso di costruire è oneroso, salvo casi particolari di esonero o riduzione, e comporta, per chi ne chiede il rilascio, il pagamento con determinate modalità di un contributo commisurato sia all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria e sia all'entità del costo di costruzione. Per gli interventi non residenziali, la quota di costruzione è sostituita da un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti nonché delle opere di risistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano state alterate dall'intervento.

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 (*Testo Unico Edilizia*) ha abrogato la Legge n°10/77 ed ha apportato delle innovazioni alla materia modificando, fra l'altro, la denominazione dell'atto: da *concessione edilizia a permesso di costruire*, mantenendone però l'onerosità.

L'art. 16 del T.U. Edilizia, recepito con modifiche dall'art.7 della L.R. 10 agosto 2016, n°16, stabilisce che il rilascio del permesso di costruire è a carattere oneroso, comporta la corresponsione del contributo di costruzione che è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo i casi di gratuità di cui all'art. 17 del T.U. per l'Edilizia, recepito e modificato dall'art.8 della L.R. n°16/2016, che costituiscono l'eccezione.

In generale, il contributo di costruzione è dovuto per tutti gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione, mediante ristrutturazione o variazione d'uso, di quelli esistenti che incidono in maniera sostanziale sull'edificato.

L'art.9 della L.R. n°16/2016, nel recepire e modificare l'art. 19 del DPR n°380/2001, ha disposto che il permesso di costruire in relazione al tipo di insediamento produttivo comporta la corresponsione di un contributo la cui incidenza è stabilita con delibera del consiglio comunale in base a parametri definiti con i criteri di cui all'articolo 7 della L.R. n°16/2016 nonché in relazione ai tipi di attività produttiva:

- per le costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi il contributo è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione;
- per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi il contributo è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività.

In Sicilia si è stabilito che qualora la destinazione d'uso delle opere sopra indicate, nonché di quelle da realizzarsi nelle zone agricole previste dall'articolo 8 della L.R. n°16/2016, venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

- L'art.22 del T.U. Edilizia recepito e modificato dall'art.10 della L.R. n°16/2016, in alternativa al permesso di costruire, ha introdotto la procedura della denuncia di inizio attività (*DIA*) e della segnalazione certificata di inizio attività (*SCIA*) e consente di effettuare interventi edili previa relazione asseverata del tecnico libero professionista, non modificando l'impostazione dell'onerosità che è quantificata in relazione alla tipologia dell'intervento e non alla procedura da seguire.

L'art.10 comma 4 della L.R. n°16/2016, ha stabilito che alcuni tipi di interventi possono essere realizzati, in alternativa al permesso di costruire, mediante denuncia di inizio attività quali: *la ristrutturazione edilizia, la nuova*



costruzione o la ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi, le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi, le opere per la realizzazione della parte di intervento non ultimato nel tempo stabilito nel permesso di costruire.

Gli interventi di recupero volumetrico di cui al comma 4, lettera d), art.10 L.R. n°16/2016 sono soggetti al contributo di costruzione, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione; la realizzazione delle opere è, altresì, subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività (*art.5 punto 6 L.R. n°16/2016*).

Recentemente, il D.Lgs 25 novembre 2016, n°222 ha individuato i procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione ed ha definito i regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti.

Il permesso di costruire, la DIA e la SCIA comportano, fatti salvi i casi di riduzione ed esonero stabiliti dall'art.8 della L.R. n°16/2016, la corresponsione di un contributo di costruzione, secondo i parametri stabiliti dal Comune.

I casi elencati appunto al citato art.8 della L.R. n°16/2016 rappresentano la norma di riferimento per invocare la riduzione o l'esonero del contributo di costruzione e a titolo esemplificativo si riportano i principali casi:

- edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti - il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR n°380/2001; inoltre, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 7 della L.R. n°16/2016 sono ridotti al 40 per cento rispetto a quelli determinati dai comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977, fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'ultimo periodo del comma 6 dell'art.8 L.R. n°16/2016 che così recita: *"Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione"* (comma 1);
- il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore (comma 2);
- Il contributo di costruzione non è dovuto (comma 3):
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1 comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n°99 e successive modifiche ed integrazioni;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.
- Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà della Regione nonché per gli **interventi di manutenzione straordinaria**, che sono definiti dall'art.3 comma 1 lettera b) del DPR n°380/2001 recepito dall'art.1 L.R. n°16/2016 come: *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli*



edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso", qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile (comma 4);

- per la **ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso** comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della L.R. n°16/2016, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione (comma 5).
- Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione (*comma 6 – 1° periodo*).
- Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione (*comma 6 - 2° periodo*).
- Il contributo per il costo di costruzione non è dovuto da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare o edilizia residenziale sociale e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni, e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui al comma 3 dell'articolo 16 della Legge 5 agosto 1978, n.457 (comma 7);
- I comuni hanno la facoltà di introdurre l'istituto della premialità, prevedendo la possibilità di ridurre gli oneri concessori al fine di promuovere: *risparmio energetico, ecologia, bioedilizia, riduzione del rischio sismico, riciclaggio dei rifiuti, rigenerazione urbana, recupero edilizio, ristrutturazione urbana ed edilizia* ovvero altre forme ritenute innovative per la qualità architettonica (comma 10).

Il glossario allegato al PRG definisce il contributo di concessione: *"È la somma da versare al Comune per ottenere il rilascio dell'atto di Concessione ad edificare. È stato istituito dall'art. 3 della legge sui ruoli e si compone di una quota commisurata alla incidenza delle spese di urbanizzazione."*

Il contributo di costruzione, che deriva dalla normativa statale e regionale è composto da una quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e da un'altra quota commisurata al costo di costruzione ed è dovuto per tutti gli interventi che sono soggetti al permesso di costruire, SCIA e DIA.

A titolo esemplificativo si elencano gli interventi assoggettati a contributo di costruzione (art.5 L.R. n°16/2016):

- *nuove costruzioni;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *ristrutturazione edilizia;*
- *le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio come definite dal comma 5 comma 1 lettera d) L.R. n°16/2016.*
- *ampliamenti e sopraelevazioni;*



- *restauro e risanamento conservativo;*
- *manutenzione straordinaria qualora comportante aumento del carico urbanistico; in tale caso il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile;*
- *cambi di destinazioni d'uso con aumento del carico urbanistico e conseguente aumento di standards;*

È **cambio destinazione uso urbanisticamente rilevante**, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, con o senza opere, che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale, tra le cinque seguenti previste dall'art. 23 *ter* del TU Edilizia recepito in Sicilia con L.R. n°16/2016:

- 1) *residenziale;*
- 2) *turistico-ricettiva;*
- 3) *produttiva e direzionale;*
- 4) *commerciale;*
- 5) *rurale.*

I Comuni possono dettagliare le tipologie delle destinazioni uso degli immobili all'interno della stessa categoria funzionale (es. prevedendo gli usi di studi professionali, ambulatori, palestre, artigianato, ecc.) ma non possono modificare le **"categorie funzionali"** che devono essere solo quelle (cinque) stabilite dalle legge.

Il *comma 2 dell'art.23 ter* citato indica il criterio per l'attribuzione della destinazione d'uso: *"La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile"*.

Il *comma 3 dell'art.23 ter* citato così dispone: *"Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito"*.

Dunque il cambio destinazione uso urbanisticamente rilevante è solo quello che comporta il passaggio tra l'una e l'altra delle cinque categorie funzionalmente autonome indicate dalla legge, indipendentemente dalla realizzazione o meno di opere.

In tal modo è assicurata tutela alla zonizzazione e controllo sull'adeguatezza degli standard in relazione all'incidenza dei diversi usi.

Secondo l'art.7 comma 5 della L.R. n°16/2016, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti ed ai rapporti minimi inderogabili fissati dalle leggi regionali;
- e) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR n°380/2001, anziché quelli di nuova costruzione;
- f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici generali comunali.



Secondo l'art.7 comma 13 della L.R. n°16/2016, nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. **Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni e che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento.**

L'art.16 del regolamento edilizio vigente in relazione agli oneri contributivi per il rilascio del permesso di costruire ed ai pagamenti ed esoneri ha stabilito quanto segue:

"1. La Concessione Edilizia comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato dal Comune in conformità alle tabelle parametriche regionali, approvate con decreto dell'Assessore per lo sviluppo economico il 31/10/1977 e successive modifiche e aggiornamenti, nonché al costo di costruzione, determinato dal decreto dell'Assessore Regionale allo sviluppo economico l'11/11/1977 e successive modifiche e aggiornamenti. 2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzata per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione. 3. Il contributo commisurato al costo di costruzione non può essere corrisposto oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori. 4. Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie di cui al comma precedente. Nessun concorso del contributo di cui al precedente 2° comma è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) del 1° comma dell'art. 9 della Legge 28/01/1977, n°10, e dell'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 05/08/1978, n° 457. 5. Nei casi previsti dall'art. 5 della Legge 28/01/1977, n°10 i contributi sono ridotti al 40% rispetto a quelli determinati dai Comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'Assessore Regionale per lo sviluppo economico con Decreto del 31/05/1977. 6. Nessun contributo è dovuto da coloro che chiedono Concessione Edilizia per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica popolare ed i richiedenti non risultano proprietari di altri immobili. Appartengono a questa categoria le cooperative edilizie che abbiano i requisiti per accedere ai finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata. 7. Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo e gli insediamenti industriali all'interno delle aree e dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione. 8. Sono altresì esenti dal pagamento degli oneri contributivi tutte le opere ricadenti nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, anche se non elencate nel presente Regolamento. 9. Per le Concessioni Edilizie onerose deve essere allegata alla domanda un prospetto dimostrativo con il conteggio dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione. 10. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la domanda deve essere presentata insieme alla domanda di Concessione Edilizia, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie."

Alcune norme contenute nell'art.16 del regolamento edilizio comunale sono state superate dall'approvazione della L.R. n°16/2016, che è norma di rango superiore.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con il termine *opere di urbanizzazione* si indica l'insieme delle attrezzature necessarie a rendere una porzione di territorio idonea all'uso insediativo previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Secondo il tipo e la funzione delle diverse attrezzature, le opere di urbanizzazione si suddividono in primarie, secondarie.

L'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ha dato la definizione di:

- opere di *urbanizzazione primaria*, ai sensi dell'art.4 della Legge n°847/1964: *le strade, gli slarghi, le piazze, gli spazi di manovra, sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato e le opere ed i servizi indicati all'art. 56 del D.P.R. 10/09/1990, n°285, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26bis, comma 1, della Legge 28/02/1990, n°38,*



- *opere di urbanizzazione secondaria*, ai sensi dell'art. 44 della Legge n° 865/1971,; *asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, ivi comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento ed al riciclaggio o distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi per conto degli enti territoriali*;
- *opere di urbanizzazione indotta*, costituenti gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono i condotti di fognatura, di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e telefoniche, le infrastrutture viarie e di collegamento con la città e le zone già urbanizzate.

Le definizioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state superate dalle recenti fonti normative quali il TU Edilizia e la L.R. n°16/2016.

Le *opere di urbanizzazione primaria* comprendono tutte le attrezzature a rete, o infrastrutture, necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico, cioè tutte quelle attrezzature che rendono possibile l'uso degli edifici. Esse includono, infatti, le strade residenziali, comprese le aree di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, i piccoli spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni. Tali opere rappresentano la premessa indispensabile all'edificabilità dell'area ed alla possibilità che essa ospiti insediamenti abitativi o produttivi.

Nell'attività edilizia relativa alla nuova edificazione, il rilascio del permesso di costruire è infatti sempre subordinato *«alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso» (art. 12 comma 2 del TU Edilizia)*.

Le *opere di urbanizzazione secondaria* includono tutte quelle attrezzature di carattere locale che rendono l'insediamento funzionale per gli abitanti, garantendo la vita di relazione. Troviamo quindi in questa categoria gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi, gli impianti sportivi, le attrezzature per attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie ed amministrative, nonché le aree verdi di quartiere.

La definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ha subito nel corso del tempo diverse integrazioni. La prima legge che le descrive risale al 1964 (*legge 847/1964*) quando, per l'attuazione dei Piani di zona, si rese necessaria la loro definizione. All'art. 4 di tale legge viene specificato che le opere di urbanizzazione primaria comprendono le strade residenziali ed i relativi spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, l'illuminazione pubblica e gli spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni, mentre quelle di urbanizzazione secondaria includono gli asili nido e le scuole materne, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali, le attrezzature culturali e quelle sanitarie.

Successivamente, la legge n.865/1971, riguardante gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ha ampliato il campo delle opere di urbanizzazione secondaria, includendovi anche le aree verdi di quartiere, prima escluse.

Nel 1988, la Legge finanziaria n.67/1988, in materia di opere pubbliche nell'ambito degli interventi in favore del territorio, ha ulteriormente ampliato il campo delle opere di urbanizzazione secondaria, includendo tra le attrezzature scolastiche anche le strutture ed i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.

Più recentemente, infine, l'art.7 L.R. n.16/2016, che ha recepito il TU edilizia, nella definizione dei contributi per il rilascio del permesso di costruire, inserisce tra gli interventi di urbanizzazione primaria anche i cavedi multi-servizi ed i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione, mentre include tra gli interventi di urbanizzazione secondaria, le opere e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani (speciali, pericolosi, solidi e liquidi) ed alla bonifica di aree inquinate.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla luce delle diverse integrazioni di legge, comprendono quindi rispettivamente: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato servizio delle abitazioni, cavedi multi-



servizi e cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione (urbanizzazione primaria); asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per i servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, comprese le opere e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani ed alla bonifica di aree inquinate (urbanizzazione secondaria).

Monetizzazione aree per parcheggi pertinenziali.

Il Consiglio Comunale con delibera n°153 del 4/11/2010 ha emanato le *"Direttive e indirizzi di programmazione urbanistica – commerciale nelle more della redazione del piano urbanistico commerciale"* e, nel contempo, ha stabilito i criteri per la monetizzazione degli spazi destinati a parcheggio, nei casi di comprovati e documentati motivi di impossibilità al reperimento del parcheggio privato pertinenziale delle medie strutture di vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 8° dell'allegato del D.P.R.S. 11 luglio 2000."

Con la stessa delibera n°153/2010 è stato quantificato in € 200,00/mq. il corrispettivo di monetizzazione per il parcheggio di pertinenza delle attività commerciali (*medie strutture di vendita*) che l'imprenditore è tenuto a pagare al Comune.

Il corrispettivo di monetizzazione così come sopra stabilito deve essere aggiornato con cadenza annuale mediante apposito atto amministrativo, sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla G.U.R.S., e calcolate dalla data di entrata in vigore della delibera di C.C. n°153/2010 a quella di determinazione dei relativi corrispettivi.

Con delibera di G.M. n°86 del 31/07/2014, è stata aggiornata l'importo per la monetizzazione dei parcheggi fino al mese di giugno 2014 per l'importo di **€/mq 213,90**, in esecuzione al citato atto consiliare n°153/2010.

I calcoli delle rivalutazioni monetarie del corrispettivo di monetizzazione secondo gli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT fino al mese di Dicembre 2016 rileva un incremento dell'1.07%, pertanto, per l'anno 2017 il costo unitario da applicare per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali è pari ad €/mq 214,00.

Aree per viabilità e standard.

Nell'ambito della lottizzazione convenzionata prevista dall'art.14 della L.R. n°71/1978 vanno reperite le sole aree per le opere di urbanizzazione primaria, qualora quelle per le urbanizzazioni secondarie siano già individuate nel P.R.G.. Ai progetti di lottizzazione convenzionata va allegata la proposta di Convenzione che deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti, in rapporto agli abitanti da insediare. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadano all'interno della Lottizzazione, la cessione gratuita delle stesse va computata in rapporto agli abitanti da insediare. Il Comune in questo caso può convenire, in luogo della cessione eventualmente parziale delle aree, che esse vengano cedute integralmente a scomputo o conguaglio degli oneri;
- d) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 della Legge 28/01/1977, n° 10 e s.m.i.. Tale contributo corrisponde all'aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art. 41 della L.R. 27/12/1978, n° 71 e s.m.i., limitatamente alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31/05/1977 e successivi aggiornamenti;
- e) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, se dovuto, ai sensi della tabella di cui al Decreto dello Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11/11/1977 e successivi aggiornamenti;



- f) i termini, non superiori a 10 anni, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;

L'art.15 della L.R. n°71/1978, ha disposto che la convenzione edilizia per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali i complessi turistico-alberghieri, i campeggi e gli altri eventuali insediamenti le cui opere di urbanizzazione sono destinate ad essere utilizzate solamente dai residenti all'interno della lottizzazione, non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune e va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione.

Ai sensi dell'art.4 comma 2 della L.R. 30 aprile 1991, n°15: *"La concessione edilizia per costruzioni da realizzare nell'ambito delle aree oggetto delle prescrizioni esecutive comporta la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con le predette prescrizioni in proporzione al lotto interessato, aumentato della quota di contributo di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche, di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977."*

Il successivo comma 3, art.4 della stessa legge regionale ha stabilito che a scomputo totale o parziale di quanto dovuto, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e a cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'art.7 comma 2 della L.R. n°16/2016 ha stabilito che a scomputo totale o parziale della quota dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione, il titolare del permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art.1 comma 2 lettera e) del D.Lgs n°50/2016 e ss.mm.ii. che così recita: *"lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza"*, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

L'art.7 comma 3 della L.R. n°16/2016 ha disposto che nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti, comunque, denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art.1 comma 3 del D.Lgs n.50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs n°50/2016.

In materia di monetizzazione di aree la Regione è intervenuta, ancora una volta, con l'art.18 comma 2 L.R. n°16/2016 stabilendo il principio che, nel caso di gruppi di edifici esistenti che formino oggetto di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche, ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con



incremento di volume all'interno dell'area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la originaria distanza tra gli edifici antistanti, e per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con incremento di volume, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

Altra novità introdotta in Sicilia è il permesso di costruire convenzionato, già previsto dalla normativa nazionale con l'articolo *28-bis del DPR n°380/2001*. L'art.20 della L.R. n°16/2016 consente il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione edilizia per i lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n°71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

In tali casi è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.

In buona sostanza, la normativa introdotta dal legislatore siciliano, consente il pagamento di un contributo sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei casi di interventi edilizi diretti, in assenza di piano attuativo, che incidono in aumento sulla dotazione di standard urbanistici; tale contributo rappresenta il corrispettivo in denaro commisurato alla superficie di aree per viabilità e standards che sarebbe stato obbligatorio cedere nel caso in cui lo stesso intervento fosse stato preceduto da un piano attuativo. E' quindi, un tipo di contributo che tende ad equiparare economicamente interventi dello stesso tipo, sia che essi vengano attuati direttamente, sia che vengano assoggettati a piano attuativo. Questo contributo è finalizzato all'approntamento delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti dal P.R.G. vigente.

Adeguamento del contributo di costruzione.

In merito all'esatta applicazione delle tabelle parametriche, l'ARTA, con circolare 31 maggio 1977 (*GURS 18 giugno 1977, n. 26*), impartiva specifiche direttive a cui doversi riferire per l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, mentre per l'aggiornamento del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 7, comma 2 della legge n.537/93, questo avviene *"in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT)"*.

In particolare con detta circolare, veniva evidenziato che la normativa a cui il legislatore regionale faceva riferimento, anche nelle diverse norme sostitutive, è sempre l'art. 5 della legge n.10/77 - *"Determinazione degli oneri di urbanizzazione"*, che dispone che *"l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria... è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche"*; dette tabelle furono approvate dalla Regione con D.A. del 31 maggio 1977 per gli insediamenti residenziali e con D.A. n. 67 del 10 marzo 1980 per gli insediamenti artigianali, industriali e turistici.

In seguito, con circolare n°1 del 18 aprile 1990, la Regione Sicilia richiamava i comuni all'obbligo di adeguamento degli oneri di urbanizzazione e chiedeva di inviare ogni anno all'Assessorato Regionale copia degli atti deliberativi riguardanti il medesimo adempimento, evidenziando in particolare il danno erariale discendente dall'inottemperanza a detta norma, stante che i proventi erano destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltreché al risanamento dei complessi edilizi nei centri storici ed all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di attuazione.

Con circolare n°6 del 15 giugno 1993, in ordine alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei costi unitari delle opere e dei servizi indicati nelle tabelle parametriche, la Regione Sicilia ribadiva la necessità di procedere annualmente ad una attenta analisi dei prezzi aggiornati (*costi correnti delle opere e dei manufatti edilizi, riguardanti la realizzazione di opere pubbliche*), tenendo conto delle situazioni geomorfologiche ed altimetriche dei suoli da



urbanizzare, delle vigenti prescrizioni speciali in materia di edilizia sismica e di tutti quegli altri fattori specifici che concorrono alla formazione dei prezzi, utilizzando il prezzario generale per le opere pubbliche, aggiornato periodicamente dall'Assessorato regionale dei lavori pubblici.

La competenza sugli adempimenti comunali relativi all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione veniva ripresa dalla Regione Sicilia con l'art. 17, comma 12 della L.R. 16 aprile 2003, n. 4, che richiama espressamente l'art. 5 della legge n. 10/77 e l'art. 7 della Legge n.537/1993 (*quest'ultime trasfuse nell'art.16 del DPR n.380/2001, recepito in Sicilia dall'art.7 L.R. n°16/2016*) il cui testo è il seguente: "... L'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e del costo di costruzione di cui all'articolo 6 della medesima legge sostituito dall'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993, n.537, è determinato dai comuni entro il 30 ottobre di ogni anno. I comuni sono tenuti ad applicare gli oneri di concessione aggiornati dall'1 gennaio dell'anno successivo. Nelle more della determinazione dell'adeguamento degli oneri di cui al presente articolo, le concessioni edilizie sono rilasciate con salvezza del conguaglio degli oneri".

L'ARTA, con propria circolare n°4/2003/DRU del 28 ottobre 2003, confermava quanto già rappresentato in ordine alla destinazione vincolata di dette risorse che devono essere spese dai bilanci comunali per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltretutto al risanamento dei complessi edilizi nei centri storici ed all'acquisizione delle aree da espropriare, ai sensi dell'art.12 della legge n.10/1977 e ss.mm.ii., rammentando che il mancato sostenimento degli stessi comporta l'accantonamento a specifico fondo a destinazione vincolata, utilizzabile anche in esercizi successivi, restando comunque esclusa ogni altra diversa destinazione.

L'attività amministrativa di determinazione dei suddetti oneri rientra nella competenza del consiglio comunale, ai sensi dell'art.42 del D.Lgs n.267/2000, in quanto è basata su un giudizio caratterizzato dalla discrezionalità, dovendosi fare applicazione in parte di parametri indicati a livello normativo regionale, in parte di dati ricavabili da una ricognizione di costi concreti nel territorio nel quale si provvede, in funzione di valutazioni finalizzate ad individuare elementi da determinarsi mediante stime di carattere presuntivo e probabilistico.

In particolare, i contributi di urbanizzazione vanno determinati in relazione all'entità e qualità delle relative opere necessarie ad una urbanizzazione coerente con la zona in cui viene richiesta la concessione edilizia e, pertanto, in relazione ai prevedibili costi delle opere secondo parametri tutt'altro che oggettivi ed univoci, in quanto determinati da variabili quali la localizzazione territoriale, l'andamento demografico, l'accessibilità, le dotazioni di urbanizzazioni esistenti.

Di conseguenza, con delibera di Consiglio Comunale deve provvedersi, entro il termine del 30 ottobre di ogni anno, all'adeguamento del contributo di costruzione da applicarsi dall'1 gennaio dell'anno successivo, la cui decorrenza di validità deve essere espressamente specificata nella relativa determinazione, ai fini del rilascio dei permessi di costruire e per la presentazione dei provvedimenti abilitativi che a qualsiasi titolo sono onerosi.

Poiché la norma prevede che i permessi di costruire sono rilasciati con salvezza del conguaglio degli oneri stessi, di tale circostanza deve farsene menzione, sia nell'atto deliberativo, sia nel titolo abilitativo edilizio.

Con Circolare ARTA n°6/DRU del 30/12/2015 (*GURS 15/01/2016, n.3*), sono state impartite ulteriori precisazioni in ordine alla competenza del Consiglio Comunale sui provvedimenti di adeguamento degli oneri concessori.

Sulle competenze dei Comuni interviene ancora una volta la Regione Sicilia, che con l'art.8 comma 9 della L.R. n°16/2016 ha stabilito che per l'aggiornamento e l'adeguamento dei contributi concessori resta fermo quanto previsto dall'articolo 7 della legge n°537/1993.

L'art.7 comma 7 della L.R. n°16/2016, ha disposto che, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte dell'Assessore Regionale per il territorio e l'ambiente e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri sopra citati, fermo restando le diverse disposizioni della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici generali comunali. Il successivo comma 8 dell'art.7 citato ha stabilito che ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alla relativa normativa regionale, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'art.7 comma 1 della n°537/1993 e ss.mm.ii.



In ordine alla destinazione vincolata delle risorse interviene l'art.23 della L.R. n°16/2016 secondo il quale i proventi dei contributi e delle sanzioni pecuniarie di competenza dei comuni sono vincolati, nella misura non inferiore al 30 per cento, in uno specifico capitolo di bilancio del comune e sono destinati esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di riqualificazione, arredo e decoro urbano, al risanamento dei complessi edilizi compresi nei centri storici, all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali, dei piani di zona, modificando l'orientamento del passato.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE - ANNO 2017

COSTO UNITARIO DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI STABILITO CON DELIBERA DI C.C. N°42 DEL 10/03/2011

DESCRIZIONE	PARAMETRI	COSTO ANNO 2011
Attrezzature scolastiche:	6,19 mc/ab	€/mc. 234,00
Attrezzature d'interesse comune:	3,56 mc/ab	€/mc. 406,00
Verde di quartiere:	4,00 mq/ab	€/mq.64,00
Rete stradale:	10,00 mq/ab	€/mq.164,00
Parcheggi:	2,50 mq/ab	€/mq.200,00
Rete fognaria:	0,50 ml/ab	€/ml. 311,00
Rete idrica:	0,25 contatore acqua/ab	€2.274,00 /contatore acqua
Rete elettrica:	1 Kw/ab	€179,00/Kw.
Pubblica illuminazione:	0,104 n°	€ 3.604,00/punto luce

Il contributo degli oneri d'urbanizzazione per ogni metro cubo di costruzione era pari a € **6.567,63**.

In applicazione delle percentuali riportate nella tabella parametrica approvata con D.A. 31 Maggio 1977, n°90, il valore dell'incidenza globale delle opere d'urbanizzazione per ogni abitante da insediare è di 100 metri cubi di costruzione. Il Comune di Trapani risulta compreso fra quelli della classe **H/I** (*comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti e capoluoghi di provincia*). Per l'aggiornamento del calcolo dei costi unitari delle attrezzature e dei servizi si è proceduto in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale (comma 8 art.7 L.R. n°16/2016).

Con nota n°13413 del 9/02/2017 il Dirigente del 6° settore – LL.PP. ha inviato il costo unitario delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati con il prezzario unico regionale - anno 2013:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO	TOTALI
Attrezzature scolastiche:	6,19 mc/ab	€/mc.241,90	€ 1.497,36
Attrezzature d'interesse comune:	3,56 mc/ab	€/mc.340,00	€ 1.210,40
Verde di quartiere:	4,00 mq/ab	€/mq.67,26	€ 269,04
Rete stradale:	10,00 mq/ab	€/mq.113,69	€ 1.136,90
Parcheggi:	2,50 mq/ab	€/mq.100,00	€ 250,00
Rete fognaria:	0,50 ml/ab	€/ml. 288,81	€ 144,40
Rete idrica:	0,25 contatore acqua/ab	€ 1.994,64/contatore acqua	€ 498,66
Rete elettrica:	1 Kw/ab	€ 188,13/Kw	€ 188,13
Pubblica illuminazione:	0,104 n°	€ 3.631,00/punto luce	€ 377,62
		SOMMANO	€ 5.572,51

Il contributo degli oneri d'urbanizzazione per ogni metro cubo di costruzione è pari a:

€ 5.572,51:100 mc/abit.= €/mc 55,72

A) Insediamenti residenziali in z.t.o. "A, B, C" (con esclusione dei piani di lottizzazione)

Ai sensi dell'art.41 comma 1 lettera d) L.R. 27 Dicembre 1978, n°71, così come sostituito dall'art.13, L.R.18 aprile 1981, n°70 (*comuni con popolazione tra i 50.000 e i 100.000*), l'incidenza degli oneri di urbanizzazione non deve essere inferiore al **27,50** per cento:

€/mc 55,72 x 27,50%= €/mc 15,35

Il contributo di **€ 15,35** è riferito ai metri cubi di nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone omogenee A, B e C dello strumento urbanistico vigente e sono esclusi gli interventi all'interno dei *P. di L.*

Per le zone omogenee "A" e "B" nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti alla data del 31/05/1977, si applica la riduzione del 50% al costo calcolato



(Circolare Regionale 31 maggio 1977):

€/mc 15,35 x 50% = €/mc 7,67

In tutte le altre zone omogenee del PRG, per la ristrutturazione il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato: **€/mc 15,35 x 80% = €/mc 12,30**

B) Frazioni - insediamenti residenziali in z.t.o. "A, B, C" (con esclusione dei piani di lottizzazione)

Ai sensi dell'art. 13, punto 1 lettera a), L.R. n°70/1981 (frazioni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti), l'incidenza degli oneri di urbanizzazione non deve essere inferiore al 20 per cento: **€/mc.55,72 x 20%= €/mc 11,15**

Il contributo di **€ 11,15** è riferito ai metri cubi di nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone omogenee A, B e C delle frazioni e sono esclusi gli interventi all'interno dei *P. di L.*

Per le zone omogenee "A" e "B" nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti alla data del 31/05/1977, si applica la riduzione del 50% al costo calcolato (Circolare Regionale 31 maggio 1977):

€/mc 11,15 x 50% = €/mc 5,60

In tutte le altre zone omogenee del PRG, per la ristrutturazione, il recupero ed il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato: **€/mc 11,15 x 80% = €/mc 8,95**

Gli importi relativi al contributo sugli oneri di urbanizzazione vanno applicate, anche, nel caso di realizzazione di uffici e di circoli privati, che non svolgono attività i cui caratteri sono tali da farli assimilare agli spettacoli, ai trattenimenti pubblici, alla ricezione e che non esercitano attività professionalmente organizzate dirette allo scambio della produzione di beni e servizi.

Si ritiene che non debba ritenersi **cambio destinazione uso urbanisticamente rilevante** ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, con o senza opere, che comporti il passaggio da abitazione alle attività non residenziali di seguito elencate:

- *magazzino non utilizzato ai fini commerciali;*
- *studio professionale privato all'interno di immobile con destinazione residenziale;*
- *odontoiatra privato (art.5 punto 4 parte 5 del D.A. 17/06/2002, n°890);*
- *casa alloggio per anziani fino a 10 posti letto;*
- *strutture di primissima accoglienza per minori stranieri non accompagnati (DPRS n°600 del 13/08/2014);*
- *bed and breakfast;*
- *"struttura socio – sanitaria" per il recupero di tossicodipendenze, ai sensi del DA 7 luglio 2010.*

Le attività sopra elencate possono svolgersi negli immobili con destinazione abitativa ed il contributo degli oneri di urbanizzazione da applicarsi è quello per gli insediamenti residenziali.

In presenza, quindi, di una *"destinazione mista"* nell'ambito di uno stesso fabbricato o di una unità immobiliare, la destinazione d'uso è quella che risulta prevalente in termini di quantità di superficie utile, ossia quella equivalente ad almeno il 50,1%.

La superficie da considerare sarà quella autorizzata dal titolo abilitativo, ivi compreso eventuali accertamenti di conformità urbanistico-edilizia, non potendosi considerare usi in atto in contrasto con i titoli edilizi.

In assenza di titolo abilitativo si farà riferimento alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero ad altri documenti probanti.

La definizione di superficie utile cui fare riferimento, nel silenzio della disposizione, sarà quella delle norme tecniche degli strumenti urbanistici comunali.



C) Insedimenti residenziali e turistico-ricettivi nei piani di lottizzazione

Nel caso di piani di lottizzazione, si computa solo il costo base previsto per le attrezzature scolastiche e per le attrezzature di interesse comune (*opere di urbanizzazione secondaria*), con esclusione della viabilità ed ai servizi (*rete stradale, parcheggi, rete fognaria, rete idrica, rete elettrica e pubblica illuminazione*), in quanto le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del lottizzante, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n°71/1978.

Si applica, pertanto, la seguente tabella:

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO	TOTALE
Attrezzature scolastiche	6,19/mc	€/mc.241,90	€ 1.497,36
Attrezzature di interesse comune	3,56/mc	€/mc.340,00	€ 1.244,40
Verde di quartiere	4,00/mq	€/mq.67,26	€ 269,04
		SOMMANO	€ 3.010,80

Il contributo degli oneri d'urbanizzazione per ogni metro cubo di costruzione è pari a:

$$\text{€/mc.}3.010,80:100 = \text{€/mc } 30,10$$

L'importo per ogni metro cubo di **costruzione residenziale** è:

- nei *P. di L.* ricadenti in z.t.o. "C":
 $\text{€/}30,10 \times 27,50\% = \text{€/mc. } 8,30$;
- nei *P. di L.* ricadenti in z.t.o. "C" delle frazioni:
 $\text{€/}30,10 \times 20\% = \text{€/mc. } 6,05$

Quindi, nel caso dei piani di lottizzazione ricadenti nelle z.t.o. "C" previste dal vigente strumento urbanistico, ove le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del lottizzante, si applica il contributo degli oneri di urbanizzazione riferito alla quota parte di opere di urbanizzazione secondaria ed il contributo **per la residenza è pari ad €/mc.8,30 e €/mc. 6,05 nelle frazioni.**

Le **attività turistico-ricettive** (*alberghi, villaggi turistici, impianti termali, motels, aziende turistiche residenziali, residenze turistico-alberghiere (R.T.A.), affittacamere, ostelli della gioventù, case per ferie, case ed appartamenti per vacanza*), **da realizzarsi nei P. di L. in z.t.o. "C ed Ft"**, sono subordinate alla corresponsione di un contributo rapportato al costo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria (*art.4 comma 1 D.A. n°67/80*), applicando un'aliquota non inferiore al **25%** (art.13 lettera h) punto 1) L.R. n°70/81): $\text{€/mc. } 30,10 \times 25\% = \text{€/mc } 7,55$

D) Insedimenti residenziali a carattere stagionale.

Con questa dicitura s'intendono classificare le abitazioni ricadenti all'interno delle z.t.o.: "*B.5 zona di residenza stagionale costiera*", "*B.6 zona di residenza prevalentemente stagionale, satura*", "*C.4 zona di residenza stagionale costiera*" ed "*Ec Zona agricola a elevato frazionamento delle proprietà e residenza periodica-stagionale*" del PRG.

In questi casi, ai sensi del citato art.13, lettera g) L.R. n°70/81 (*insediamenti stagionali di comuni costieri*), l'incidenza degli oneri non deve essere inferiore al **35 per cento**:

$$\text{€/mc. } 55,72 \times 35\% = \text{€/mc } 19,50.$$

Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, ricadenti nelle z.t.o. "B.5, B.6, C.4.Ec", ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato: $\text{€/mc } 19,50 \times 80\% = \text{€/mc } 15,60$

E) Insedimenti residenziali, commerciali e turistico-ricettivi in zona omogenea "E" (agricola)

In applicazione al *D.A. 31 Maggio 1977, n°90*, la tabella parametrica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in z.t.o. "E" (agricola) è la classe "**L**" (*insediamenti in verde agricolo*).

In tale caso, il valore dell'incidenza delle opere d'urbanizzazione è limitato alle sole attrezzature scolastiche ed a quelle d'interesse comune, con un'incidenza di area pari mq. 6 per abitante da insediare:



DESCRIZIONE QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO	TOTALE
A) Attrezzature scolastiche – mc/ab 2,00	€/mc.241,90	€ 483,80
B) Attrezzature d'interesse comune – mc/ab.1,50	€/mc.340,00	€ 510,00
	SOMMANO	€ 993,80

Il contributo degli oneri d'urbanizzazione per ogni metro cubo di costruzione in zona agricola è pari a: **€ 993,80/100 mc./ab** ed il relativo importo per gli **insediamenti residenziali** in zona agricola è:

€/mc. 9,93 x 27,50%= €/mc. 2,75

L'importo di **€/mc 2,75** si applica anche nel caso di interventi da realizzare **in zona agricola quali magazzini, ricoveri per macchine agricole, locali per allevamento di animali**, quando non opera l'esonero di cui all'art.8 comma 3 L.R. n°16/2016.

Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione nelle **zone agricole**, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato: **€/mc 2,75 x 80% = €/mc 2,20**.

Ai sensi dell'art.8 comma 3 lettera a) della L.R. n°16/2016, tali importi non si applicano per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1 comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n°99 e successive modifiche ed integrazioni.

L'art.2 comma 4 del DA n°67/1980 ha stabilito che per le attività artigianali disciplinate dall'art. 22 della legge 27 dicembre 1978, n. 71, sono a totale carico del concessionario gli oneri relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche e le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili ed industriali.

Ai sensi del 3° comma dell'art.22 L.R. n°71/78 e ss.mm.ii. previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati ovvero realizzati anteriormente al 1967 con regolare concessione edilizia (ora permesso di costruire), a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione e per l'insediamento delle attività di *bed and breakfast*, agriturismo ed annesse attività di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

Nel caso di realizzazione di **attività commerciali in zona agricola, ai sensi del 3° comma dell'art.22 L.R. n°71/78 e ss.mm.ii. e di piccole strutture sportive con relativi servizi (art.48 delle NTA)**, le tabelle parametriche sono applicate integralmente (*art.8 comma 6 L.R. n°16/2016*) e si avrà il seguente importo: **€/mc 9,93**.

Le attività **ricettive-alberghiere** da realizzarsi ai sensi del 3° comma dell'art.22 L.R. n°71/78 e ss.mm.ii. **in zona agricola** sono subordinate alla corresponsione di un contributo rapportato al costo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria (*art.4 comma 1 D.A. n°67/80*), applicando un'aliquota non inferiore al **25%** (art.13 lettera h) punto 1) L.R. n°70/81):

€/mc. 9,93 x 25%= €/mc 2,48

F) Insediamenti commerciali e direzionali (commercio all'ingrosso, esercizio di vicinato, media e grande struttura di vendita, centro commerciale, farmacia, tabaccheria, distributori di carburanti, ottici, studi medici, studi professionali, circoli privati ed associazioni che svolgono attività i cui caratteri sono tali da farli assimilare agli spettacoli, ai trattenimenti pubblici, alla ricezione e che esercitano attività professionalmente organizzate dirette allo scambio della produzione di beni e servizi), impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate da privati, attrezzature sanitarie private di cui alla L.R. n°22/86 e DPRS 29/06/1988, centri culturali e tempo libero privati



(cinema, teatri, biblioteche, sale convegni), **centri e impianti sportivi privati** (palestre, piscine, campi di calcio, di tennis etc.), **edifici per l'educazione e l'istruzione privati** (asili nido, scuole materne, ludoteche, baby parking, scuole) e **insediamenti direzionali** (uffici centrali delle principali industrie e imprese, banche, scuole private di qualsiasi ordine grado, attrezzature sanitarie private di cui alla L.R. n°22/86 e DPRS 29/06/1988).

Ai sensi del comma 2, art.5 del D.M. 2 aprile 1968, n°1444 nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n°765 del 1967).

Tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

In applicazione al D.A. 31 Maggio 1977, n°90, la tabella parametrica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione dei centri direzionali e commerciali è la **Classe "I"**.

Il 3° comma dell'art.13 della L.R. 18 aprile 1981, n°70 prevede che per tali insediamenti le tabelle parametriche si applicano integralmente.

Ai sensi dell'art.9 comma 2 della L.R. n°16/2016, il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 7 della stessa legge.

L'art.8 comma 6 della L.R. n°16/2016 ha ribadito che le tabelle parametriche sono applicate integralmente per gli insediamenti commerciali e direzionali:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO	TOTALI
Verde pubblico:	40% della superficie lorda dei pavimenti degli edifici proposti	€/mq.67,26	€/mq 26,90
Rete stradale:	30% della superficie lorda dei pavimenti degli edifici proposti	€/mq.113,69	€/mq 34,10
Parcheggi:	40% della superficie lorda dei pavimenti degli edifici proposti	€/mq.100,00	€/mq 40,00
		SOMMANO	€/mq 101,00

Pertanto, nel caso di realizzazione di attività commerciali e direzionali in zona urbanizzata **"A, B, C, D ed Fcom"**, con esclusione dei piani di lottizzazione gli oneri d'urbanizzazione per ogni metro quadrato sono pari ad **€/mq 101,00 per superficie lorda di pavimento.**

Per le zone A e B nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici commerciali e direzionali esistenti alla data del 31/05/1977, si applica la **riduzione del 50% al costo calcolato purché siano previste attrezzature integrative (Circolare Regionale 31 maggio 1977):**

€/mq 101,00 x 50% = €/mq 50,50 per superficie lorda di pavimento

Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione con destinazione commerciale-direzionale, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato:

€/mq 101,00 x 80% = €/mq 80,80 per superficie lorda di pavimento

Per gli insediamenti commerciali e direzionali da realizzarsi in z.t.o. **"C, D ed Fcom"**, nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (**verde pubblico, parcheggi**) a carico del lottizzante, l'incidenza delle opere di urbanizzazione è la seguente:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO	TOTALI
Rete stradale:	30% della superficie lorda dei pavimenti degli edifici proposti	€/mq.113,69	€/mq 34,10
		SOMMANO	€/mq 34,10

Il costo degli oneri d'urbanizzazione per gli insediamenti commerciali e direzionali in z.t.o. **"C e D"**, nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (**verde pubblico, parcheggi**) a carico del lottizzante è pari a: **€/mq 34,10 per superficie lorda di pavimento.**

Nel caso l'attività commerciale-direzionale sia costituita da un edificio multipiano si sommeranno le superfici lorde dei vari piani.

Il glossario del regolamento edilizio ha dato una definizione ai fini urbanistici ai seguenti esercizi:

- **esercizi commerciali:** le rivendite di giornali e riviste ed i distributori di carburante;



- **servizi commerciali para-commerciali:** parrucchieri per uomini e donne, tintorie e lavanderie, bar e tabaccherie;
- **esercizi tradizionali di interesse saltuario:** le cartolerie, le farmacie e i fioristi;
- **esercizi tradizionali para-commerciali:** elettrauto, meccanico, gommista, autoscuola, autonoleggi, banche ed uffici assicurativi, trattorie, tavole calde e pizzerie;
- **esercizi tradizionali di interesse occasionale:** vendita all'ingrosso di tutti i generi, grandi esercizi commerciali (o grandi negozi), grandi strutture, supermercati e grandi magazzini;
- **esercizi pubblici di interesse urbano:** cinematografi, teatri, sale da concerto e da conferenze, locali per la ricreazione, lo svago e il tempo libero;
- **zona direzionale:** zona destinata ad insediamenti (amministrativi e commerciali) ed installazioni d'interesse collettivo.

Il glossario del regolamento edilizio ha definito come "artigianato di servizio" le seguenti attività: la cura della persona (*parrucchiere, manicure, pedicure, massaggiatore, ortopedico, sarto, rammendatrice, calzolaio, lavanderia, stireria, lavasecco, etc.*), la cura della casa o, più in generale, dell'edificio (*elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico T.V.radio, falegname, giardiniere, seggiolaio, etc.*), la cura dei beni di consumo durevoli (*meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, etc.*).

G) Insedimenti artigianali.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione per gli insediamenti artigianali è stato definito dal D.A. 10 Marzo 1980, n°67, che ha approvato i criteri e le tabelle parametriche degli insediamenti artigianali, industriali, turistici ai sensi dell'art. 45 della L.R. n°71/1978.

L'art.2 comma 1 del citato D.A. n°67/1980, che ha approvato tre tabelle riportanti i numeri 1, 2, 3 ha stabilito che la concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività artigianali è subordinata alla corresponsione di un contributo rapportato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (*viabilità, acquedotti, fognature, illuminazione pubblica*) e secondaria (*verde pubblico, parcheggi ed edifici per attività collettive*). In particolare, l'art.2 comma 2 del D.A. n°67/80 ha stabilito che l'aliquota di detto contributo è pari a quella indicata al punto i) comma 1 dell'art.13 della L.R. n°70/1981; i commi 3 e 4 dello stesso articolo pongono a totale carico dei concessionari gli oneri relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche e le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili ed industriali.

L'ARTA con circolare n°3 del 4 luglio 1980 ha confermato che la concessione relativa a costruzione o impianti destinati ad attività artigianali è subordinata alla corresponsione di un solo contributo, rapportato all'incidenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aliquote di riduzione da applicare relativamente ai contributi per le opere di urbanizzazione sono state fissate dall'art.13 comma 1 lettera i) della L.R. n°70/1981 e più specificatamente per gli insediamenti artigianali è pari al **15%**.

Per comodità di calcolo si assume come parametro di riferimento un lotto pari a mq. 1.000:

Urbanizzazione secondaria - tabella 1

DESCRIZIONE COSTO	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO	TOTALE
Area per spazi pubblici	mq.100,00	€/mq.5,40	€ 540,00
Parcheggi	mq.40,00	€/mq.100,00	€ 4.000,00
Verde pubblico	mq.40,00	€/mq.67,26	€ 2.690,00
Attrezzature per attività collettive	mc.50,00	€/mc.340,00	€ 17.000,00
		SOMMANO	€ 24.230,00

Urbanizzazione primaria - tabella 2

DESCRIZIONE COSTO	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO	TOTALE
Area per viabilità	mq.250,00	€/mq.5,40	€ 1.350,00
Rete stradale	mq.250,00	€/mq.113,69	€ 28.422,50
Rete fognante	ml.45,00	€/ml.288,81	€ 12.996,45
Rete idrica	ml.45,00	€/ml.1.994,64	€ 89.758,80
Pubblica illuminazione	n°1	€ 3.631,00	€ 3.631,00
		SOMMANO	€ 136.158,75

L'importo complessivo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria (tabelle n°1 e n°2) è di: **€ 160.388,75.**



L'incidenza per ogni mq. **€ 160.388,75 = €/mq.160,38**
1.000

Secondo la tabella n°3 allegata al D.A. n°67/80 per i comuni costieri si applica un coefficiente di riduzione pari a **0,95** (*popolazione da 50.001 a 100.000*) e moltiplicando l'incidenza per ogni metro quadrato: **€/mq.160,38** per il coefficiente 0,95 si otterrà **€/mq 152,36**.

Detta cifra per gli insediamenti artigianali va ridotta al **15%**, ai sensi della lettera i), punto 1) art.13 L.R. n°70/81 e cioè: **€/mq. 152,36 x 15%= €/mq.22,85**

L'importo di cui sopra si applica per la superficie coperta della costruzione o dell'impianto destinato ad attività artigianali, oltre che per l'eventuale intera area di pertinenza e/o di servizio funzionalmente collegata all'impianto.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere citate, il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa cauzionale rilasciata da imprese d'assicurazione pari all'incidenza degli oneri d'urbanizzazione primaria, che ammonta a:

€ 136.158,75 x 0,95 x 15%= €/mq. 19,40
1.000

Il comma 2 dell'art. 41 della L.R. 27/12/1978, n°71 come modificato dall'art. 13 della L.R. n°70/81 così recita "..... *gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo sono esonerati dal pagamento degli oneri d'urbanizzazione.*"

I commi 13 e 14 dell'art.16 della L.R. 12/01/2012, n°8, come modificata dall'art.11 comma 128 della L.R. 9/05/2012, n°26, hanno previsto, a differenza di quanto precedentemente stabilito dalla citata legge regionale n°71/1978, che le attività da realizzarsi all'interno della aree di sviluppo industriale sono soggette al pagamento di oneri di urbanizzazione e di costruzione da versarsi all'IRSAP: "*Gli oneri di urbanizzazione e costruzione, previsti dalle vigenti leggi in materia di urbanistica ed edilizia, relativi alla realizzazione di insediamenti produttivi nelle aree di cui alla presente legge, sono dovuti nella misura ridotta del cinquanta per cento rispetto a quanto previsto nella restante parte del territorio comunale. I predetti oneri sono versati esclusivamente all'Istituto regionale delle attività produttive, quando questo sarà formalmente costituito con l'approvazione dello statuto. Nel caso di insediamenti realizzati da imprese di costruzione e/o immobiliari che abbiano lo scopo di rivendere o dare in locazione i lotti anche edificati ad altre imprese, nonché quelli destinati all'esercizio di attività nel settore del commercio, gli oneri di cui al comma 13 sono dovuti in misura intera.*"

Sull'argomento recentemente è intervenuto, ancora una volta, il legislatore siciliano che, con l'art.8 comma 6 della L.R. n°16/2016, ha stabilito che **gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.**

Il glossario allegato al PRG definisce l'artigianato di produzione: "*concerne le piccole aziende artigianali a struttura prevalentemente familiare che, con modesto impiego di macchinari, producono in serie limitata beni comuni e prodotti di pronto impiego oppure operano per conto od in collaborazione con le industrie, partecipando al loro ciclo produttivo od alla loro produzione con lavorazioni intermedie o con la fornitura di prodotti semilavorati o lavorati. Normalmente non risulta compatibile con la residenza e deve perciò localizzarsi in apposite zone (artigianali o industriali).*"

H) Insediamenti industriali

Il calcolo degli oneri per gli insediamenti industriali è stato definito dal D.A. 10 Marzo 1980, n°67 e sono state redatte tre tabelle riportanti i numeri 4, 5, 6. L'applicazione delle tabelle parametriche è uguale a quella relativa delle zone artigianali.

L'art.3 comma 1 del citato D.A. n°67/1980 ha stabilito che la concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali è subordinata alla corresponsione di un contributo rapportato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (*viabilità, acquedotti, fognature, illuminazione pubblica*) e secondaria (*verde pubblico, parcheggi ed edifici per attività collettive*). In particolare, l'art.3 comma 2 del D.A. n°67/80 ha stabilito che l'aliquota di riduzione di detto contributo è pari al 15% ed quella indicata al punto i) comma 1) dell'art.13 della L.R. n°70/1981; i commi 3 e 4 dello stesso articolo pongono a totale carico dei concessionari gli oneri relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche e le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili ed industriali.

L'ARTA con circolare n°3 del 4 luglio 1980 ha confermato che la concessione relativa a costruzione o impianti



destinati ad attività industriali è subordinata alla corresponsione di un solo contributo, rapportato all'incidenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Per comodità di calcolo si assume come parametro di riferimento un lotto pari a mq.10.000:

Urbanizzazione secondaria - tabella 4

COSTO	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO	TOTALE
Area per spazi pubblici	mq.1.000	€/mq,5,40	€ 5.400
Parcheggi	mq.500	€/mq.100,00	€ 50.000,00
Verde pubblico	mq.250	€/mq.67,26	€ 16.815,00
Attività collettive	mc.700	€/mc.340,00	€ 238.000,00
		SOMMANO	€ 310.215,00

Urbanizzazione primaria - tabella 5

COSTO	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO	TOTALE
Area per viabilità	mq.3.000	€/mq,5,40	€ 16.200,00
Rete stradale	mq.3.000	€/mq.113,69	€ 341.070,00
Rete fognante	ml.300	€/ml.288,81	€ 86.643,00
Rete idrica	ml. 300	€/ml.1.994,64	€ 598.392,00
Pubblica illuminazione	n°10	€ 3.631,00	€ 36.310,00
		SOMMANO	€ 1.078.615,00

L'importo complessivo delle opere d'urbanizzazione (tabelle n°4 e n°5) è di: **€1.388.830,00**.

L'incidenza per ogni mq. **€1.388.830,00= €/mq.138,88**
10.000

Secondo la tabella n°6 allegata al D.A. n°67/80, per comuni costieri (popolazione da 50.001 a 100.000) si applica un coefficiente di riduzione pari a **0,95** e moltiplicando l'incidenza per ogni metro quadrato di **€/mq.138,88** per il coefficiente 0,95, si otterrà **€/mq.131,95**

Detta cifra per gli insediamenti industriali va ridotta al **15%**, ai sensi della lettera i), punto 1) art.13 L.R. n°70/81 e cioè: **€/mq.131,95 x 15%= €/mq.19,80**.

L'importo di cui sopra si applica per la superficie coperta della costruzione o dell'impianto destinato ad attività industriali, oltre che per l'eventuale area di pertinenza e/o di servizio funzionalmente collegata all'impianto.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere sopra citate, il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa cauzionale rilasciata da imprese d'assicurazione, pari all'incidenza degli oneri d'urbanizzazione primaria, che ammonta a:

€1.078.615,00 x 0,95 x 15%= €/mq 15,37
10.000

Il comma 2 dell'art. 41 della L.R. 27/12/1978, n°71 come modificato dall'art. 13 della L.R. n°70/81 così recita ".....*gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri d'urbanizzazione.*"

L'art.24 della L.R. 4/01/1984, n°1 ha stabilito che *"ai sensi del secondo comma dell'art.13 della legge regionale 18 aprile 1984, n.70, gli insediamenti industriali realizzati all'interno delle aree e dei nuclei di cui alla presente legge sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.45 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71. Gli insediamenti industriali di cui al comma precedente sono, altresì, esonerati dal costo di costruzione previsto dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n.10."*

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 4 aprile 1985, n°29 *"In previsione della riforma della normativa relativa alle aree di sviluppo industriale, agli effetti della applicazione degli articoli 23 e 24 della legge regionale 4 gennaio 1984, n.1, le attività di distribuzione commerciale sono equiparate all'attività di produzione industriale purché gli esercizi commerciali abbiano un fatturato annuo pari almeno a lire 1.000 milioni ed almeno cinque dipendenti. Per distribuzione commerciale si intende l'acquisto all'ingrosso di beni di consumo, anche durevoli al fine della successiva vendita al dettaglio anche previa trasformazione o manipolazione dei beni stessi. Le aree destinate alle suddette attività non possono superare il 10 per cento della superficie complessiva di ciascuna area di sviluppo industriale. In sede di prima applicazione, gli originari assegnatari o i soggetti che da questi o da loro aventi causa abbiano a qualsiasi titolo la disponibilità, anche parziale, del lotto hanno diritto, su istanza, (inciso omissis in quanto impugnato, ai sensi dell'art. 28 dello Statuto, dal*



Commissario dello Stato per la Regione siciliana) alla riconferma o al mantenimento dell'assegnazione del lotto, a condizione che alla data del 23 aprile 1995, abbiano svolto già tali attività commerciali, anche ove sia intervenuto provvedimento di revoca. Questi saranno tenuti al pagamento di una sanzione amministrativa in favore del comune ove insiste l'area di sviluppo industriale pari agli oneri di urbanizzazione per insediamenti commerciali applicati nel comune ove insiste l'immobile."

I commi 13 e 14 dell'art.16 della L.R. 12/01/2012, n°8, come modificata dall'art.11 comma 128 della L.R. 9/05/2012, n°26, hanno previsto, a differenza di quanto precedentemente stabilito dalle citate legge regionali n°1/1984 e n°71/1978, che le attività da realizzarsi all'interno della aree di sviluppo industriale sono soggette al pagamento di oneri di urbanizzazione e di costruzione da versarsi all'IRSAP: *"Gli oneri di urbanizzazione e costruzione, previsti dalle vigenti leggi in materia di urbanistica ed edilizia, relativi alla realizzazione di insediamenti produttivi nelle aree di cui alla presente legge, sono dovuti nella misura ridotta del cinquanta per cento rispetto a quanto previsto nella restante parte del territorio comunale. I predetti oneri sono versati esclusivamente all'Istituto regionale delle attività produttive, quando questo sarà formalmente costituito con l'approvazione dello statuto. Nel caso di insediamenti realizzati da imprese di costruzione e/o immobiliari che abbiano lo scopo di rivendere o dare in locazione i lotti anche edificati ad altre imprese, nonché quelli destinati all'esercizio di attività nel settore del commercio, gli oneri di cui al comma 13 sono dovuti in misura intera."*

L'art.8 comma 6 della L.R. n°16/2016, ha stabilito che gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

I) Insediamenti turistici (alberghi, villaggi turistici, impianti termali, motels, aziende turistiche residenziali, residenze turistico-alberghiere (R.T.A.), affittacamere, ostelli della gioventù, case per ferie, case ed appartamenti per vacanza), nelle z.t.o. "A, B, C, F", con esclusione dei piani di lottizzazione

"La concessione relativa alle costruzioni e agli impianti destinati ad attività turistiche è subordinata alla corresponsione di un contributo rapportato al costo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria" (art.4, comma, 1 D.A. n°67/80), già determinato per le zone residenziali, applicando un'aliquota non inferiore al 25% (art.13 lettera h) comma 1, L.R. n°70/81):

€/mc 55,72 x 25%= €/mc 13,95

Sono a totale carico dell'operatore turistico tutte le spese per la realizzazione degli impianti di depurazione ove richiesti.

L'art.3 della Legge regionale 6 aprile 1996 n. 27 recante *"Norme per il turismo"* definisce le aziende ricettivo-alberghiere le attività ricettive dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità quali: *gli alberghi, i motels, i villaggi-albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per le vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini.*

L'allegato al D.A. 15/12/2014 ha definito tra le strutture alberghiere i seguenti esercizi:

- punto 1: **alberghi, motel, villaggi-albergo** quali esercizi ricettivi aperti al pubblico che forniscono alloggio, eventualmente vitto, ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile. Gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile. I motel sono alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture o delle imbarcazioni, che assicurano alle stesse servizi di riparazione e rifornimento carburante. I Villaggi-albergo sono alberghi che, in un'unica area, forniscono agli utenti di unità abitative dislocate in più stabili, servizi centralizzati.
- punto 2: **le aziende turistiche residenziali** sono aziende con attività ricettiva aperta al pubblico anche con permanenza a rotazione, a gestione unitaria (art. 1, L.R. 20 agosto 1996, n°38). Le **residenze turistico-alberghiere (R.T.A.)**, sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina;
- punto 3: i **campeggi** sono esercizi ricettivi all'aria aperta, a gestione unitaria che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio ed eventuali servizi complementari ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento;
- punto 4: i **villaggi turistici** sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di norma di mezzi autonomi di pernottamento. Per allestimenti minimi si intendono tende, roulotte, prefabbricati, unità abitative fisse e similari. ai requisiti di cui alla tabella D allegata alla legge regionale 13 marzo 1982, n. 14 nel caso in cui gli allestimenti minimi consistono solo in manufatti. Le dimensioni dei manufatti sono quelle previste dalla L.R.



n.14/1982;

- punto 5: gli esercizi di **affittacamere** sono strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggi ed eventualmente servizi complementari, anche giornalmente ed in forma imprenditoriale, senza l'obbligo della dimora del titolare;
- Punto 7: gli **ostelli della gioventù** sono le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani. Le **case per ferie** sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi gestite, al di fuori dei canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti, senza fini di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari;
- punto 8: le **case ed appartamenti per vacanza** sono immobili arredati e gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi. Sono classificate in un'unica classe contrassegnata da una stella.

Il Glossario allegato al PRG ha definito:

- **complessi ricettivi complementari:** *“concernono le attrezzature “ricettive turistiche” che sono gestite da enti privati o non senza fini di lucro, per soddisfare le esigenze: del turismo giovanile (alberghi od ostelli della gioventù) e del turismo sociale (case per ferie), nonché gli “allestimenti” gestiti da enti privati o non per consentire ai giovani di godere brevi o prolungati periodi di soggiorno climatico o sportivo senza interrompere gli studi.*
- **turismo rurale:** *“Forma particolare di turismo che utilizza come strutture ricettive l'edilizia rurale opportunamente adattata e che sfrutta come motivi di interesse la vita dei campi, l'ambiente rurale, le risorse paesistiche la quiete, nonché eventuali risorse complementari: ricreative, sportive (equitazione), culturali (studio della flora e della fauna, del costume, delle tradizioni, della civiltà rurale, etc.) ed eno-gastronomiche (prodotti locali, piatti tipici, etc.). A differenza dell'agriturismo, il turista non collabora alle attività agricole ed il rapporto si limita all'ospitalità.;*
- **agriturismo:** *“Forma particolare di turismo che sfrutta, come strutture ricettive, l'edilizia abitativa rurale adeguatamente adattata ed utilizza come motivi di interesse la vita dei cam-pi, l'ambiente rurale, le risorse paesistiche e la quiete ed an-che le eventuali “risorse complementari” e cioè le risorse ri-creative, sportive, culturali ed enogastronomiche (prodotti locali, piatti tipici, etc.). Collaborazione del turista alle attività agricole. (vedi “Turismo rurale”).*

Ai sensi dell'art.2 comma 6 della L.R. n°14/82 gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento di campeggi sono a totale carico del lottizzante non sussistendo l'obbligo della cessione degli stessi al Comune, ai sensi dell'art.15 della L.R. n°71/1978.



CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE – ANNO 2017

Ambiti di applicazione.

L'art.6 della Legge n°10/1977, oggi abrogato dal TU dell'Edilizia, aveva disposto che il costo di costruzione per i nuovi edifici fosse determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni.

L'art.6 citato aveva stabilito, anche, che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione doveva essere adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) e che il contributo afferente alla concessione (ora permesso di costruire) doveva comprendere una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. Sempre lo stesso art.6 citato aveva stabilito che, nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione fosse determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

In sede di applicazione della Legge n°10/77, con Decreto Ministeriale 10/05/1977, n°801 venne determinato per la prima volta il valore di detto costo di costruzione, stabilendo all'art. 1 una relazione percentuale pari all'85% rispetto al costo al metro quadrato già stabilito con D.M. 3/10/1975, n°9816 e con valori differenti in relazione a tre diverse aree geografiche ed a determinate fasce di comuni.

Con D.M. 8/6/1989, il costo di costruzione base venne portato a £.190.000/mq (€98,12) al metro quadrato per tutto il territorio nazionale, non distinguendo più per aree geografiche; con successivo D.M. 20/06/1990 il costo di costruzione venne fissato in £.250.000/mq (€ 129,11), da applicarsi per intero senza riduzioni.

L'art.7 della legge 537/93 aveva stabilito che l'aggiornamento degli oneri concessori doveva contenere anche l'aggiornamento del costo di costruzione e ciò con decorrenza dall'1/1/94. La norma disponeva anche che, in assenza di provvedimento regionale sull'adeguamento del costo di costruzione i Comuni avrebbero dovuto provvedere autonomamente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, riprendendo il concetto già espresso dalla legge n°10/77. Con la legge finanziaria del 1994 tale incombenza veniva demandata alle Regioni, le quali avrebbero dovuto stabilire periodicamente detto costo.

L'art.7 comma 12 L.R. n°16/2016, ha stabilito quanto segue: *“Con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente è determinato il costo di costruzione per i nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n°457 e sono identificate le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della presente legge e l'emanazione del decreto di cui al primo periodo, il costo di costruzione è adeguato annualmente ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.”.*

Il glossario allegato al PRG definisce la **quota di costruzione**: *“È quella parte di contributo di Concessione commisurata al costo dell'intervento edilizio oggetto della Concessione ad edificare. Per costo dell'intervento si intende: il costo di costruzione dell'edificio, nel caso di edifici residenziali nuovi; il costo globale delle opere edilizie, nel caso di edifici residenziali esistenti; il costo documentato di costruzione, nel caso di edifici od impianti destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali. Per gli edifici residenziali nuovi, il “costo unitario di costruzione” varia per classi di edifici a seconda delle caratteristiche tipologiche, partendo da quelle dell'edilizia agevolata. Il Ministero dei LL. PP. determina annualmente:*

- le classi di edifici (nel D. M. 10/05/1977 sono undici);
- il costo base o costo dell'edilizia agevolata;
- le maggiorazioni del costo base per ciascuna classe di edifici, a seconda della superficie utile abitabile, dell'incidenza



della superficie non residenziale e della presenza o meno di specifiche o particolari caratteristiche.

Nel caso di edifici residenziali esistenti, il costo di costruzione è quello (documentato) delle opere edilizie calcolato in base al progetto esibito, applicando il prezzario delle opere edili edito dalla locale Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura. La quota di costruzione è una percentuale del costo di costruzione così determinato. La percentuale – comunque non superiore al 10% – è determinata da ciascuna Regione tenendo conto delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni, della loro destinazione d'uso e della loro ubicazione". Nel caso di costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la quota di costruzione è una percentuale del costo documentato (cioè risultante dal computo metrico estimativo riferito al progetto esibito) della costruzione o delle opere; la percentuale – comunque non superiore al 10% – è deliberata dal Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività."

L'art. 6 comma 4 della L.R. n°16/2016 ha stabilito che: "La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.



CALCOLO DEL COSTO BASE DI COSTRUZIONE PER LA RESIDENZA

Con delibera di Consiglio Comunale n°72 del 8/04/2004 è stato fissato il costo di costruzione base pari ad € 186,00/mq e, ogni anno, tale importo è stato incrementato delle percentuali ISTAT, così come risulta dalle delibere approvate ed elencate nella seguente tabella:

DELIBERE	ANNO	ADEGUAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE
C.C. n°72 del 08.04.2004	2004/2005	€ 186,00
G.M. n°12 del 17.01.2006	2006	€ 193,07
G.M. n° 267 del 07.12.2007	2007	€ 196,99
G.M. n° 327 del 07.12.2007	2008	€ 200,15
G.M. n° 323 del 15.12.2008	2009	€ 206,60
G.M. n°1 del 05.01.2010 - G.M. n°214 del 2.08.2010	2010	€ 208,54
C.C. N°42 DEL 10/03/2011	2011	€ 211,00
G.M. N°47 DELL'8/03/2012	2012	€ 218,60
G.M. N°35 DEL 4/03/2013	2013	€ 223,00
G.M. N°184 DEL 24/12/2013	2014	€ 224,56
G.M. N°147 DEL 22/12/2014	2015	€ 224,80
G.M n°145 del 21/12/2015 (settembre 2015/settembre 2014)	2016	€ 226,15

Ai sensi dell'art.7, comma 2, della legge n°537/93, in assenza delle determinazioni regionali, si tiene conto delle variazioni dell'indice ISTAT (www.istat.it) del costo di costruzione di fabbricati residenziali.

L'ARTA Sicilia con parere n°26204 del 12/12/2012 ha ritenuto che, in assenza delle periodiche determinazioni indicate nella norma i Comuni sono onerati dell'adeguamento annuale ed autonomo del costo di costruzione avendo a riferimento a base per l'aggiornamento indicato dall'ISTAT l'anno 1990 di emanazione del D.M. del 20/06/1990.

Pertanto, l'aggiornamento del costo di costruzione per i fabbricati residenziali in zona omogenea A, B, C ed E, per l'anno 2017 è il seguente:

$$€129,11 \times (107,32/260,50 \times 2,611 \times 1,232 \times 1,077 \times 1,186 \times 1,133 \times 100)100 = \text{€}/\text{mq } 247,50$$

Ai sensi dell'art.7 comma 13 L.R. n°16/2016, "nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento."

Ai sensi dell'art.8 comma 7 della L.R. n°16/2016, il contributo per il costo di costruzione non è dovuto da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare o edilizia residenziale sociale e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni, e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui al comma 3 dell'articolo 16 della Legge 5 agosto 1978, n.457.



COSTO DI COSTRUZIONE PER ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI

Ai sensi dell'art.9 comma 2 della L.R. n°16/2016, il permesso di costruire per la realizzazione di attività produttive comporta la corresponsione al Comune di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione (identificato con un computo metrico-estimativo dell'intervento) da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale, senza ulteriore decurtazione, in applicazione a quanto disposto dall'art.9 comma 2 ultimo periodo della L.R. n°16/2016.

Il comma 3 dello stesso articolo 9 ha stabilito che, qualora la destinazione d'uso relativa a costruzioni non residenziali nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 8 della L.R. n°16/2016 venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La delibera di Consiglio Comunale n°42/2011 citata, per il costo di costruzione ha stabilito gli importi e le aliquote di seguito specificate:

TIPOLOGIA DI COSTRUZIONE	IMPORTI E PERCENTUALI
Insedimenti residenziali	€/mq 211,00
Costruzioni turistiche per questa tipologia di costruzione, l'incidenza dell'onere concessorio relativo al costo di costruzione resta determinato dal Decreto Regionale n° 67 del 10.03.1980	vedasi Insediamenti Turistici
1) Costruzioni per attività direzionali commerciali, al dettaglio e sale gioco	10%
2) Costruzioni per attività diverse, depositi, studi professionali, poliambulatori, ambulatori e studi medici, parcheggi interrati e multipiano, attività produttive, magazzini, edifici per attività di benessere del corpo	10%
3) Distributori di carburanti e similari	10%
4) Costruzioni in verde agricolo non adibiti a residenza	10%
5) modifica della copertura di edifici esistenti	10%
6) Centri Sanitari assistenziali e religiosi, case di cura, case di riposo per anziani, centri di recupero, case famiglia	7%
7) Centri culturali e tempo libero: cinema, teatri, biblioteche, sale convegni	6%
8) Centri e impianti sportivi: palestre, piscine (private)	6%
9) Edifici per l'educazione e l'istruzione: asili nido, scuole materne, ludoteche (privati)	6%

Alberghi.

Ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera a) del DA n°67/80 per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si è fissata un'aliquota variabile dall'1 al 5% del costo documentato di costruzione. La variabilità della suddetta aliquota discende dalla tipologia, dal numero posti letto, dall'andamento demografico e dalla posizione geografica dei comuni, così come indicato nella tabella A allegata al D.A. n°67/80 per popolazione da 50.001 a 100.000.

TIPOLOGIA	COEFFICIENTE
Alberghi di lusso <i>(Alberghi, RTA a 4* e 5*)</i>	4,75
Alberghi di categoria 1° <i>(Alberghi, RTA a 3*)</i>	4,25
Alberghi di categoria 2° e pensioni di 1° <i>(Alberghi, Motels, RTA a 2*)</i>	3,25
Alberghi di categoria 3° e pensioni di 2° <i>(Alberghi a 1*)</i>	2,75
Alberghi di categoria 4° e pensioni di 3° <i>(Affittacamere, case vacanze, ostelli e case per ferie)</i>	2,25
Locande	1,75
N° POSTI LETTO	COEFFICIENTE
sino a 100	2,50
da 101 a 200	3,00
da 201 a 400	3,50
da 401 a 600	4,00
oltre 600	4,50
CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE	COEFFICIENTE
Costieri	4,50



L'aliquota da applicarsi si ottiene sommando i parametri relativi al numero dei posti letto e alle caratteristiche geografiche sopra riportati, dividendo la somma ottenuta per 3.

Sono a totale carico dell'operatore turistico tutte le spese per la realizzazione degli impianti di depurazione ove richiesti.

Villaggi turistici a rotazione d'uso.

Ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera b) del DA n°67/80 per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si è fissata un'aliquota variabile **dall'1 al 5%** del costo documentato di costruzione. La variabilità della suddetta aliquota discende dalla tipologia, dal numero posti letto, dall'andamento demografico e dalla posizione geografica dei comuni, così come indicato nella tabella B allegata al D.A. n°67/80 per popolazione da 50.001 a 100.000.

N° POSTI LETTO	COEFFICIENTE
sino a 100	2,50
da 101 a 200	3,00
da 201 a 400	3,50
da 401 a 600	4,00
oltre 600	4,50
CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE	COEFFICIENTE
Costieri	4,50

Ai sensi dell'art.4 comma 3, del DA n°67/1980 per i villaggi turistici il costo di costruzione è comprensivo delle spese relative alla sistemazione interna delle aree interessate.

Campeggi.

Ai sensi dell'art.2 comma 7 della L.R. n°14/82 il lottizzante è tenuto a corrispondere al comune il contributo sul costo di costruzione determinato dal DA n°67/1980.

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione è fissata un'aliquota variabile dallo **0,15% al 2%** del costo documentato di costruzione, ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) del D.A. n°67/80. La variabilità della su detta aliquota discende dal numero posti tenda o *roulottes*, dall'andamento demografico e dalla posizione geografica dei comuni così come indicato nella tabella C allegata al D.A. n°67/80, per popolazione da 50.001 a 100.000.

N° POSTI LETTO	COEFFICIENTE
sino a 100	0,40
da 101 a 200	0,80
da 201 a 400	1,20
oltre 400	1,60
CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE	COEFFICIENTE
Costieri	1,60

Ai sensi dell'art.2 comma 3 della L.R. 13 marzo 1982, n°14, i campeggi sono da considerarsi lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, ai sensi dell'art.15 della L.R. n°71/1978. Ai sensi dell'art.4 comma 3 del DA n°67/1980 per i campeggi il costo di costruzione è comprensivo delle spese relative alla sistemazione interna delle aree interessate.

Impianti termali.

La circolare ARTA n°3 del 4/07/1980 ha stabilito che il contributo del costo di costruzione è pari al **5%** del costo documentato di costruzione.

Moltels.

La circolare ARTA n°3/1980 ha stabilito che per quanto attiene il contributo sul costo di costruzione si applica la tabella per gli insediamenti turistici, assimilando però i motels agli alberghi di II categoria.

Interventi in zona agricola.



Per gli interventi in zona agricola previsti dall'art. 48 e seguenti delle NTA del PRG, nei casi non rientranti nell'esonero di cui all'art.8 comma 3 della L.R. n°16/2016, è necessario determinare il costo di costruzione, per il quale la legge regionale non ha stabilito alcuna tabella di riferimento, non avendo preso in considerazione tali interventi.

Nei casi di realizzazione di **magazzini, ricoveri per macchine agricole, locali per allevamento animali in zona agricola (art.48 NTA)** il costo di costruzione è pari al **5%** del costo documentato di costruzione.

Nei casi di realizzazione di **piccole strutture sportive con relativi servizi (art.48 NTA)** il costo di costruzione è pari al **10%** del costo documentato di costruzione.

Rateizzazione del contributo di costruzione.

L'art. 44 della L.R. n° 71/78 (rateizzazione del contributo per opere di urbanizzazione) ha stabilito che *"Il contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, può essere rateizzato per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione"*.

L'art.7 comma 2 della L.R. n°16/2016 ha stabilito che la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

L'art.7 comma 4 della L.R. n°16/2016 ha disposto che la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Al fine di assicurare un comportamento univoco tra i vari servizi del 3° Settore (SUE e SUAP), si stabilisce quanto segue:

- Il contributo sugli oneri di urbanizzazione può essere rateizzato, previa garanzia fideiussoria assicurativa o bancaria, per non più di 24 mesi, mediante cinque (5) rate di cui la prima da versare all'atto del permesso di costruire o SCIA e le rimanenti quattro (4) rate ogni sei mesi a decorrere dalla data di concessione;
- il costo di costruzione può essere rateizzato in tre (3) rate di cui la prima da versare all'atto del permesso di costruire o SCIA e le rimanenti due (2) rate la prima entro un anno a decorrere dalla data del provvedimento o SCIA e l'ultima rata, comunque, non oltre oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
- Il contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) deve essere interamente versato prima dell'attestazione o della SCIA di agibilità;

La polizza fideiussoria deve riportare la seguente prescrizione particolare: "La presente polizza fideiussoria in nessun caso perde efficacia e può essere svincolata solo dal Comune dietro restituzione dell'originale del documento con nota di svincolo, oppure con lettera del Comune con indicato il numero di polizza. La presente polizza garantisce sia l'importo dovuto ai sensi delle leggi vigenti in materia (rif. art. 7 L.R. n°16/2016) sia le sanzioni previste per ritardato pagamento previste dall'art. 50 della L.R. n° 71/78."

Il TU dell'Edilizia ha stabilito che in caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nell'art.42 e non superiore al doppio: "Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:

- "a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;*
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.*

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43. In



manca di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Per il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione la Regione Sicilia ha stabilito le sanzioni previste dall'art. 50 della L.R. n° 71/78: *"Il mancato o ritardato versamento del contributo per la concessione comporta: a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni; b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni; c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b)."*

Nel caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, si farà ricorso al procedimento di ingiunzione a cura del Dirigente del Settore competente, che procederà con la riscossione coattiva, ai sensi degli artt. 179 e 180 del D.Lgs. 18.08.2000 n°267 e ss.mm.i. (T.U. Dell'Ordinamento degli EE.LL.).

In caso di richiesta di un nuovo permesso di costruire SCIA/DIA per lavori di completamento, oltre agli oneri di urbanizzazione se dovuti, sarà calcolato il **costo di costruzione** in rapporto al computo metrico redatto in base al prezzario regionale e sottoscritto da un tecnico abilitato:

- per gli **edifici residenziali** il costo di costruzione è determinato nella misura percentuale all'importo dei lavori necessari per l'ultimazione e l'aliquota da applicarsi è pari a quella determinata dal modello di calcolo (allegato "D");
- per gli **edifici non residenziali** il costo di costruzione è determinato in misura percentuale all'importo dei lavori necessari per l'ultimazione dei lavori e l'aliquota da applicarsi è quella stabilita dalla corrispondente tipologia di attività elencata nella tabella "C" allegata;

VARIANTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO

Nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nella L.R. n°16/2016 ed in particolare all'articolo 7, è stata inserita una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, già prevista dal Testo Unico Edilizia.

In particolare, all'art.7 comma 5 lettera f) della L.R. n°16/2016 si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione al **maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso**. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

La previsione che ha carattere legislativo e non regolamentare codifica a livello regionale un istituto che nella prassi nazionale aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo: **quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati**.

Il contributo straordinario si configura quindi più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso. Nell'ambito della disciplina, si segue la modalità di calcolo del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica.

Ai fini dell'applicazione della perequazione il valore di mercato dell'area è articolato in:

- a) *valore di mercato ante*, che rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione riferito allo stato di fatto e di diritto dell'area, espressione quindi della edificabilità intrinseca;
- b) *valore di mercato post*, che rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione riferito allo stato dell'area trasformata, espressione quindi della edificabilità aggiuntiva, ai fini della perequazione.



Il plusvalore generato dalla trasformazione è rappresentato dalla seguente formula:

plusvalore = V_m post- V_m ante

Il suddetto maggior valore posto a carico del proponente l'intervento per una quota pari al 50%, è calcolato per ipotesi di intervento in zona impropria/agricola, quale differenza tra:

- il valore di mercato del fabbricato da realizzare tramite il progetto in deroga o variante ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e
- il valore dell'immobile antecedente alla variante, che dovrà essere desunto tramite un atto notarile e/o perizia finanziaria asseverata, su proposta del soggetto attuatore validata dal responsabile del procedimento.

Il RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Antonino Alestra