



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 511
del 20 OTT. 2016

OGGETTO: Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione ed aggiornamento/adeguamento delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2017. Proposta per il Consiglio Comunale.

L'anno duemila seolice' Il giorno venti' alle ore 13,45
del mese di Ottobre nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco ing. Federico Piccatto
Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom. Massimo Iannucci		<u>si'</u>
2) dr. Stefano Martorana	<u>si'</u>	
3) rag. Salvatore Corallo	<u>si'</u>	
4) dr. Antonio Zanutto		<u>si'</u>
5) sig.ra Sebastiana Disca	<u>si'</u>	
6) prof. Gianluca Leggio	<u>si'</u>	

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scogno

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 102518 /Sett. XI del 14-10-2016

-Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

- Ritenuto di dovere provvedere in merito;

- Visto l'art. 12, della L.R. n. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni;


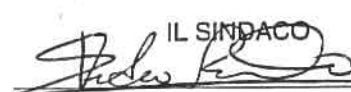
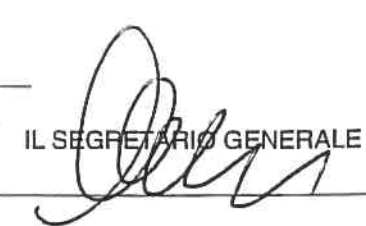
ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria;

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Letto, approvato e sottoscritto.

 L'ASSESSORE ANZIANO
 IL SINDACO
 IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 21 OTT. 2016 fino al 05 NOV. 2016 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 21 OTT. 2016

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Salonia Francesco)

Certificato di immediata esecutività della delibera

() Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art.12 della L.R. n.44/91.

() Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

() Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art.15 della L.R. n.44/91.

() Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 21 OTT. 2016 al 05 NOV. 2016 senza opposizione/con opposizione _____

Ragusa, li _____

IL MESSO COMUNALE

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 21 OTT. 2016 è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 21 OTT. 2016 senza opposizione/con opposizione _____

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

✓ Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Per Copia conforme da servire

21 OTT. 2016

Ragusa, li _____



IL SEGRETARIO GENERALE

IL FUNZIONARIO AMM.VO C.S.

(Dott.ssa Maria Rosalia Scalone)



COMUNE DI RAGUSA

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale

N° 511 del 20 OTT. 2016

SETTORE

Prot n. 102518 /Sett. XI del 14-10-2016

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione ed aggiornamento/adeguamento delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2017. Proposta per il Consiglio Comunale.

Il sottoscritto arch. Antonino Virginia Dirigente del Settore XI propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che:

- per la redazione del regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, sopra oggettivato, l'Amministrazione Comunale ha affidato l'incarico ad un gruppo di lavoro individuato con Progetto Obiettivo n° 2138 del 7/11/2014;
- in data 26/5/2016 con deliberazione n°290 la Giunta Municipale ha recepito il Regolamento proponendolo al Consiglio Comunale per la sua approvazione;
- la 2^a Commissione Consiliare Assetto del Territorio, a cui è stato trasmesso il Regolamento per essere esaminato, lo ha già discusso nelle sedute dell'8/6/2016 e del 13/6/2016, ma senza l'esito finale;

Preso atto che:

- la Regione Siciliana ha promulgato la Legge 10/8/2016 con il n° 16, che ha recepito il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/01), introducendovi modifiche che hanno reso necessario adeguare di conseguenza il Regolamento;
- con deliberazione di Giunta Municipale n° 462 del 22/9/2016 è stato ritirato il Regolamento per adeguarlo alla luce delle innovazioni introdotte dalla Legge Regionale n° 16 del 10/8/2016;

Posto che:

- che la normativa relativa all'onerosità del permesso di costruire in vigore è basata sulla legge 28 gennaio 1977, n. 10, le cui disposizioni sono riportate nel Testo Unico delle norme legislative e

regolamentari in materia edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., con recepimento dinamico in Sicilia in forza della L.R. n° 16 del 10/8/2016;

Le disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in materia di contributo di costruzione (art. 16), recepite con modifiche dall'art. 7 della L.R. n° 16 del 10/8/2016, confermano il principio fondamentale introdotto nel nostro ordinamento in tema di trasformazioni del territorio con l'articolo 1 della legge 10/1977, in cui si afferma che "ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio partecipa agli oneri ad essa relativi."

Il contributo di costruzione è composto da due aliquote :

- Aliquota relativa agli oneri di urbanizzazione;
- Aliquota relativa al costo di costruzione;

La prima quota rappresenta una partecipazione del titolare del permesso di costruire alle spese necessarie per le opere di urbanizzazione di cui andrà a usufruire con la realizzazione della costruzione stessa, mentre la seconda quota è commisurata all'effettivo costo di costruzione sostenuto per l'edificazione dell'opera e costituisce una vera e propria "tassa sulle costruzioni".

- che l'art. 41 della Legge regionale 1978, n. 71, ha stabilito che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla ex L. n. 10/1977, è determinata dai Comuni in conformità alla tabelle parametriche regionali approvate con decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977, n. 90, in misura non inferiore alle percentuali ivi indicate;

- La Regione Siciliana, con Decreto dell'Assessorato allo sviluppo economico 11 novembre 1977, n. 277 ha approvato la tabella relativa alla quota del contributo sul costo di costruzione determinata in funzione delle caratteristiche, della tipologia, della destinazione e degli uffici;

- Con successivo Decreto 10 marzo 1980, n. 67 l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ha approvato, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 71/1978, i criteri e le tabelle parametriche relative agli insediamenti artigianali, industriali e turistici;

Atteso che:

- il Comune di Ragusa, ha provveduto in passato, con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 171 del 27 luglio 1977 e n. 47 del 6 novembre 1979, alla determinazione del costo delle opere di urbanizzazione e l'incidenza per metro cubo di costruzione;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 19 marzo 1977, lo stesso Comune ha proceduto all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione;

- Successivamente a tali determinazioni, il Comune di Ragusa ha provveduto annualmente, con Deliberazione del Consiglio Comunale, all'aggiornamento delle suddette tabelle in ragione della sola intervenuta variazione dei costi accertati dall'ISTAT, in considerazione degli adempimenti derivanti dal contenuto dell'art. 17, comma 12, della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 (che richiama espressamente l'art. 5 della L. 10/1977 e l'art. 7 della L. 537/1933, entrambe trasfuse nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01), oggi recepite con modifiche dall'art. 7 della L.R. n° 16 del 10/8/2016, per ultima con la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 12 del 18/02/2016;

Ravvisata:

-l'esigenza di intervenire sulle disposizioni che disciplinano il pagamento del contributo di costruzione, in ragione sia del mancato adeguamento delle tabelle parametriche che della mutata disciplina edilizia avvenuta con l'emanazione del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.), recepito dalla L.R. n° 16 del 10/8/2016, laddove prevede che, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), recepito dall'art. 1 della L.R. n° 16 del 10/8/2016, i Comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni;

-l'esigenza di dotare il Comune di Ragusa di un apposito regolamento comunale che disciplini compiutamente le modalità di calcolo per la determinazione degli oneri concessori in ragione della natura dell'intervento edilizio, non sempre di facile individuazione a causa della già complessa materia e di una non semplice applicazione normativa;

Constatato che:

- da parte sia dei professionisti che dai privati, è stata ripetutamente lamentata l'esigenza di avere chiarezza sulle modalità di calcolo e/o applicazione degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi (Concessione e DIA);

Ritenuto che:

- la disciplina edilizia, oggi, prevede che, contestualmente alla presentazione della richiesta di concessione edilizia o D.I.A., deve essere necessariamente prodotta la documentazione tecnica necessaria alla determinazione degli oneri concessori (nel caso in cui si richiede agli Uffici il calcolo degli stessi) ovvero il prospetto di calcolo preventivo degli oneri (nel caso in cui gli stessi sono calcolati dal tecnico abilitato);

- per le suesposte argomentazioni, dettate dall'esigenza di garantire l'interesse pubblico oltre che una corretta e motivata applicazione della normativa in esame, è opportuno procedere comunque ad una regolamentazione comunale, quanto più rispondente anche al consolidato orientamento giurisprudenziale formatosi in materia;

- in attuazione del dettato costituzionale del *"buon andamento della pubblica amministrazione"* (art. 91, Cost.) si ritiene utile e necessaria l'adozione di una apposita disciplina regolamentare, che dia proprio un valore prescrittivo ai fini di una corretta applicazione delle norme di che trattasi;

Dato atto che per la redazione del Regolamento sono stati sentiti i competenti Ordini Professionali dei Tecnici, nonché le categorie degli edili e degli artigiani i quali, sia in sede di conferenza di servizi, sia con memorie scritte, formalizzate e consegnate in data 31/3/2016, hanno suggerito e segnalato utili indicazioni, recepite dall'Ufficio e condivise dall'Amministrazione;

Ritenuto che a far data dall'approvazione del richiamato regolamento da parte del Consiglio Comunale, questa possa trovare applicazione a partire dal 1° Gennaio 2017, intendendosi anche come adeguamento annuale 2017;

Ritenuto di dover provvedere in merito, in attesa che la Regione provveda a definire le nuove tabelle parametriche (Legge Regionale 10/8/2016 n° 16, art. 7 comma 7);

Visto l'art. 12 della L.R. n. 44/1991 e successive modifiche;

DELIBERA

A) di proporre al Consiglio Comunale di approvare:

1. Determinazione dei costi unitari per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
2. Aggiornamento delle tabelle parametriche
3. Regolamento comunale per la determinazione e la corresponsione degli oneri concessori, che si compone di n. 10 (dieci) articoli

B) dare atto che la presente delibera comporta riflessi diretti sulla situazione economica - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Parere di Regolarità Tecnica

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta altresì, che la deliberazione:

☒ comporta
☐ non comporta

Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Ragusa,

Il Dirigente

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. CAP.

Ragusa,

19/10/2016

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Visto Contabile

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità.

Ragusa,

19/10/2016



Il Segretario Generale
Dott. Vito V. Scialoja

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

[] Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

1. Determinazione dei costi unitari per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
2. Aggiornamento delle tabelle parametriche
3. Regolamento comunale per la determinazione e la corresponsione degli oneri concessori, che si compone di n. 10 (dieci) articoli

Ragusa,

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giancarlo Licitra

Il Capo Settore
Arch. Antonino Virginia

Visto l'Assessore al ramo
Salvo Corallo



Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale

N° 541 del **20 OTT. 2016**

Allegato alla Del.G.M. n. del

Comune di Ragusa

Settore XI

Edilizia Privata e Produttiva

Allegato al Regolamento sugli oneri concessori

DETERMINAZIONE DEI COSTI UNITARI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Gruppo di lavoro

Maria Arezzi
Donata Distefano
Domenico Giudice
Francesco Malandrino

Giovanni Migliorisi
responsabile ufficio amministrativo edilizia privata

Giancarlo Licitra,
responsabile del servizio edilizia privata

Antonio Virginia, dirigente

Ragusa, Ottobre 2016

COMPUTO METRICO PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune di Ragusa ha provveduto, in passato, con deliberazione di Giunta Municipale n° 74 del 18/02/1997 alla determinazione del costo delle opere di urbanizzazione e dell'incidenza per Mc. di costruzione. Si procede, dunque, all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, utilizzando, per la determinazione dei costi unitari, il prezziario regionale delle OO.PP. anno 2013, Assessorato delle Infrastrutture e della mobilità pubblicato nella G.U.R.S. n° 13 del 15/3/2013, con riduzione del 12% medio normale per ribasso d'asta.

ATTREZZATURE SCOLASTICHE E DI INTERESSE COMUNE

Per la determinazione del costo unitario per attrezzature scolastiche e di interesse comune, si è fatto riferimento, in assenza di dati ufficiali specifici, al costo di costruzione determinato nella deliberazione di Giunta Municipale n. 74 del 18/02/1997, di £ 290.00/mc., rivalutandolo secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali nazionali. Tale rivalutazione ha determinato un costo di costruzione pari ad € 230.00/mc.

AREE A VERDE DI QUARTIERE

Per la determinazione del costo unitario per le aree a verde di quartiere si è ipotizzato un calcolo eseguito su di un'area campione di 10.000 mq., costituita per l'80% da prato ed alberatura di vario tipo e per il 20% da vialetti larghi mediamente metri 1,20, di cui si riporta la seguente analisi

AREE A VERDE				
1.1.4.2	SCAVO 2000X0.50X1	Mc. 1000	€ 9.45	€ 9.450,00
3.1.1.1	CALCESTRUZZO SOTTO PAVIMENTO 2000X0.20	Mc 400	€ 124,00	€ 49.600,00
6.2.2.6	MATTONELLE ASFALTO Mq 2000	Mq. 2000	€ 29,30	€ 58.600,00
6.2.11.1	ORLATURA PIETRA CALCARE MI. 3334	MI. 3334	€ 82,10	€ 273.721,40
	SISTEMAZIONE PRATO E ALBERI	Mq. 8000	€ 10,00	€ 80.000,00
	SOMMANO			€ 471.371,40
	RIBASSO D'ASTA 20%			€ 94.274,28
	SOMMANO			€ 377.097,12
	IVA 10%			€ 37.709,71
	TOTALE			€ 414.806,83
ESPROPRIO	Mq. 10.000	Mq. 10.000	€ 30,00	€ 300.000,00
	TOTALE			€ 714.806,83
	TOTALE COSTO 714.806,83/10.000Mq			€ 71,48
	COSTO A MQ. DI AREA A VERDE ARROTONDATO			€ 72,00

RETE STRADALE E PARCHEGGI

Il costo unitario per la realizzazione di reti stradali e parcheggi è stato desunto dalle analisi di un tratto di strada campione di ml. 10,00x100,00 con marciapiede largo m. 1,50

RETE STRADALE E PARCHEGGI				
1.1.4.3	SBANCAMENTO 100X10X1	Mc. 1000	€ 16,60	€ 16.600,00
3.1.1.1	CONGLOMERATO 2X100X0,30X0.20 2X100X0,40X0.15 2X100X1,20X0.15	Mc. 60	€ 124,00	€ 7.440,00
6.12.2	MISTO GRANULOMETRICO 100X6.20X0.20	Mc. 124	€ 32,80	€ 4.067,20
6.1.4.2	BINDER 100X6.20	Mq. 620	€ 1,70 X CM 4	€ 4.216,00
6.1.5.2	USURA 100X6.20	Mq. 620	€ 2,07 X CM 2	€ 2.566,80
6.2.11.1	ZANELLA 2X100X0.40	MI. 80	€ 82,10	€ 6.568,00
	DENTELLO 2X100	MI. 200	€ 82,10	€ 16.420,00
6.2.2.6	MATTONELLE ASFALTO 200X1.20	Mq. 240	€ 29,30	€ 7.032,00
SOMMANO				€ 64.910,00
RIBASSO D'ASTA 20%				-€ 12.982,86
SOMMANO				€ 51.928,00
IVA 10%				€ 5.192,80
SOMMANO				€ 57.120,80
TOTALE COSTO 57.120,80/1000Mq				€ 57,12
TOTALE ARROTONDATO				€ 58,00

RETE FOGNANTE ACQUE BIANCHE RETE PRINCIPALE

Per la determinazione del costo unitario per la realizzazione della rete fognante per le acque bianche rete principale è stata ipotizzata la realizzazione di un canale in gres con sezione rettangolare di ml. 0,60x1,20.

RETE FOGNANTE ACQUE BIANCHE RETE PRINCIPALE				
1.1.7.2	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA 1X1X2.50	Mc. 2.50	€ 20,00	€ 50,00
3.1.1.2	CALCESTRUZZO 2(1,20X2X1,00)X0.20	Mc. 0.96	€ 124,00	€ 119,04
13.6.1.11	TUBO IN GRES DA 600 MM 1 ML.	ML. 1	€ 195,10	€ 195,10
1.2.3.1	RINTERRO E RICOLMO 1X1X1	Mc. 1	€ 3,10	€ 3,10
	SOMMANO			€ 367,24
	RIBASSO D'ASTA 20%			-€ 73,45
	SOMMANO			€ 293,79
	IVA 10%			€ 29,38
	TOTALE			€ 323,17
	TOTALE ARROTONDATO			€ 324.00

RETE FOGNANTE ACQUE BIANCHE

Per la determinazione del costo unitario per la realizzazione della rete fognante per le acque bianche è stata ipotizzata la realizzazione di un canale secondario in gres con sezione circolare del diametro di 300mm.

RETE FOGNANTE ACQUE BIANCHE				
1.1.7.2	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA 0,8X1,8X1	Mc. 1,44	€ 20,00	€ 28,80
13.6.1.7	TUBO IN GRES DA 300 MM 1 Ml.	Ml. 1	€ 82,50	€ 82,50
3.1.1.2	CALCESTRUZZO 0,22 Mc.	Mc. 0,22	€ 124,00	€ 27,28
1.2.3.1	RINTERRO E RICOLMO 1X1X1	Mc. 1	€ 3,10	€ 3,10
	SOMMANO			€ 141,68
	RIBASSO D'ASTA 20%			-€ 28,34
	SOMMANO			€ 113,34
	IVA 10%			€ 11,33
	TOTALE			€ 124,67
	TOTALE ARROTONDATO			€ 125,00

RETE FOGNANTE ACQUE NERE CANALE PRINCIPALE

Per la determinazione del costo unitario per la realizzazione della rete fognante per le acque nere canale principale è stata ipotizzata la realizzazione di un canale in gres con sezione circolare del diametro di 300mm.

RETE FOGNANTE ACQUE NERE CANALE PRINCIPALE				
1.1.7.2	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA 0,80X1,50X1,00	Mc. 1,20	€ 20,00	€ 24,00
3.1.1.2	CALCESTRUZZO 0,60X0,15X1,00	Mc. 0.09	€ 124,00	€ 11,16
13.6.1.7	TUBO IN GRES DA 300 MM 1 ML	Ml. 1	€ 82,50	€ 82,50
1.2.3.1	RINTERRO E RICOLMO 0.8X1.20X1,00	Mc. 0.96	€ 3,10	€ 2,98
	SOMMANO			€ 120,64
	RIBASSO D'ASTA 20%			-€ 24,13
	SOMMANO			€ 96,51
	IVA 10%			€ 9,65
	TOTALE			€ 106,16
	TOTALE ARROTONDATO			€ 107,00

RETE FOGNANTE ACQUE NERE CANALE SECONDARIO

Per la determinazione del costo unitario per la realizzazione della rete fognante per le acque nere canale principale è stata ipotizzata la realizzazione di un canale in gres con sezione circolare del diametro di 150mm.

RETE FOGNANTE ACQUE NERE CANALE SECONDARIO				
1.1.7.2	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA 0,60X1,50X1	Mc. 0,90	€ 20,00	€ 18,00
3.1.1.2	CALCESTRUZZO 0,50X0,15X1,00	Mc. 0,08	€ 124,00	€ 9,92
13.6.1.4	TUBO IN GRES DA 150 MM 1 MI.	MI. 1	€ 44,40	€ 44,40
1.2.3.1	RINTERRO E RICOLMO 0,6X1X1	Mc. 0,60	€ 3,10	€ 1,86
	SOMMANO			€ 74,18
	RIBASSO D'ASTA 20%			-€ 14,84
	SOMMANO			€ 59,34
	IVA 10%			€ 5,93
	TOTALE			€ 65,27
	TOTALE ARROTONDATO			€ 66,00

RETE IDRICA

Per la determinazione del costo si è ipotizzato di attrezzare una strada di metri 100 al servizio di un comprensorio di 100 abitanti; il costo del contatore rapportato ad abitante è di € 297,00

RETE IDRICA				
1.1.7.2	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA 0,60X1,50X100	Mc. 90	€ 20,00	€ 1.800,00
13.2.1.3	TUBO IN GHISA 100 MI	MI. 100	€ 43,50	€ 4.350,00
1.2.3.1	RINTERRO E RICOLMO	Mc. 90	€ 3,10	€ 279,00
	ALLACCIO PER UTENTE X 10 UTENZE	Unità 10	€ 200,00	€ 2.000,00
	SOMMANO			€ 8.429,00
	RIBASSO D'ASTA 20%			-€ 1.685,80
	SOMMANO			€ 6.743,20
	IVA 10%			€ 674,32
	TOTALE			€ 7.417,52
	COSTO PER CONTATORE € 7.417,52/25CONTATORI			€ 296,70
	TOTALE ARROTONDATO			€ 297,00

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Per la determinazione del costo unitario di un punto luce si è ipotizzato di porre, lungo una strada di ml. 100, 4 pali per lato

PUBBLICA ILLUMINAZIONE				
18.01.03	SCAVO A SEZIONE 1X1X1	Mc. 1	€ 108,80	€ 108,80
18.01.02	CONGLOMERATO CEMENTIZIO PER FORMAZIONE BLOCCO PALI 1X1X1	Mc. 1	€ 142,10	€ 142,10
18.01.03	FORMAZIONE DI POZZETTO N. 8	N. 8	€ 123,30	€ 986,40
18.02.02	FORNITURA PALO TRONCO CONICO A STELO N. 8	N. 8	€ 318,40	€ 2.547,20
18.03.05.3	LAMPADA SAP DA 150W N. 8	N. 8	€ 329,30	€ 2.634,40
18.5.1.4	CONDUTTORI IN RAME MI. 100	MI. 100	€ 2,81	€ 2.810,00
18.09.04	QUADRO DI COMANDO N. 1	N. 1	€ 272,70	€ 272,70
18.07.05	MESSA A TERRA N. 8	N. 8	€ 45,20	€ 361,60
18.07.06	DISPERSORE DI TERRA MI. 150	MI. 150	€ 6,16	€ 924,00
18.08.2.5	TUBO IN MATERIALE PLASTICO MI. 150	MI. 150	€ 6,18	€ 927,00
18.07.01.1	GIUNZIONE DERIVATA CON METODO A RESINA 2X8	Mq. 16	€ 38,70	€ 619,20
	SOMMANO			€ 12.333,40
	RIBASSO D'ASTA 20%			-€ 2.466,68
	SOMMANO			9.866,72
	IVA 10%			986,67
	TOTALE			€ 10.853,39
	COSTO UNITARIO PER PUNTO LUCE € 10853,39/8PUNTI LUCE			€ 1.356,67
	TOTALE ARROTONDATO			€ 1.357,00

RETE ELETTRICA

Per la determinazione del costo unitario di 1 Kw/ab. si è ipotizzata una rete elettrica dimensionata per 80 alloggi, con utenze da 3.5 Kw e 15 locali commerciali con utenze da 6 Kw e per 8 corpi di illuminazione pubblica alimentati con cabina da 400 Kw.

RETE ELETTRICA				
14.07.01	CABINA ELETTRICA N. 1	N. 1	€ 32.473,00	€ 32.473,00
14.07.02	TRASFORMATORE N. 1	N. 1	€ 22.778,00	€ 22.778,00
1.1.7.2	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA 7X3X0,3	Mc. 6.3	€ 20,00	€ 126,00
3.1.1.2	CALCESTRUZZO 7X3X0,25	Mc. 5.25	€ 124,00	€ 651,00
14.3.1.2	CAVO TRIFASE DA 25 MMQ MI. 1000x2	MI. 2000	€ 4,60	€ 9.200,00
14.4.14.2	QUADRO CONTATORE CIRCUITO TRIFASE N. 15	N. 15	235,60	€ 3.534,00
14.4.14.1	QUADRO CONTATORE CIRCUITO MONOFASE N. 80	N. 80	€ 164,40	€ 13.152,00
18.1.3.1	POZZETTO N. 30	N. 30	€ 123,30	€ 3.699,00
18.08.1.2	CAVIDOTTO DIAMETRO 110 MM MI. 1000	MI. 1000	€ 10,20	€ 10.200,00
01.07.2	SCAVO MI.1000X0.50X0.50X2	MI. 500	€ 20,00	€ 10.000,00
	SOMMANO			€ 105.813,00
	RIBASSO D'ASTA 20%			-€ 21.162,60
	SOMMANO			€ 84.650,40
	IVA 10%			€ 8.465,04
	TOTALE			€ 93.115,44
	COSTO UNITARIO PER Kw. € 93.115,44/400Kw			€ 232,78
	TOTALE ARROTONDATO			€ 233,00

URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
Verde Pubblico	€/mq	€ 72,00
Attrezzature per attività collettive	€/mq	€ 230,00
Attrezzature scolastiche	€/mc	€ 230,00
URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
Costo Area	€/mq	€ 30,00
Rete Stradale	€/mq	€ 58,00
Parcheggi	€/mq	€ 58,00
Rete fognaria condotta principale (acque bianche e nere)	€/ml	€ 431,00
Rete fognaria condotta secondaria (acque bianche e nere)	€/mq	€ 191,00
Rete idrica	€/contatore	€ 297,00
Pubblica Illuminazione	€/Punto Luce	€ 1.357,00
Rete elettrica	€ /kwh abitante	€ 233,00

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 541 del 20 OTT. 2016

AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE

COSTO DI COSTRUZIONE

Per la determinazione del costo di costruzione si è proceduto con riferimento alle tabelle parametriche facenti parte integrante del Decreto Ministeriale 10/05/1977, nonché all'art. 7 della legge n° 573/93, rivalutando il costo di costruzione fissato in Lire 250.00 (€ 129,11) rispetto agli indici ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali nazionali. Si riporta, di seguito, la tabella con i numeri indice di rivalutazione dall'anno 1990 e aggiornati a Dicembre 2015, che determinano il seguente valore del costo di costruzione:

TABELLA 1

ANNO	COSTO DI COSTRUZIONE	INDICE INCREMENTO	NOTE
1990	€ 129,11	6,1 %	
1991	€ 136,99	6,4 %	
1992	€ 145,75	5,4 %	
1993	€ 153,62	4,2 %	
1994	€ 160,08	3,9 %	
1995	€ 166,32	5,4 %	
1996	€ 175,30	3,9 %	
1997	€ 182,14	1,7 %	
1998	€ 185,23	1,8 %	
1999	€ 188,57	1,6 %	
2000	€ 191,58	2,6 %	
2001	€ 196,57	2,29 %	
2002	€ 201,07	3,94 %	
2003	€ 208,99	3,03 %	
2004	€ 215,32	4,17 %	
2005	€ 224,30	3,89 %	
2006	€ 233,03	2,83 %	
2007	€ 239,62	3,64 %	
2008	€ 248,34	3,83 %	
2009	€ 257,85	0,92 %	
2010	€ 260,23	1,52 %	
2011	€ 264,18	3 %	
2012	€ 272,11	2,33 %	
2013	€ 278,45	0,66 %	
2014	€ 280,28	-0,19 %	
2015	€ 279,75	0,47 %	
2015	€ 281,06	0,10%	
2016	€ 281,16		DATO RELATIVO A MAGGIO 2016

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 10/77.

TABELLA 1 – INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE (ART. 5)					
CLASSI DI SUPERFICIE MQ.	ALLOGGI N.	SUPERFICIE UTILE ABITABILE Mq.	RAPPORTO RISPETTO AL TOTALE S.U.	% INCREMENTO	INCREMENTO PER CLASSI DI SUPERFICIE
<=95				0	
>95 <110				5	
>110 <130				15	
>130 <160				30	
>160				50	
		S.U.	INCR. 1		

TABELLA 2 - SUPERFICI PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA PARTE RESIDENZIALE (ART. 2)			TABELLA 3 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA PARTE RESIDENZIALE (ART.6)			
DESTINAZIONI		SUP. NETTA ACCESSORI	INTERVALLI DI VARIABILITA' AL RAPPORTO PERCENTUALE	IPOTESI CHE RICORRE	% INCREMENTO	
A	CANTINE, SOFFITTE, ECC.		<=50		0	
B	AUTORIMESSE		>50 <75		10	
C	ANDRONI DI INGRESSO E PORTICATI LIBERI		>75 <100		20	
D	LOGGE E BALCONI		>100		30	
		S.N.R.	SNR/SU X 100			INCR. 2

TABELLA 4 – INCREMENTO PER PARTICOLARI CARATTERISTICHE (ART. 7)		
NUMERO DI CARATTERISTICHE	IPOTESI CHE RICORRE	% INCREMENTO
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		INCR. 3
TOTALE INCREMENTO SOMMA 1+2+3 =		MAGGIORAZIONE

TABELLA RELATIVA ALLA QUOTA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
	ART. 6	CLASSI DI EDIFICIO (ART. 8)	Per popolazione da 50.001 a 100.000
A	CARATTERISTICHE DELLE COSTRUZIONI	CLASSE I	4,80
		CLASSE II	4,90
		CLASSE III	5,00
		CLASSE IV	5,20
		CLASSE V	5,40
		CLASSE VI	5,60
		CLASSE VII	5,90
		CLASSE VIII	6,20
		CLASSE IX	6,50
		CLASSE X	6,80
		CLASSE XI	7,20
B	TIPOLOGIA	CASA UNIFAMILIARE	0
		EDIFICI SINO A 4 PIANI	0,40
		EDIFICI CON PIU' DI 4 PIANI	0,80
		EDIFICI A TORRE	2,00
		CASE ISOLATE CON SUR > 160MQ	4,00
C	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	ZONA A	2
		ZONA B	1,25
		ZONA C	1,50
		ALTRE ZONE	3,50

NOTE: LA QUOTA RELATIVA AL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE SI OTTIENE SOMMANDO LE QUOTE PARZIALI RIPORTATE NELLA TABELLA SOTTO LE LETTERE A-B-C

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione si è proceduto sulla scorta della Deliberazione di Giunta Municipale n° 74 del 18/02/1997, ipotizzando i costi reali utilizzando le voci del prezzario regionale per i lavori pubblici Anno 2013, suddividendoli per opere di urbanizzazione primaria (viabilità e servizi) e opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature scolastiche e di interesse comune), facendo riferimento alla tabella parametrica classe H/I di cui al Decreto dell'Assessorato dello Sviluppo Economico n° 90 del 31/05/1977.

Per il dettaglio di suddetti costi si riporta alle tabelle allegate

Classe H/I Decreto Assessorato allo Sviluppo Economico del 31/05/1977 n. 90

DETERMINAZIONE DEI COSTI (A)				
OPERE DI URBANIZZAZIONE	PARAMETRI REGIONE SICILIANA	DETERMINAZIONE DEI COSTI		
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	TOTALE mq/ab 4,50	Mc/ab	COSTI UNITARI IN EURO	IMPORTI
ASILI NIDO		0,46	€ 230,00	€ 105,08
SCUOLA MATERNA		0,91	€ 230,00	€ 209,30
SCUOLA ELEMENTARE		2,76	€ 230,00	€ 634,80
SCUOLA MEDIA		2,06	€ 230,00	€ 473,08
TOTALE				€ 1.423,70

DETERMINAZIONE DEI COSTI (B)					
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	TOTALE mq/ab	mq/ab	mc/ab	COSTI UNITARI	IMPORTI
MERCATI DI QUARTIERE	11,00	0,40	0,40	€ 207,00	€ 82,80
SEDE DI QUARTIERE	11,00	0,20	0,18	€ 230,00	€ 41,40
SERVIZI RELIGIOSI	11,00	0,50	1,00	€ 230,00	€ 230,00
IMPIANTI SPORTIVI	11,00	5,00	1,00	€ 253,00	€ 253,00
CENTRI SOCIALI	11,00	0,30	0,26	€ 230,00	€ 59,80
ATTREZZATURE CULTURALI	11,00	0,30	0,26	€ 253,00	€ 65,78
ATTREZZATURE SANITARIE	11,00	0,30	0,26	€ 253,00	€ 65,78
VERDE DI QUARTIERE	11,00	4,00	/	€ 72,00	€ 288,00
COSTO TOTALE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER ABITANTE					€ 1.086,56
TOTALE					€ 2.510,26

DETERMINAZIONE DEI COSTI (C)								
VIABILITA' E SERVIZI	Mq/ab	MI/ab	Punto luce/ab	Contatore acqua/ab	Kw/ab	Contatore gas/ab	COSTI UNITARI	IMPORTI
STRADA MEDIA M. 10	10,00						€ 58,00	€ 580,00
PARCHEGGI	2,50						€ 58,00	€ 145,00
RETE FOGNARIA	/	/	/	/	/	/	/	/
CONDOTTA PRINCIPALE		0,20					€ 431,00	€ 86,20
CONDOTTA SECONDARIA		0,30					€ 191,00	€ 57,30
RETE IDRICA				0,25			€ 297,00	€ 74,25
PUBBLICA ILLUMINAZIONE			0,104				€ 1.357,00	€ 141,13
RETE ELETTRICA					1,00		€ 233,00	€ 233,00
COSTO AREA €/ MQ.								€ 30,00
TOTALE								€ 1.346,88

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI				
OPERE DI URBANIZZAZIONE	COSTI		CONTRIBUTO	
	PER AB.	A Mc.	RIDUZIONE AL 27,50 AI SENSI DELLA L.R. 71/78	
PRIMARIA	€ 1.346,88	€ 13,47	0,275	€ 3,70
SECONDARIA	€ 2.510,26	€ 25,10	0,275	€ 6,90
TOTALE	€ 3.857,14	€ 38,57		€ 10,60

NUOVE EDIFICAZIONI E RISTRUTTURAZIONI AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 1 LETT. C) DEL D.P.R. 380/01		
OPERE DI URBANIZZAZIONE	ZONE A-B-C	ZONA E (CLASSE L)
PRIMARIA	€ 3,70	€ 0,00
SECONDARIA	€ 6.90	€ 6.90
TOTALE	€ 10.60	€ 6.90

RISTRUTTURAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 LETT. D) DELLA L. R. 71/78			
OPERE DI URBANIZZAZIONE	ZONE A-B	ZONA C	ZONA E (CLASSE L)
PRIMARIA	€ 3,70	€ 3,70	€ 0,00
SECONDARIA	€ 3,45	€ 6,90	€ 6,90
TOTALE	€ 7,15	€ 10,60	€ 6,90

ZONE ARTIGIANALI

Tabella 1-2-3 di cui al decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 04/07/1980
n. 3

URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LOTTO DI MQ. 1000			
		COSTI UNITARI IN EURO	IMPORTI IN EURO
VIABILITA'	Mq. 250	€ 30,00	€ 7.500,00
RETE STRADALE	Mq. 250	€ 58,00	€ 14.500,00
RETE FOGNARIA PRINCIPALE	MI. 25	€ 431,00	€ 10.775,00
RETE FOGNARIA SECONDARIA	MI. 20	€ 191,00	€ 3.820,00
RETE IDRICA	MI. 45	€ 74,18	€ 3.338,10
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	1/PL.	€ 1.357,00	€ 1.357,00
COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER Mq. DI LOTTO			€ 41.290,10
COSTO TOTALE A Mq.			€ 41,29
URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER LOTTO DI MQ. 1000			
		COSTI UNITARI IN EURO	IMPORTI IN EURO
PARCHEGGI	Mq. 40	€ 58,00	€ 2.320,00
VERDE PUBBLICO	Mq. 40	€ 72,00	€ 2.880,00
ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE	Mq. 20 che generano mc. di attrezzature per attività collettive		
	Mc. 50	€ 230,00	€ 11.500,00
COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER Mq. DI LOTTO			€ 16.700,00
COSTO TOTALE A Mq.			€ 16,70
TOTALE COSTI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AL Mq.			€ 57,99
RIDUZIONI			
RIDUZIONE PREVISTA DALLA TABELLA 3 DEL DECRETO N° 67/80 PER I COMUNI COLLINARI E CON UNA POPOLAZIONE COMPRESA TRA I 51.000 E I 100.000 ABITANTI			COEFFICIENTE DI RIDUZIONE = 0,85
TOTALE COSTI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AL Mq. € 57,99 X 0,85			€ 49,29
RIDUZIONE AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. 71/78			15%
TOTALE COSTI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AL Mq. € 49,29 X 15%			€ 7,39

ZONE INDUSTRIALI

Tabella 4-5-6 di cui al decreto dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 04/07/1980
n. 3

URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LOTTO DI MQ. 10000			
		COSTI UNITARI IN EURO	IMPORTI IN EURO
VIABILITA'	Mq. 3000	€ 30,00	€ 90.000,00
RETE STRADALE	Mq. 3000	€ 58,00	€ 174.000,00
RETE FOGNARIA PRINCIPALE	Ml. 200	€ 431,00	€ 86.200,00
RETE FOGNARIA SECONDARIA	Ml. 100	€ 191,00	€ 19.100,00
RETE IDRICA	Ml. 300	€ 74,18	€ 22.254,00
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	10/PL	€ 1.357,00	€ 13.570,00
COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER Mq. DI LOTTO			€ 405.124,00
COSTO TOTALE A Mq. DI LOTTO			€ 40,51
URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER LOTTO DI MQ. 10000			
		COSTI UNITARI IN EURO	IMPORTI IN EURO
PARCHEGGI	Mq. 500	€ 58,00	€ 29.000,00
VERDE PUBBLICO	Mq. 250	€ 72,00	€ 18.000,00
ATTREZZATURE PER ATTIVITA' COLLETTIVE	Mc. 700	€ 230,00	€ 161.000,00
COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER Mq. DI LOTTO			€ 208.000,00
COSTO TOTALE A Mq.			€ 20,80
COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER Mq. DI LOTTO			€ 61,31
RIDUZIONI			
RIDUZIONE PREVISTA DALLA TABELLA 6 DEL DECRETO N° 67/80 PER I COMUNI COLLINARI E CON UNA POPOLAZIONE COMPRESA TRA I 51.000 E I 100.000 ABITANTI			COEFFICIENTE DI RIDUZIONE = 0,85
TOTALE COSTI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AL Mq. € 61,31 X 0,85			€ 52,11
RIDUZIONE AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. 71/78			15%
TOTALE COSTI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AL Mq. € 52,11 X 15%			€ 7,82

CENTRI DIREZIONALI E COMMERCIALI

Decreto Assessorato allo Sviluppo Economico del 31/05/1977 n. 90

IN PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE CON PIANO DI UTILIZZO APPROVATO O IN
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CHE PREVEDE CENTRI COMMERCIALI E DIREZIONALI

Classe I

NUOVE EDIFICAZIONI					
COSTI DI URBANIZZAZIONE	PARAMETRO COME DA TABELLA I	SUPERFICIE UTILE	COSTO UNITARIO IN EURO	ZONE A-B RIDUZIONE 50%	ALTRE ZONE
PARCHEGGI	40	Mq. 100	€ 58,00	€ 11,60	€ 23,20
VERDE PUBBLICO	40	Mq. 100	€ 72,00	€ 14,40	€ 28,80
RETE STRADALE	30	Mq. 100	€ 58,00	€ 17,40	€ 17,40
FOGNATURA	COME DA PROGETTO				
RETE IDRICA					
RETE ELETTRICA					
PUBBLICA ILLUMINAZIONE					
TOTALE				€ 43,40	€ 69,40

CENTRI DIREZIONALI E COMMERCIALI

IN PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE IN ASSENZA DI PIANO DI UTILIZZO

CLASSE I

RISTRUTTURAZIONI				
COSTI DI URBANIZZAZIONE	PARAMETRO COME DA TABELLA I	SUPERFICIE UTILE	COSTO UNITARIO IN EURO	ZONE PUC IN ASSENZA DI PIANO DI UTILIZZO
PARCHEGGI	0	0	0	0,00
VERDE PUBBLICO	0	0	0	0,00
RETE STRADALE	30	Mq. 100	€ 58,00	€ 17,40
FOGNATURA	COME DA PROGETTO			
RETE IDRICA				
RETE ELETTRICA				
PUBBLICA ILLUMINAZIONE				
TOTALE				€ 17,40

IMMOBILI DIREZIONALI E COMMERCIALI

IN ZONE TERRITORIALI RESIDENZIALI ED IN ZONE E

Classe H/I di cui al decreto dell'Assessorato allo Sviluppo Economico del 31/05/1977 n. 90

Applicazione integrale delle tabella in conformità all'art. 41 della L.R. 71/78

	NUOVE COSTRUZIONI		RISTRUTTURAZIONI	
COSTI DI URBANIZZAZIONE	ZONE A-B	ZONA C	ZONE A-B ED EDIFICI A/2 A/3	ALTRE ZONE
PRIMARIA	€ 13,47	€ 13,47	€ 13,47	€ 13,47
SECONDARIA SOLO VERDE PUBBLICO	€ 2,88	€ 2,88	€ 1,44	€ 2,88
TOTALE	€ 16,35	€ 16,35	€ 14,91	€ 16,35

NELLE ZONE A-B PER IL COSTO DI URBANIZZAZIONE SECONDARIO VIENE APPLICATA LA RIDUZIONE DEL 50%, COME DA TABELLE CLASSE I (PURCHE' VENGANO PREVISTE ATTREZZATURE INTEGRATIVE)

INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

Classe H/I di cui al decreto dell'Assessorato allo Sviluppo Economico del 31/05/1977 n. 90

Con riduzione del 25% in conformità all'art. 41 della L.R. 71/78

OPERE DI URBANIZZAZIONE	COSTI A MC.	RIDUZIONE	ZONE A-B-C-D	ZONA E SOLO RISTRUTTURAZIONE
PRIMARIA	€ 13,47	25%	€ 3,36	€ 0,00
SECONDARIA	€ 25,10	25%	€ 6,27	€ 6,27
TOTALE	€ 38,57		€ 9,53	€ 6,27



Allegato alla Del.G.M. n° del

Comune di Ragusa

Settore XI

Edilizia Privata e Produttiva

Regolamento sugli Oneri Concessori

(Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione)

Il Gruppo di lavoro

Maria Arezzi

Donata Distefano

Domenico Giudice

Francesco Malandrino

Giovanni Migliorisi

responsabile ufficio amministrativo edilizia privata

Giancarlo Licitra,

responsabile del servizio edilizia privata

Antonio Virginia, dirigente

Ragusa, Ottobre 2016

L' indice

PREMESSA

ART. 1 LE DEFINIZIONI

ART. 2 LE OPERE E GLI INTERVENTI ESENTI

ART. 3 L' EDILIZIA RESIDENZIALE

ART. 4 GLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI

ART. 5 GLI INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

ART. 6 GLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

ART. 7 GLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

ART. 8 GLI INSEDIAMENTI AGRICOLI

ART. 9 GLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DI CUI ALL'ART. 15 COMMA 3 D.P.R. 380/01

ART. 10 L' ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 36 D.P.R. 380/01

PREMESSA

La redazione del presente regolamento è frutto dell'incarico affidato dall'Amministrazione Comunale al gruppo di lavoro individuato con Progetto Obiettivo n° 2138 del 07/11/2014. Il regolamento è stato redatto nel corrente mese di maggio, e con deliberazione del 26/05/2016 n° 290 la Giunta Municipale lo ha recepito proponendolo al Consiglio Comunale per la sua approvazione. Trasmesso all'esame della competente II° Commissione Consiliare Assetto del Territorio, il regolamento è stato già discusso, ma senza l'esito finale, e ciò nelle sedute del 08/06/2016 e del 13/06/2016.

Oggi, preso atto della intervenuta legge regionale siciliana n.16 del 10/08/2016, che ha recepito il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n° 380/01), introducendovi modifiche, si è reso necessario adeguare il regolamento, allineandolo alle nuove disposizioni e, pertanto, si è reso necessario ritirarlo con la Deliberazione di Giunta Municipale del 22/09/16 n° 462.

Le variazioni introdotte hanno riguardato alcuni aspetti significativi che regolano l'attività edilizia, che non hanno consentito la formulazione di un testo comparativo, ma l'elaborazione di un nuovo testo che sostituisce la precedente proposta di regolamento.

Di seguito, e riassuntivamente, si segnalano le principali innovazioni:

- sono state modificate le classificazioni degli interventi edilizi previsti dell' art. 20 della L.R. 71/78, abrogato dall' art. 30 della L.R. 16/16;
- è stato modificato il contributo per il rilascio dei Permessi di Costruire, DIA e SCIA, secondo le disposizioni di cui all'art. 7 comma 13 della L.R. n° 16/16;
- sono state introdotte, per gli immobili con destinazione turistico ricettiva, le quote minime non inferiori al 5%, in riferimento all'art. 7 comma 12 della stessa legge regionale, che ha di fatto superato le tabelle precedentemente introdotte dal Decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente del 10/03/1980 n° 67;
- la modifica delle disposizioni contenute nell'art. 10 della prima stesura, relativo all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/01, uniformandolo alle prescrizioni di cui all'art. 14 della L.R. n° 16/16.

Inoltre, alla luce delle indicazioni emerse in Commissione, e condivise dall'Amministrazione, sono state modificate le tabelle per la determinazione dei costi unitari per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente al ribasso d'asta, aumentandolo dal 12% al 20%.

Anche quest'altra stesura aggiornata del regolamento si compone di un allegato che contiene la determinazione dei costi unitari delle urbanizzazione, l'aggiornamento del costo di costruzione e quello delle tabelle parametriche.

ART. 1

LE DEFINIZIONI

1.1 LA DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI

- ✓ Zone A-B-C-D ed E: si intendono quelle di cui al decreto Interministeriale n° 1444 del 02/04/1968;
- ✓ Zone PRU: si intendono le zone dei piani di recupero, assimilate alle Zone C e, pertanto, si applicano le tariffe relative alle predette zone;
- ✓ Edifici A/2 e A/3 ricadenti in zone urbanizzate: si intendono gli edifici classificati dal PRG di interesse storico (ville, masserie, fattorie e case rurali), e ricadenti in prossimità delle zone A-B-C urbanizzate;
- ✓ Edifici A/2 e A/3 in zone non urbanizzate: si intendono gli edifici classificati dal PRG e ricadenti in zona territoriale E;
- ✓ Zone E Urbanizzate equiparabili a quelle urbanizzate e limitrofe alle stesse: si intendono le zone che, seppur ricadenti in zona agricola, usufruiscono delle urbanizzazioni primarie delle aree residenziali, es: Via Gen. L. Cadorna, Via A. Diaz e, pertanto, si applicano le tariffe delle zone territoriali limitrofe con le quali confinano;

1.2 LA DEFINIZIONE DI SUPERFICIE UTILE E VOLUME PER IL CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI

- ✓ **LA SUPERFICIE UTILE:** ai fini del calcolo degli oneri si intende la somma delle superfici residenziali e non residenziali dei vari piani, includendo le partizioni interne ed escludendo i muri perimetrali
- ✓ **IL VOLUME UTILE:** ai fini del calcolo degli oneri si intende la somma delle superfici, così come sopra definita, moltiplicata per l'altezza utile netta dei vari piani.

1.3 LA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI CUI ALL'ART. 3 LETTERA d) DEL D.P.R. 380/01 RECEPITO IN SICILIA DALLA LEGGE REGIONALE N. 16/16

Per la classificazione degli interventi di ristrutturazione, di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01, si rinvia segnatamente alla giurisprudenza consolidata:

- *"affinché sia ravvisabile un intervento di ristrutturazione edilizia è sufficiente che risultino modificati la distribuzione della superficie interna e dei volumi, ovvero l'ordine in cui erano disposte le diverse porzioni dell'edificio, per il solo fine di rendere più agevole la destinazione d'uso esistente. Anche in questi casi si configura il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio ed un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, incompatibili con i concetti di manutenzione*

straordinaria e di risanamento conservativo, che presuppongono la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie". (sentenza del Consiglio di Stato n° 01326/14);

- *"l'elemento che caratterizza la ristrutturazione rispetto alla manutenzione straordinaria è la prevalenza della finalità di trasformazione rispetto al più limitato scopo di rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio" (TAR Lombardia Sezione staccata di Brescia, Sezione Prima n° 00468/2014);*
- *"il rinnovamento proprio della manutenzione straordinaria può comprendere anche innovazioni, ossia l'introduzione di elementi che modificano il precedente aspetto degli spazi e le relative funzionalità, ma se le innovazioni seguono un disegno sistematico, il cui risultato oggettivo è la creazione di un organismo edilizio nell'insieme diverso da quello esistente, si ricade inevitabilmente nella ristrutturazioni" (TAR Lombardia Sezione staccata di Brescia, Sezione Prima n° 00468/2014);*
- *"perché vi sia ristrutturazione non è necessario che cambi la destinazione dei locali o che vi siano incrementi nel volume o nella superficie (questi sono semmai indici della ristrutturazione pesante ex art. 10 comma 1-c del DPR 380/2001). La ristrutturazione presuppone soltanto che si possa apprezzare una differenza qualitativa tra il vecchio e il nuovo edificio così come "il mutamento di destinazione d'uso, ancorché senza opere edilizie, da una tipologia utilizzativa ad un'altra implica un mutamento del carico urbanistico, connesso ai ben diversi flussi di traffico e clientela, nonché della redditività, e quindi dei vantaggi economici connessi alla destinazione e all'attività" (Consiglio di Stato n° 4483/14).*

1.4 LA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI CUI ALL'ART. 5 COMMA 1 LETTERA c) DELLA L.R. 16/16

Tra gli interventi di cui all'art. 5 comma 1 lett. c) rientrano quelli che prevedono *"modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti"*; tra questi rientrano anche gli incrementi di cubatura definiti dallo strumento urbanistico vigente in deroga al computo del volume complessivo del fabbricato (es: sottotetti e piani interrati ad esclusione dei tetti riportati).

1.5 LA DEFINIZIONE DI CARICO URBANISTICO (CU)

E' il fabbisogno che ha un immobile o insediamento urbano di essere dotato di servizi e infrastrutture pubbliche, in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Esempi di variazione di C.U.:

- Aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari a quelle precedenti;
- Divisione e frazionamento dell'originaria unità;
- Apertura nell'edificio di nuovi ingressi, per distinte unità abitative;
- Incremento della superficie utile, pur in assenza di aumento della cubatura;
- Alterazione dei parametri edilizi;
- Ristrutturazione ampliativa o modificativa
- In genere, nel caso di ristrutturazioni che comunque mutino la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica dell'organismo edilizio oggetto di trasformazione;

ART. 2

LE OPERE E GLI INTERVENTI ESENTI

- 2.1** Le opere di cui all'art. 3 della L.R. 16/16 e le manutenzioni straordinarie di cui all'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/01 (art. 9 lettera c legge del 8/01/77 n. 10), tra queste rientrano le realizzazioni dei tetti riportati;
- 2.2** Il restauro e il risanamento conservativo e le ristrutturazioni che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegna, mediante convenzione, o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
- 2.3** La ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari (art. 8 comma 3 lettera b) della L.R. 16/16);
- 2.4** Gli interventi in zona agricola fatti da imprenditori agricoli a titolo principale (art. 8 comma 3 lettera a) della L.R. 16/16);
- 2.5** Gli interventi industriali finalizzati alla produzione energetica e assentiti con convenzione e accordi di programma;
- 2.6** Il rifacimento e realizzazione di nuovi impianti tecnologici.

ART. 3

L'EDILIZIA RESIDENZIALE

3.1 IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

3.1.1 Le nuove edificazioni e ristrutturazioni di cui all'art. 5 comma 1 lettera c) della L.R. 16/16

Zone territoriali A-B-C-E di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Per la realizzazione di edifici con destinazione residenziale gli oneri vengono calcolati sommando le superfici utili così come definite nel presente regolamento, applicando i coefficienti previsti dalle tabelle parametriche di cui al Decreto Ministeriale 10 maggio 1977 n° 10, per quanto attiene la superficie accessoria si applica l'art. 9 dello stesso che la riduce al 60%.

E' prevista la riduzione del 20% sul contributo intero per gli interventi di nuova edificazione e per le ristrutturazioni che prevedono la demolizione dell'intero fabbricato e ricostruzione con modifica di sagoma ed incremento di volume, per i quali è prevista l'adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica, come stabilito dall'art. 81 della L.R. 9/15.

3.1.2 Le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/16

Zone territoriali A-B-C-E di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

In applicazione dell'art. 7 comma 13 della L.R. 16/16, nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come stabiliti dal Comune nelle apposite tabelle parametriche di legge allegate.

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente la richiama legge regionale 16/16 (art.7 comma 13) per tali interventi prevede che il costo di costruzione ad essi relativi non sia superiori al 50% dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e, che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota non superiore al 10% (il fattore Q).

3.1.2.1 Le riduzioni per le singole zone territoriali omogenee

- 70% Zone A e B di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e per i fabbricati classificati A/2 –A/3 del vigente PRG di cui agli artt. 38, 38.1 e 38.2, nonché per le variazioni della destinazione d'uso senza lavori;
- 50% Zone C ed E di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

3.1.2.2 Le esenzioni per le singole zone territoriali omogenee

- Per gli interventi che prevedono esclusivamente l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3.2 GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

3.2.1 Le nuove edificazioni e ristrutturazioni di cui all'art. 5 comma 1 lettera c) della L.R. 16/16

3.2.1.1 Le zone territoriali A-B-C di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, zone PRU totalmente urbanizzate e zone E equiparabili a quelle urbanizzate così come sopra definite.

Gli oneri vengono calcolati sul Volume Utile del fabbricato così come definito all'art. 1.2

3.2.1.2 Le zone territoriali E

Gli oneri vengono calcolati sul Volume Utile del fabbricato così come sopra definito, a cui si applicano i parametri di cui alla tabella classe L di cui al decreto dall'Assessorato Sviluppo Economico del 31/05/1977 n° 90;

NUOVE EDIFICAZIONI E RISTRUTTURAZIONI DI CUI ALL'ART. 5 COMMA 1 LETT. C) DELLA L.R. 16/16		
OPERE DI URBANIZZAZIONE	ZONE A-B-C	ZONA E (CLASSE L)
PRIMARIA	€ 3,70	€ 0,00
SECONDARIA	€ 6,90	€ 6,90
TOTALE	€ 10,60	€ 6,90

3.2.2 Le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01 recepito in Sicilia dall'art. 10 comma 1 della L.R. 16/16

Per gli interventi di ristrutturazione che non mutino la destinazione d'uso originaria, da effettuarsi nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori del titolo originario, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti. Trascorso tale termine il contributo dovrà essere corrisposto nella misura massima determinata dagli atti deliberativi vigenti al momento dell'intervenuta variazione, detraendo quanto versato in precedenza.

3.2.2.1 Le zone territoriali A-B di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444

Gli oneri vengono calcolati sul Volume Utile del fabbricato così come sopra definito, tenendo conto della riduzione del 50% per i punti A e B evidenziati nella tabella classe H/I dell'Assessorato Sviluppo Economico del 31/05/1977 n° 90.

3.2.2.2 Le zone territoriali C

Gli oneri vengono calcolati sul Volume Utile del fabbricato così come sopra definito, tenendo conto della tabella classe H/I dell'Assessorato Sviluppo Economico del 31/05/1977 n° 90.

3.2.2.3 Le zone territoriali E

Gli oneri vengono calcolati sul Volume Utile del fabbricato così come sopra definito, tenendo conto della tabella classe L dell'Assessorato Sviluppo Economico del 31/05/1977 n° 90.

3.2.2.4 Gli edifici A/2 – A/3 compresi nelle zone territoriali A-B-C

Gli edifici A/2 e A/3, disciplinati dagli artt. 38, 38.1 e 38.2 delle N.T.A., compresi nelle suddette zone, considerato che lo strumento urbanistico assimila le ville, le masserie e le case rurali, per caratteristiche, agli edifici che rivestono un valore architettonico e tipologico comparabile con gli edifici di valore storico ;

3.2.2.5 Gli edifici A/2 – A/3 ricadenti in zone territoriali E

Per gli edifici A/2 e A/3, disciplinati dagli artt. 38, 38.1 e 38.2 delle N.T.A., ricadenti in zona E, seppur non in area territoriale omogenea di tipo A o B, considerato che lo strumento urbanistico assimila le ville, le masserie e le case rurali, per caratteristiche,

agli edifici che rivestono un valore architettonico e tipologico comparabile con gli edifici di valore storico; si applica la riduzione del 50% delle opere di urbanizzazione secondaria, così come prescritto nella tabella H/I sopra citata (art. 2 comma 1 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444).

RISTRUTTURAZIONE AI SENSI DELL'ART. 3 LETTERA D) DEL DPR 380/01 RECEPITO DALLA L.R. 16/16				
OPERE DI URBANIZZAZIONE	ZONE A-B	ZONA C	ZONA E	EDIFICI A/2 E A/3 IN ZONA E
	EDIFICI A/2 E A/3 IN ZONE URBANIZZATE			
PRIMARIA	€ 3,70	€ 3,70	€ 0,00	€ 0,00
SECONDARIA	€ 3,45	€ 6,90	€ 6,90	€ 3,45
TOTALE	€ 7,15	€ 10,60	€ 6,90	€ 3,45

3.3 LE ESENZIONI E LE RIDUZIONI

3.3.1 Gli edifici unifamiliari per i quali vige la debenza di cui all'art. 8 lettera comma 3 lettera b) della L.R. 16/16

Sono esenti dal pagamento degli oneri concessori gli edifici unifamiliari se di superficie utile abitabile non superiore a mq 110,00, che non mutino sostanzialmente l'entità strutturale, la dimensione spaziale dell'immobile e non elevino apprezzabilmente il valore economico del fabbricato. Qualora nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori siano modificate le caratteristiche del fabbricato che hanno determinato l'esenzione, il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione saranno dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova condizione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

3.3.2 Gli interventi disciplinati dall'art. 2 e 3 della L.R. del 23.03.2010 n° 6

Gli interventi disciplinati dall'art. 2 e 3 della L.R. del 23.03.2010 n° 6 (Piano Casa), usufruiscono delle riduzioni in essa previste.

ART. 4

GLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI

4.1 IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

4.1.1 Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera c) della L.R. n. 16/16

4.1.1.1 Gli edifici commerciali

Per la realizzazione di edifici con destinazione commerciale gli oneri vengono calcolati sommando le superfici utili lorde dei vari piani e applicando i coefficienti previsti dalle tabelle parametriche di cui all'art. 10 comma 2 della legge 28/01/1977 n° 10; per la superficie accessoria trova applicazione l'art. 9 del Decreto Ministeriale 10 maggio 1977 che la riduce al 60% e a queste superfici si applicano le seguenti percentuali:

- la quota del 5% sul costo di costruzione per gli esercizi di vicinato, così come classificati dalla L.R. 28/99;
- la quota del 7% sul costo di costruzione per le medie struttura di vendita, così come classificati dalla L.R. 28/99;
- la quota del 10% sul costo di costruzione per le medie struttura di vendita, così come classificati dalla L.R. 28/99.

4.1.1.2 Gli edifici direzionali

Per la realizzazione di edifici con destinazione direzionale gli oneri vengono calcolati sommando le superfici utili lorde dei vari piani e applicando i coefficienti previsti dalle tabelle parametriche di cui all'art. 10 comma 2 della legge 28/01/1977 n° 10 a cui si applica la quota del 7% sul costo di costruzione; per la superficie accessoria trova applicazione l'art. 9 del Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, che la riduce al 60%.

4.1.2 La ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 lettera d) D.P.R. 380/01 recepito dalla L.R. 16/16

In applicazione dell'art. 7 comma 13 della L.R. 16/16, nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come stabiliti dal Comune nelle apposite tabelle parametriche d' legge allegate.

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente la richiama legge regionale 16/16 (art.7 comma 13) per tali interventi prevede che il costo di costruzione ad essi relativi non sia superiori al 50% dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e, che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota non superiore al 10% (il fattore Q).

4.1.2.1 Gli interventi da effettuare entro i 10 anni dall'ultimazione dei lavori

Nelle zone territoriali A-B-C-D-E di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 l'art. 9, comma 3, della L.R. 10/08/2016, n. 16, dispone che *"qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti (attività, industriali, artigianali turistiche, commerciali e direzionali) nonché di quelle nelle zone agricole previste nell'art. 8 venga comunque 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.*

4.1.2.2 Gli interventi da effettuare successivamente ai 10 anni dalla comunicazione di fine lavori

Trascorso il termine di cui all'art. 9 comma 3 sopra richiamato, in applicazione dell'art. 7 comma 13 della L.R. 16/16, si applicano le riduzioni sul costo di costruzione previste in base alle zone territoriali di appartenenza;

- 70% Zone A e B di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e per i fabbricati classificati A/2 –A/3 del vigente PRG di cui agli artt. 38, 38.1 e 38.2, nonché per le variazioni della destinazione d'uso senza lavori effettuate successivamente al termine di cui al 4.1.2.1;
- 50% zone C – D ed E di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;

E' prevista l'esenzione dal versamento sul contributo del costo di costruzione in tutte le zone territoriali per gli interventi che prevedono esclusivamente l'inserimento di nuovi elementi e impianti tecnologici.

4.2 GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

4.2.1 Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni di cui all'art. 10 della L.R. 16/16 e/o dell'art. 5 comma 1 lettera c) della L.R. 16/16

4.2.1.1 Le zone territoriali PUC con piano di utilizzo approvato, nonché nel caso di ristrutturazione urbanistica che genera zone territoriali assimilabili alle zone "D" benché all'interno del perimetro urbano, come le aree oggi genericamente distinte nel vigente PRG "Attività Edilizia".

Per la realizzazione di edifici con destinazione commerciale nelle aree sopra citate, gli oneri vengono calcolati sommando le superfici utili, di cui al punto 1.2, dei vari piani moltiplicandoli per i coefficienti previsti dalle tabelle parametriche sotto riportate.

	ZONE A-B	ALTRE ZONE
COSTO AL MQ. PER S.U..	€ 43,40	€ 69,40

4.2.1.2 Gli immobili commerciali e direzionali inseriti nel tessuto urbano residenziale

Stante la natura di prestazione patrimoniale di carattere non tributario degli oneri di urbanizzazione (imposta non tributaria), nella realizzazione di immobili produttivi, sempre che la loro realizzazione non risulti subordinata all'adozione di appositi piani attuativi, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, determinati in applicazione all'art. 41 della L.R. 71/78, viene calcolata sommando le superfici utili dei vari piani, come definite all'art. 1.2 e moltiplicandoli per i coefficienti previsti dalle tabelle parametriche sotto riportate.

Immobili direzionali e commerciali in zone territoriali residenziali		
	ZONE A-B	ZONE C
COSTO AL MQ. PER S.U.	€ 17,40	€ 17,40

4.2.2 Le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01 recepito dalla L.R. 16/16

Nei casi di ristrutturazione che prevedono il mutamento della destinazione d'uso, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura massima indicata nelle tabelle parametriche, detraendo quanto versato all'epoca del rilascio del titolo edilizio oneroso. Per gli interventi di ristrutturazione che non mutino la destinazione d'uso originaria, da effettuarsi nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori del titolo originario, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti. Trascorso tale termine il contributo dovrà essere corrisposto nella misura massima determinata dagli atti deliberativi vigenti al momento dell'intervenuta variazione, detraendo quanto versato in precedenza.

4.2.2.1 Gli immobili commerciali e direzionali ricadenti nelle zone territoriali omogenee destinate alla residenza (A-B-C) e per gli edifici classificati A/2 - A/3

Per tali immobili produttivi, sempre che la loro realizzazione non risulti subordinata all'adozione di appositi piani attuativi, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, determinati in applicazione all'art. 41 della L.R. 71/78, vengono calcolati sommando le superfici utili dei vari piani, come definite all'art. 1.2, moltiplicandoli per i coefficienti interi della tabella H/1 utilizzata per determinazione dei costi per gli edifici residenziali.

4.2.2.2 La zona E - variazione della destinazione d'uso di cui all'art. 6 della L.R. 17/94 e s.m.i.

Per gli interventi produttivi sui fabbricati esistenti nel verde agricolo, realizzati con regolare concessione o in data antecedente al 01.09.1967, e per i quali si chiede la variazione temporanea della destinazione d'uso originaria, perché non più utilmente destinabili alle finalità economiche originarie, in applicazione della succitata norma,

che prevede la possibilità di altre destinazioni compatibili, gli oneri sono calcolati sommando le superfici utili dei vari piani, come definite all'art. 1.2, moltiplicandoli per i coefficienti interi della tabella H/1 utilizzata per la determinazione dei costi per gli edifici residenziali.

Immobili direzionali e commerciali in zone territoriali residenziali (ristrutturazioni di cui all'art.3 lettera d) D.P.R. 380/01		
	ZONE A-B EDIF. A/2-A/3	ALTRE ZONE
COSTO AL MQ. PER S.U.	€ 14,91	€ 16,35

4.2.2.3 Le zone territoriali PUC in assenza di piano di utilizzo.

Nelle Zone territoriali PUC in assenza di piano di utilizzo, stante la natura del contributo degli oneri di urbanizzazione conseguenti al rilascio del titolo edilizio, che equivale a prestazione patrimoniale (imposta non tributaria), per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01 si applica il costo commisurato alla sola rete stradale, quale unica infrastruttura esistente al momento.

Centri direzionali e commerciali in zone in zone PUC in assenza di piano utilizzo (ristrutturazioni di cui all'art. 3 lettera d) D.P.R. 380/01	
	Zone PUC
COSTO AL MQ. PER S.U.	€ 17,40

ART. 5

GLI INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

5.1 IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

5.1.1 Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera c) L.R. 16/16

5.1.1.1 Le zone territoriali omogenee A – B – C - D

Per la determinazione del contributo sul costo di costruzione si applica:

- l'aliquota del 10% sul costo di costruzione, per le strutture turistico ricettive comunque denominate a 5 Stelle e 5 Stelle lusso;
- l'aliquota del 7% per le strutture turistico ricettive comunque denominate 4 Stelle;
- l'aliquota del 5% per le strutture turistico ricettive comunque denominate fino a 3 Stelle;

La classificazione delle strutture turistico ricettive è disciplinata dal Decreto 11 giugno 2001 e s.m.i dell'Assessorato del Turismo, delle Comunicazioni e dei trasporti; quella per i campeggi e gli agro campeggi rispettivamente dalle L.R. 14/82 e 29/94 e s.m.i.

5.1.2 Le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01 recepito dalla L.R. 16/16

5.1.2.1 Gli interventi da effettuare entro i 10 anni dall'ultimazione dei lavori

Nelle zone territoriali A-B-C-D-E di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 l'art. 9, comma 3, della L.R. 10/08/2016, n. 16, dispone che *"qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti (attività industriali, artigianali, turistiche, commerciali e direzionali) nonché di quelle nelle zone agricole previste nell'art. 8 venga comunque 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.*

5.1.2.2 Gli interventi da effettuare successivamente ai 10 anni dalla comunicazione di fine lavori

Trascorso il termine di cui all'art. 9 comma 3 sopra richiamato, in applicazione dell'art. 7 comma 13 della L.R. 16/16, si applicano le riduzioni sul costo di costruzione previste in base alle zone territoriali di appartenenza;

- 70% Zone A e B di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e per i fabbricati classificati A/2 –A/3 del vigente PRG di cui agli artt. 38, 38.1 e 38.2, nonché per le variazioni della destinazione d'uso senza lavori effettuate successivamente ai 10 anni dall'ultimazione dei lavori;
- 50% zone C – D ed E di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;

E' prevista l'esenzione dal versamento sul contributo del costo di costruzione in tutte le zone territoriali per gli interventi che prevedono esclusivamente l'inserimento di nuovi elementi e impianti tecnologici.

5.1.2.3 La zona E - variazione della destinazione d'uso di all'art. 6 della L.R. 17/94.

Per quanto attiene agli interventi produttivi determinati dalla trasformazione dei fabbricati esistenti nel verde agricolo, per i quali necessita la variazione temporanea della destinazione d'uso originaria (vedi art. 8 della L.R. 11/05/2011 n° 7 e s.m.i.), realizzati con regolare concessione o in data antecedente al 01/09/1967, che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, in applicazione della succitata norma, che prevede tra le destinazioni ammissibili le attività turistico ricettive, si applica quanto previsto al punto 5.1.1.1

Per la realizzazione di edifici con destinazione turistico ricettiva gli oneri vengono calcolati sommando le superfici utili dei vari piani come definite all'art. 1, applicando i coefficienti previsti dalle tabelle parametriche di cui all'art. 4 del Decreto 10 marzo 80 n. 67; per quanto attiene la superficie accessoria si applica l'art. 9 del Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, che la riduce al 60%.

5.2 GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

5.2.1 Le nuove edificazioni

Per la realizzazione di nuovi insediamenti turistici, gli indici da adottare sono quelli indicati all'art. 4 del Decreto 10/03/1980 n° 67, che prevede la corresponsione del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato sul volume utile come definito al punto 1.2, sulla base delle tabelle parametriche adottate per gli edifici residenziali, ridotti al 25% secondo le disposizioni di cui all'art. 41 della L.R. 71/78, applicando la tabella H/I del Decreto dell'Assessorato alla Sviluppo Economico 31/05/1977 n° 90.

5.2.2 Le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. 380/01 recepito dalla L.R. 16/16

Nei casi di ristrutturazione che prevedono il mutamento della destinazione d'uso, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura massima indicata nelle tabelle parametriche, detraendo quanto versato all'epoca del rilascio del titolo edilizio oneroso. Per gli interventi di ristrutturazione che non mutino la destinazione d'uso originaria, da effettuarsi nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori del titolo originario, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti. Trascorso tale termine il contributo dovrà essere corrisposto nella misura massima determinata dagli atti deliberativi vigenti al momento dell'intervenuta variazione, detraendo quanto versato in precedenza.

TURISTICO RICETTIVE		
Nuova edificazione e ristrutturazione		
	ZONE A-B-C-D	ALTRE ZONE
COSTO AL MC	€ 9,53	€ 6,27

ART. 6

GLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

6.1 Gli interventi in Zone territoriali D-E

In applicazione della Circolare Assessorato Territorio e Ambiente del 4 luglio 1980 n. 3, nella realizzazione di insediamenti industriali in zona agricola, oltre a risultare a totale carico del concessionario le spese per gli allacciamenti alla rete elettrica, quelli relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi, risultano dovuti gli oneri di urbanizzazione, secondo le tabelle parametriche adottate da codesta Amministrazione per gli insediamenti industriali, riferite alle tabelle 4 – 5 – 6 (industriali) del Decreto n° 67 sopracitato. Tra gli insediamenti di detta fattispecie rientrano anche gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e non, configurabili tra le attività di tipo industriale.

Sono configurabili tra le attività di tipo industriale, le opere pubbliche dei Comuni deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Municipale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554. Da quanto esposto deriva che, qualora sia stata seguita una procedura di codecisione tra l'amministrazione proprietaria del suolo e quella intenzionata alla edificazione, non si applicano le norme del titolo II del Testo Unico Edilizia, tra le quali quelle relative al pagamento degli oneri di urbanizzazione. In mancanza di procedura di accordo di programma, l'amministrazione richiedente deve rispettare le procedure e le formalità di cui al Testo Unico succitato.

Gli oneri vengono calcolati facendo riferimento alla superficie del lotto.

6.2 Le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01 recepito dalla L.R. 16/16

Per le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01, che modificano la destinazione d'uso, si applica l'art. 9, comma 3 della L.R. 8 agosto 2016, n. 16.

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI	
COSTO PER MQ. DI LOTTO	€ 7,82

ART. 7

GLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

7.1 Gli interventi in Zone territoriali D-E

In applicazione della Circolare Assessorato Territorio e Ambiente del 4 luglio 1980 n. 3, per la realizzazione di insediamenti artigianali in zona agricola, oltre a risultare a totale carico del concessionario le spese per gli allacciamenti alla rete elettrica, quelli relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi, risultano dovuti gli oneri di urbanizzazione, secondo le tabelle parametriche adottate da codesta Amministrazione per gli insediamenti industriali ed artigianali, riferite alle tabelle 1 – 2 – 3 (artigianali) del Decreto n° 67 sopracitato. Tra gli insediamenti di detta fattispecie rientrano anche gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e non.
Gli oneri vengono calcolati facendo riferimento alla superficie del lotto.

7.2 Gli interventi in Zone territoriali A-B-C di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444

Per le attività artigianali la cui produzione o lavorazione risulta compatibile con le destinazione residenziale, gli oneri vengono calcolati facendo riferimento alla superficie di lotto pertinenziale. Per gli edifici in zona A-B, nei casi che l'edificio occupi l'intero lotto, per il calcolo degli oneri si considera la superficie al lordo dei muri perimetrali dell'immobile oggetto dell'intervento.

7.3 Le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01 recepito dalla L.R. 16/16

Per le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01, che modificano la destinazione d'uso, si applica l'art. 9, comma 3 della L.R. 8 agosto 2016, n. 16.

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI	
COSTO PER MQ. DI LOTTO	€ 7,39

ART. 8

GLI INSEDIAMENTI AGRICOLI

La realizzazione di insediamenti produttivi in zona agricola, compresi i fabbricati residenziali strettamente necessari alla conduzione agricola del fondo, risulta a titolo gratuito qualora ricorra la fattispecie di cui all'art. 8 comma 3 lettera a) della L.R. 16/16.

Gli imprenditori agricoli a titolo principale dovranno dimostrare di possederne i requisiti soggettivi ed oggettivi; di dedicare all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo; che i ricavi dell'attività medesima non dovranno risultare inferiori ai due terzi del proprio reddito globale da lavoro, che dovrà rilevarsi dalla propria posizione fiscale.

Tali requisiti sono dichiarati e appositamente documentati al momento della richiesta di titolo edilizio tramite il Piano Aziendale, che è obbligatorio. Il requisito della capacità professionale si considera presunto quando l'imprenditore che abbia svolto attività agricola sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario nel settore agrario, veterinario, delle scienze naturali, di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, ovvero di istituto professionale agrario o di altra scuola ad indirizzo agrario equivalente. Detto requisito si presume, altresì, quando l'imprenditore abbia esercitato per un triennio anteriore alla data di presentazione della domanda l'attività agricola come capo di azienda, ovvero come coadiuvante familiare o come lavoratore agricolo: tali condizioni possono essere provate anche mediante atto di notorietà.

Le società sono considerate imprese agricole a titolo principale qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo dell'attività agricola, ed inoltre:

- a) nel caso di società di persone, qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) per le società in accomandita la percentuale si riferisce ai soci accomandatari;
- c) nel caso di società cooperative, qualora utilizzino prevalentemente prodotti conferiti dai soci ed almeno la metà dei soci siano in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- d) nel caso di società di capitali qualora oltre il 50% del capitale sociale sia sottoscritto da imprenditori agricoli a titolo principale. Tale condizione deve permanere e comunque essere assicurata anche in caso di circolazione delle quote o azioni. A tal fine lo statuto può prevedere un diritto di prelazione a favore dei soci che abbiano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- e) nel caso in cui altro socio avente la stessa qualifica intenda trasferire a terzi a titolo oneroso, in tutto o in parte, le proprie azioni o la propria quota, determinando le modalità e i tempi di esercizio di tale diritto. Il socio che perde la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale è tenuto a darne comunicazione all'organo di amministrazione della società entro quindici giorni. Detta esenzione si applica a tutti i fabbricati edificati per esercitare l'attività predetta.

Resta fermo il vincolo di anni 10 dal rilascio del titolo edilizio, della non modificabilità della destinazione d'uso dei fabbricati che usufruiscono dell'esenzione degli oneri concessori.

Non è possibile, pertanto, usufruire, prima dello scadere di tale termine, delle prerogative dell' art. 6 della L.R. 17/94 e s.m.i.

Per le attività agricole che non rientrano nella fattispecie di cui al punto precedente, ad esclusione degli eventuali immobili residenziali per i quali si applicano le tabelle parametriche della zona E, gli oneri di urbanizzazione da versare per la realizzazione dei manufatti necessari alla conduzione agricola del fondo, sono commisurati alle spese per gli allacciamenti alla rete elettrica, quelli relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi, che risultano a totale carico del concessionario, in conformità all'art. 2 del Decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente del 10/03/80 n° 67.

Tale condizione, pertanto, dovrà essere apposta nella concessione tra gli obblighi del concessionario; in caso di provvedimenti adottati con DIA, tale vincolo risulta subordinato alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato a spese del concessionario.

Questa fattispecie ricorre integralmente per la realizzazione di manufatti di cui all'ex 22 L.R. 71/78, modificato dall'art. 6 L.R. 17/94 (recante le disposizioni su impianti o manufatti edilizi ammessi in zona agricola e destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali) nelle zone individuate nello strumento urbanistico.

ART. 9

GLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DI CUI ALL'ART. 6 COMMA 3 L.R. 16/16

Indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati e della loro collocazione territoriale, le richieste di completamento degli immobili o di parti di essi, non ultimati entro il termine ultimo stabilito dal comma 1, dell'art. 6 della L.R. 16/16, sono subordinate al rilascio di nuovo titolo edilizio. Nello specifico si procederà al ricalcolo del contributo sul costo di costruzione per le richieste inoltrate entro i termini di validità del titolo edificatorio. Qualora queste dovessero essere avanzate oltre il termine di validità del titolo predetto, necessiterà procedere anche al ricalcolo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 10

L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 16/16 ⁽¹⁾

Indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati e della loro collocazione territoriale, alle richieste in accertamento di conformità si applica, a titolo di obblazione, la sanzione disciplinata dall'art. 14 comma 2 della L.R. 16/16, che prevede il versamento, in misura doppia, del costo di costruzione calcolato con le modalità previste dall'art. 7 della stessa legge. Nei casi in cui non è previsto versamento del costo di costruzione si applicano le sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/01

(1) Articolo impugnato dal Governo dinanzi alla Corte Costituzionale (C.d.M. del 11/10/2016)