# COMUNE DI ROSOLINI

*Libero Consorzio Comunale di Siracusa*
VII Settore
Urbanistica, S.U.E., S.U.A.P. Gestione Programmi Complessi

AGGIORNAMENTO ED ADEGUAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI ANNO 2022

# RELAZIONE TECNICA

Rosolini lì

Responsabile del Servizio
(Geom. Giuseppe Santacroce)

## RELAZIONE TECNICA

### ADEGUAMENTO ONERI CONCESSORI ANNO 2021

PREMESSE

Le norme per l'edificabilità dei suoli, introdotte con la legge c.d. Bucalossi (legge 28/01/1977, n°10) disposero il principio secondo cui ogni **"trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio"** è subordinata al rilascio di un provvedimento autorizzativo (oggi Permesso di Costruire). Chi costruisce deve contribuire ai costi di urbanizzazione del territorio a mezzo della corresponsione del contributo di urbanizzazione (art. 3 della predetta legge), il cui fondamento è individuato nella necessità di ridistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, facendoli gravare, proporzionalmente al carico urbanistico derivante dall'intervento, su quanti beneficiano delle utilità derivanti dalla loro presenza e la correlata variazione degli standard urbanistici.

Gli oneri di urbanizzazione sono un corrispettivo di compartecipazione alla trasformazione del luogo e non una tassa come dai più percepita.

L'evoluzione normativa, dalla Legge 10/1977 "c.d. Bucalossi" di istituzione fino all'attuale Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01, non ha apportato particolari variazioni nell'ordinamento nazionale e alle regioni è concessa ampia potestà legislativa al fine di precisare modalità di calcolo in termini qualitativi e quantitativi, per i quali rimane comunque in via residuale ulteriore potestà di decisione a carico dei Comuni.

Il Consiglio di Stato nella sua consolidata giurisprudenza (sentenza n. 4576/2017, n. 2881/2017) definisce il contributo per oneri di urbanizzazione quale: « *… corrispettivo di diritto pubblico posto a carico del concessionario a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione e in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae, senza alcun vincolo di scopo in relazione alla zona interessata alla trasformazione urbanistica e indipendentemente dalla concreta utilità che il concessionario può conseguire dal titolo edificatorio e dall'ammontare delle spese effettivamente occorrenti per la realizzazione delle opere stesse….*>> ;

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 ed è articolato sulle componenti:

- costo di costruzione, determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo autorizzativo, suscettibile di rideterminazione in due casi:
  a) *quando intervenga la scadenza del permesso di costruire con un suo rinnovo o una variante al titolo edilizio che incrementi il carico urbanistico (cfr. sez. IV, 27 aprile 2012, n. 2471; sez. IV, n. 1504/2015, cit.);*
  b) *quando, nell'adozione del primitivo provvedimento di determinazione, vi sia stato un errore nel calcolo del contributo rispetto alla situazione di fatto e alla disciplina vigente al momento;*
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

All'art. 16 del T.U. Edilizia, recepito con modifiche dall'art. 7 della L.R. 10 agosto 2016, n°16, è stabilito che il rilascio del permesso di costruire è oneroso e comporta la corresponsione del contributo di costruzione 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.

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 pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, 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, inoltre, 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.

La determinazione degli oneri è rapportata al costo delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria conformemente a quanto indicato nella Circ. ARTA 31/5/1977 (S.O. GURS n. 26/1977) come di seguito riportato. Ai sensi dell'articolo 43 del D.P.R. 380/2001 gli oneri concessori "sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente."

DEFINIZIONI

Carico urbanistico, è il Fabbisogno di dotazioni territoriali generato da un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Variazione del carico urbanistico, è determinata dall'aumento o riduzione del fabbisogno conseguente l'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Standard urbanistici, sono la dotazione territoriale consistente nell'insieme di infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
Opere di urbanizzazione 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 e secondarie, cos' individuate ai sensi dell'art. 4 della Legge n°847/1964:

Opere di urbanizzazione primaria comprendono: 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;

Opere urbanizzazione secondaria comprendono: 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;

Tipologia e funzione delle diverse attrezzature e degli impianti," le opere di urbanizzazione si suddividono in: primarie, secondarie e "extra standard" (in misura superiore a quella tabellare).

Tale classificazione non si riferisce ad un carattere di priorità delle diverse opere, che invece sono tutte indispensabili e tra loro interconnesse e complementari, quanto piuttosto:

a) Alla più o meno immediata funzione strumentale rispetto ai singoli manufatti (o nuove destinazioni d'uso) cui accedono;
b) Alla successione temporale con la quale generalmente vengono realizzate.

La determinazione degli oneri è rapportata al costo delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria conformemente a quanto indicato nella Circ. ARTA 31/5/1977 (S.O. GURS n. 26/1977) che di seguito vengono riportati.

Ai sensi dell'articolo 43 del D.P.R. 380/2001 gli oneri concessori "sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente."

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale;

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Considerato che le tariffe e gli indici in atto posti a base del presente adeguamento, sono quelle determinate con delibera consiliare n. 40 del 31.07.2019. Si rileva che il calcolo dei costi delle opere non è stato adeguato ed è riferito al prezzario regionale anno 2003, per tanto si è reso necessario ai fini delle disposizioni normative di adeguamento e aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, procedere, con separati atti, alla rideterminazione dei costi secondo il più recente prezzario della Regione Siciliana;

All'art. 7, comma 13, della L.R. n°16/2016, è disposto che 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.

Il Permesso di Costruire (PdC), la SCIA e/o altro provvedimento autorizzativo nonché Comunicazione, fatti salvi i casi di riduzione ed esonero stabiliti dall'art. 8 della L.R. n°16/2016 *(rappresenta la norma di riferimento per invocare la riduzione o l'esonero del contributo di costruzione*), comportano la corresponsione di un contributo di costruzione (oneri concessori), secondo i parametri stabiliti dal Comune, che ogni cinque anni provvede ad aggiornare in conformità alla relativa normativa regionale.

In relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, come previsto dall'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni, per gli effetti dell'art. 17, comma 12 della L.R. 4/2003 gli oneri di urbanizzazione vengono adeguati ai costi correnti delle opere e dei manufatti edilizi, con decreto dell'Ass.re regionale del territorio e dell'ambiente entro il 31 dicembre di ogni anno e decorrono dal successivo 1° gennaio (*cfr. art. 34 della L.R. 10.08.1985 n. 37 così come sostituito dall'art. 14 della L.R. 07.06.1994 n. 19, dall'art. 24 della L.R. 24.07.1997, n. 25 e dall'art. 17 della L.R. n° 4/2003*). Nelle more della determinazione dell'adeguamento degli oneri, il provvedimento autorizzatorio è rilasciato con salvezza del conguaglio degli oneri stessi e di tale circostanza deve farsene menzione, sia nell'atto deliberativo, sia nel titolo abilitativo edilizio;

ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE - Si assume l'ultimo rilevamento statico ISTAT relativo al periodo Luglio 2021 (indice107,9) – dicembre 2021 (indice 110,3) che è pari 1,024x100-100= 2,4 %, ottenendo il seguente importo adeguato parti a € 265,57 per ogni mq di superficie, da applicarsi in tutte le zona con decorrenza primo gennaio dell'anno 2022.

AGEVOLAZIONI - 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.

Per tale aspetto:

- Al fine di incentivare l'utilizzazione di tecniche costruttive della bioedilizia, per gli edifici ad uso residenziale di nuova realizzazione e solo per il contributo relativo al costo di costruzione,

determinato all'atto del rilascio della concessione, è applicabile una riduzione del 25% sull'intero importo, da detrarre sull'ultima rata in caso di rateizzazione, ad ultimazione lavori avvenuta.
Le caratteristiche tecniche costruttive per gli interventi di bioedilizia sono determinate dall'art. 2 del Decreto Assessoriale delle Regione Siciliana del 7 luglio 2010, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, anno 64° - Numero 33, del 23/07/2010 e ss.mm.ii. a seguito della L.R. 23.03.2010 n. 6;

- Per poter usufruire della sopra citata riduzione, previa espressa richiesta, devono essere assicurati, ferma l'obbligatorietà di almeno un'azione all'interno di ciascuna delle aree energia, acqua, rifiuti, materiali, salute e confort, l'utilizzo di almeno il 50 % complessivo delle caratteristiche tecniche (azioni) di ogni area. L'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia realizzate nell'edificio è verificato dal direttore dei lavori e devono essere attestati nello stato finale dei lavori da trasmettere all'Ufficio Urbanistica che si riserva comunque di effettuare sopralluogo di verifica ed in caso di esito negativo si procederà al recupero delle somme detratte con accertamento precedente e/o contestuale alla segnalazione di agibilità.

**Gli interventi assoggettati a contributo di costruzione** ai sensi dell'art.5 L.R. n°16/2016 sono:

- Nuove costruzioni;
- Ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, **limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A,** comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;
- 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;

**DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER ISTANZE DI RINNOVO E DI COMPLETAMENTO OPERE ASSENTITE O PER RISTRUTTURAZIONE E RIGENRAZIONE**

Qualora i lavori di cui all'atto autorizzatorio non siano ultimati nei termini, lo stesso dovrà essere considerato decaduto.

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 e si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione per le opere da eseguire, procedendo alla verifica dello stato di avanzamento dei lavori o previa perizia asseverata.

Gli oneri saranno determinati in base agli importi vigenti nell'anno di presentazione della nuova istanza.

L'importo del costo di costruzione aggiornato e conformato al D.M. 10/7/1977 (classi dell'edificio, caratteristiche, ecc.) sarà dovuto in misura percentuale sull'entità di lavori ancora da eseguire, risultante dall'applicazione dei coefficienti indicati nella sottostante tabella.

La determinazione dello stato dei lavori sarà compilata dal progettista e/o Direttore dei Lavori e da questi sottoscritta, asseverata ed allegata alla richiesta del nuovo atto abilitante:

| CATEGORIA DEI LAVORI | % Incidenza | % Avanzamento | % da eseguire |
|---|---|---|---|
| 1 – scavi e fondazioni | 12 | | |
| 2 – strutture portanti verticali, orizzontali o inclinate, ecc. | 40 | | |
| 3 - tamponamenti esterni di qualsiasi natura. | 10 | | |
| 4 – pareti divisorie interne di qualsiasi natura | 4 | | |
| 5 – condutture, impianti idrici e relativi scarichi e del gas | 2 | | |
| 6 – canalizzazioni elettriche | 1 | | |
| 7 – intonaci esterni o finiture similari | 4 | | |
| 8 – intonaci interni o finiture similari | 3 | | |
| 9 – pavimenti e rivestimenti | 5 | | |
| 10 – infissi interni | 2 | | |
| 11 – infissi esterni | 8 | | |
| 12 – apparecchiature igienico sanitarie | 2 | | |
| 13 – coloritura esterna | 3 | | |
| 14 – coloritura interna | 1 | | |
| 15 – opere varie di finitura | 3 | | |

La quota percentuale da corrispondere al Comune, quale contributo sul costo di costruzione, determinata con le predette percentuali, sarà quella scaturente dalla sommatoria delle percentuali relative ai coefficienti di cui all'art. 6 della legge 10/77: classe edificio, caratteristiche ed ubicazione;

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, rigenerazione o in cui risultasse incerta la definizione in applicazione della predetta tabella, sarà applicata una quota pari al 5 % (previa conferma del Consiglio Comunale) del costo di costruzione documentato con computo metrico estimativo delle opere da eseguire, applicando il prezzario regionale vigente, ed operando una riduzione del 20 %, così anche per il calcolo del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, qui di seguito determinato;

## INSEDIAMENTI 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 % 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.

Il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire dovrà essere redatto e sottoscritto da professionista abilitato, applicando i prezzi dell'ultimo prezzario unico regionale, applicando una riduzione del 20 %.

Nella sottostante tabella vengono riportate le aliquote da applicare in relazione alle tipologie di destinazione dei fabbricati.

| Tab. 1 - ALIQUOTE PERCENTUALI DA APPLICARSI SUL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO AI FINI DEL CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE | % da applicare | Proposta ufficio | **Proposta Consiglio Comunale** |
|---|---|---|---|
| Costruzioni turistiche | 10 | 10 | **10** |
| Costruzioni per attività direzionale e commerciale, al dettaglio e sale gioco | 10 | 10 | **10** |
| 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, cappelle cimiteriali | 10 | 10 | **7,5** |
| Interventi in zone agricole (*) art. 23 e seguenti delle NN.TT.AA. del P.R.G., casi non rientranti nell'esonero di cui all'art. 8, c.3. L.R. 16/2016 | 5 | 5 | **5** |
| Interventi minori in zone agricole (sport, tettoie aperte su 3 lati per ricoveri mezzi e derrate agricoli, animali, ecc.) | 10 | 10 | **7,5** |
| Modifica della copertura di edifici esistenti | 10 | 5 | **5** |
| Centri sanitari assistenziali e religiosi: case di cura, case di riposo per anziani, centri di recupero, case famiglia | 10 | 10 | **7,5** |
| Centri culturali e tempo libero: cinema, teatri, biblioteche, sale convegni | 10 | 10 | **10** |
| Impianti sportivi: palestre, piscine, ecc. | 10 | 5 | **10** |
| Edifici per l'educazione e l'istruzione: asili nido, scuole materne, ludoteche | 10 | 5 | **5** |
| Edifici da destinare ad attività artigianali (**) | 10 | 7,5 | **7,5** |
| Edilizia funeraria, cappelle, edicole, monumenti, ecc. | 3 | 3 | **3** |

(*) Per gli interventi in zona agricola previsti dall'art. 23 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, quali : realizzazione di magazzini, ricoveri per macchine agricole, locali per allevamento animali in zona agricola, cantine, depositi, ecc.;

(**) 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.

Poiché i comuni hanno la facoltà di introdurre l'istituto della premialità, prevedendo la possibilità di ridurre gli oneri concessorie ed anche per la fattispecie al fine di agevolare gli interventi di densificazione e/o rigenerazione edilizia, si prevede:

- *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% 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*.
- *Il costo di costruzione da versare per i fabbricati con destinazione commerciale e artigianale determinato con le aliquote di cui alla tabella corrispondente, è ridotto del 50% nel caso in cui la ditta titolare dell'insediamento intraprenda una nuova attività produttiva in ambito commerciale o artigianale, con l'assunzione di almeno una unità lavorative con contratto di lavoro di durata almeno triennale.*

## ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Con il termine di **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 e secondarie,** come individuate all'art. 65 del Regolamento edilizio Comunale ai sensi dell'art. 4 della Legge n°847/1964.

All'art.7 comma 5 della L.R. n°16/2016, è disposto che **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.

**SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI**

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 - opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;

U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, è così indicata per tutte le classi dei comuni:

| **U 1 – RESIDENZA** | % | |
|---|---|---|
| Strade | 22 | |
| Spazi di sosta e parcheggio | 12 | |
| Fognature | 8 | |
| Impianti di depurazione | 5 | |
| Sistema distribuzione acqua | 7 | |
| Distribuzione energia elettrica, forza motrice, gas, telefono | 20 | |
| Pubblica illuminazione | 10 | |
| Verde attrezzato | 16 | |
| Totale | 100 | |

| U1 ATTIVITA' PRODUTTIVE | | |
|---|---|---|
| strade | 28 | |
| Spazi di sosta e parcheggio | 12 | |
| Fognature | 10 | |
| Impianti di depurazione | 10 | |
| Sistema distribuzione acqua | 6 | |
| Distribuzione energia elettrica, forza motrice, gas, telefono | 20 | |
| Pubblica illuminazione | 10 | |
| Verde attrezzato | 4 | |
| Totale | 100 | |
| **U2 - PER OGNI ATTIVITA'** | | |
| asili nido e le scuole materne | 10 | |
| scuole dell'obbligo | 35 | |
| chiese e gli altri edifici per servizi religiosi | 7 | |
| centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie | 9 | |
| mercati di quartiere e delegazioni comunali | 7 | |
| spazi pubblici a parco e per lo sport | 25 | |
| parcheggi pubblici | 7 | |
| Totale | 100 | |

Nel caso di Permesso/SCIA per la esecuzione di opere di completamento, si procede con il calcolo della differenza, qualora intervenuta, della maggiore percentuale di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto a quella applicata al momento del precedente titolo abilitativo, che il richiedente dovrà corrispondere al Comune.

URBANIZZAZIONE PRIMARIA sono le opere relative a 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.

Nell'attività edilizia relativa alla nuova edificazione, il rilascio del permesso di costruire è 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).

URBANIZZAZIONE SECONDARIA sono le opere relative ad asili nido o scuole materne, scuole dell'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;

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.

La definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ha subito nel corso del tempo diverse integrazioni. Più recentemente L.R. n.16/2016, nella definizione dei contributi per il rilascio del permesso di costruire, all'art. 7, 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).

AREE PER VIABILITA' 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.

SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE - All'art. 4 comma 3 della L.R. 30 aprile 1991, n°15 è 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, come ribadito all'art. 7 comma 2 della L.R. n°16/2016 ove, fra gli altri, è stabilito lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione nel rispetto dell'art. 1, comma 2 lettera e) del D.Lgs n°50/2016 e ss.mm.ii. che così recita: "*i 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'arti 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.

Il c.d. Decreto Salva Italia "ha inserito il comma 2 bis all'art.16 del DPR n.380/2001, che prevede l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, da parte del titolare del permesso di costruire (in attuazione di strumenti attuativi o equivalenti o in diretta attuazione del piano regolatore); ma solo se tali opere sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio: In tali casi non si applica più il Codice dei Contratti pubblici. La norma, dunque, introduce il concetto di "funzionalità" dell'opera di urbanizzazione, con riguardo all'immobile cui essa accede;

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 formano 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 ogni caso, il costo delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di monetizzazione verranno attinti per singola opera: verde, parcheggio, strada; secondo i valori delle tabelle delle singole Z.T.O. qui riportate.

Per quanto attiene il costo dell'area di sedime delle predette opere di urbanizzazione si farà riferimento ai valori determinati ai sensi dell'art. 14 del D.L. 55/83 *<< I comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie …… che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;>>*

MONETIZZAZIONE AREE PER PARCHEGGI - (€/mq 126,91) -

In alternativa all'asservimento ad uso pubblico è possibile reperire aree a parcheggio prescritte dalla vigente normativa urbanistica e commerciale mediante monetizzazione, parziale o totale.

L'istituto della monetizzazione non si applica nel caso di nuova costruzione anche mediante demolizione e ricostruzione.

È applicabile invece nei seguenti casi:

Edilizia Privata:

- Interventi di demolizione e ricostruzione se inquadrabili come Ristrutturazione Edilizia;
- Interventi di sopraelevazione e ampliamenti del fabbricato;
- Interventi di restauro conservativo qualora ne consentano anche mutamento della destinazione d'uso;
- Cambi di destinazione d'uso (*Previsione aree a parcheggio pertinenziali, art. 40 c. 1 L.R. 31/3/1972, n. 19 - GURS 1/04/1972, n. 15:*
  - *edifici assentiti prima del 1/4/1972, area a parcheggio non richiesta;*
  - *edifici assentiti dopo il 31/3/1972, l'eventuale incremento della dotazione dell'area a parcheggio sarà data dalla differenza tra quella prevista dalla destinazione originaria e quella necessaria per la nuova destinazione d'uso.*
- Condono edilizio (nei casi previsti).

Commercio:

Parcheggi prescritti all'art. 16 dell'Allegato 1 D.P.R.S. 11/7/2000 nei seguenti casi:

- cambi di destinazione d'uso finalizzati al rilascio delle autorizzazioni commerciali o per la regolarizzazione di attività esistenti;
- ampliamenti e/o fusione di unità immobiliari a destinazione commerciale, nel presupposto che venga mantenuta l'originaria tipologia di struttura di vendita come classificata e definita dall'art. 2 c. 1 della Legge Regionale n° 28/1999. Qualora l'ampliamento superi il 20 % la monetizzazione è parziale fino al limite massimo del 50% della dotazione a parcheggi prescritta sull'ampliamento e/o sulla porzione oggetto di fusione.
- Non sussiste invece alcun obbligo di reperimento dei parcheggi nel caso di subentro e variazione della tipologia dei prodotti in vendita.

Nel presente provvedimento si ricava l'adeguamento dei valori al mq dell'area pari a € 54,94 e del costo dell'intervento pari a € 71,97, la cui sommatoria origina il valore di €/mq 126,91, rivalutato, quale corrispettivo per la monetizzazione dell'area a parcheggio di pertinenza che per analogia, nelle dette more, potrà estendersi alle attività commerciali (medie strutture di vendita) che l'imprenditore sarà tenuto a pagare al Comune.

Pagamento dei corrispettivi di monetizzazione - Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio dovrà essere versato prima dell'atto di assenso.

A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere esibita corrispondente ricevuta. Gli uffici procederanno contestualmente alla verifica del relativo avvenuto incasso da parte della Tesoreria Comunale.

Destinazione dei proventi - I proventi della monetizzazione saranno introitati in apposito capitolo di Bilancio. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite sono riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili.

I corrispettivi di monetizzazione saranno adeguati a ciascun aggiornamento degli Oneri di Urbanizzazione.

## 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.

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 giusto quanto disposto al coma 2 dell'art.7 della L.R. n°16/2016, mentre al comma 4 del medesimo articolo è 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 CONDONO EDILIZIO) ed il servizio SUAP, ed a riforma di quanto in atto applicato, si stabilisce quanto segue:

- Il contributo sugli oneri di urbanizzazione può essere rateizzato per rimporti superiori a € 2.500,00, 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, entro e non oltre l'ultimazione della

costruzione. Sarà possibile allegare l'attestazione di avvenuto pagamento alla comunicazione di fine lavori.

In ogni caso il contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) deve essere interamente versato prima dell'attestazione 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."

## RITARDATA O OMESSO VERSAMENTO

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.

Per il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione la Regione Sicilia comporta le sanzioni previste dall'art.50 della L.R. n° 71/78:

*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. Ordinamento degli EE.LL.).

## 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 è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione siano 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:

valore di mercato ante (Vm post), che rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione riferito allo stato di fatto e di diritto dell'area, espressione quindi della edificabilità intrinseca;

valore di mercato post (Vm ante), che rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione riferito alla stato dell'area trasformata, espressione quindi della edificabilità aggiuntiva, ai fini della perequazione. Il plusvalore generato dalla trasformazione è rappresentato dalla seguente formula:

*plusvalore = Vm post-Vm 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 dell'area variata o 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'area o dell'immobile antecedente alla variante, che dovrà essere desunto tramite perizia finanziaria asseverata , su proposta del soggetto attuatore e validata dal responsabile del procedimento.

**ADEGUAMENTO DEL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE - ANNO 2022**

| DESCRIZIONE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA | PARAMETRI | COSTO ADEGUATO ANNO 2022 | |
|---|---|---|---|
| Rete stradale: | 9,00 mq/ab | €/mq. 80,30 | € 722,70 |
| Verde Attrezzato | 4,00 mq/ab | €/mq. 44,62 | € 178,48 |
| Parcheggi: | 2,50 mq/ab | €/mq. 71,97 | € 179,93 |
| Rete fognaria principale: | 0,24 ml/ab | €/ml. 223,59 | € 53,66 |
| Condotta fognaria secondaria | 0,36 ml/ab | €/ml. 154,80 | € 55,73 |
| Rete idrica: | 0,25 n/ab | € 1.028,10 | € 257,02 |
| Rete elettrica: | 1 n/ab | € 509,02 | € 509,02 |
| Pubblica illuminazione: | 0,078 Kw/ab | € 6.071,2 /Kw. | € 473,55 |
| Rete gas metano | 1 ml/ab | € 222,64 | € 222,64 |
| | | TOTALE | € 2.650,73 |
| Incidenza per ogni abitante da insediare (100 mc di costruzione) | | | |
| **Contributo per ogni mc. di costruzione è pari a** | | | **€ 26,73** |

| DESCRIZIONE OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA | PARAMETRI | COSTO ANNO 2021 | |
|---|---|---|---|
| Attrezzature scolastiche: | 4,50 mc/ab | €/mc. 212,17 | € 954,76 |
| Attrezzature d'interesse comune: | 2,00 mc/ab | €/mc. 253,20 | € 506,40 |
| Verde di quartiere: | 2,50 mq/ab | €/mq.44,62 | € 111,55 |
| | | Totale | € 1.592,51 |
| Incidenza per ogni abitante da insediare (100 mc di costruzione) | | | |
| **Contributo per ogni mc. di costruzione è pari a** | | | **15,92** |

Detti costi unitari, al fine del calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio del provvedimento autorizzatorio, è ridotto del 20% al fine di adeguarli ai valori medi di mercato;

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN Z.T.O. "A e B (tutte) - 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 e per tanto il contributo degli oneri d'urbanizzazione per ogni metro cubo di costruzione è pari a:

- Contributo oneri di urbanizzazione primaria è di €/mc. 26,73;
- Contributo oneri di urbanizzazione secondaria è di €/mc. 15,92;

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 trai 10.001 e i 30.000 abitanti), l'incidenza degli oneri di urbanizzazione non deve essere inferiore al 22,50 per si ha:

- Contributo oneri di urbanizzazione primaria è di €/mc. 26,73 x 0,80 x 22,50% = €/mc 4,81
- Contributo oneri di urbanizzazione secondaria è di €/mc. 15,92 x 0,80 x 22,50% = €/mc 2,87

Per le zone omogenee "A" e "B" nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione con cambio della destinazione d'uso, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti si applica la riduzione del 50% al costo percentuale applicato per gli oneri di urbanizzazione primaria;

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 percentuale applicato per gli oneri di urbanizzazione primaria;

Gli interventi in zona "E – usi agricoli", non compresi nei casi di esclusione di cui alla L.R. 16/2016, comporterà, in aggiunta, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura del 30% del contributo come sopra determinato;

Richiamati le valutazioni ed i parametri assentiti con la D.C.C. n. 07/2016, è possibile procedere all'adeguamento degli oneri applicando il coefficiente di rivalutazione ISTAT;

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI – incidenza 15%

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, 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 non dovrà essere inferiore 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 |
| Parcheggi | mq. 25,00 | €/mq. 71,97 | € 1.799,25 |
| Verde pubblico | mq. 25,00 | €/mq. 44,62 | € 1.115,50 |
| Attrezzature per attività collettive | mc. 50,00 | €/mc. 253,20 | € 12.660,00 |
| | | SOMMANO | € 15.574,75 |

| Urbanizzazione primaria - tabella 2 | | | |
|---|---|---|---|
| DESCRIZIONE COSTO | QUANTITÀ | COSTO UNITARIO AGGIORNATO | TOTALE |
| Acquisizione area per viabilità | mq. 20,00 | €/mq. 36,87 | € 737,40 |
| Rete stradale | mq. 20,00 | €/mq. 80,30 | € 1.606,00 |
| Rete fognante | ml 25,00 | €/m 53,66 | € 1.341,50 |
| Rete idrica | ml 25,00 | €/m 257,02 | € 6.425,50 |
| Pubblica illuminazione e rete gas | n°1 | € 918,84 | € 918,84 |
| | | SOMMANO | € 11.028,84 |

per tanto si ottiene la seguente incidenza:

**Urbanizzazione 26.603,59/1.000 = €/mq 26,603 x 0,80 x 15% = 3,19 €/mc;**

di superficie coperta e della superficie direttamente connessa;

**INSEDIAMENTI TURISTICI –** incidenza 30%

**Urbanizzazione 26.603,59/1000= €/mq 26.60 x 0,80 x 30% = 6,38 €/mq;**

di superficie coperta e della superficie direttamente connessa;

**INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI –** incidenza 100%

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 e l'art. 8 , comma 6, della L.R. 16/2016, prevedono 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 attività 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.

Pertanto, nel caso di realizzazione di attività commerciali e direzionali in zona urbanizzata "A, B" con esclusione dei piani di lottizzazione gli oneri d'urbanizzazione, primaria e secondaria, per ogni metro quadrato sono pari:

**Urbanizzazione 26.603,59 x 0,80/1000= €/mq 21.28 di** 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. 21,28 x 50 % = €/mq 10,64 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 21,28 x 80% = €/mq 17,02;***

Per insediamenti a destinazione commerciale e/o direzionale si indicano: *commercio all'ingrosso, esercizio di vicinato, media e grande struttura di vendita, centro commerciale, banca, farmacia, tabaccheria, distributori di carburanti, ottici, studi medici, studi professionali, uffici centrali delle principali industrie e imprese, scuole private di qualsiasi ordine grado, 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;*

*Per* impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate da privati, si indicano: *le 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).*

**INSEDIAMENTI IN ZONA E :**

In applicazione al D.A. 31 Maggio 1977, n°90, la determinazione degli oneri di urbanizzazione in z.t.o. "E" (agricola e insediamenti in verde agricolo) è determinata dal valore dell'incidenza delle opere d'urbanizzazione limitatamente alle sole attrezzature scolastiche ed a quelle d'interesse comune, con una incidenza di area pari mq. 7,76 per abitante da insediare:

*(Valori da D.C.C. n. 07 del 10/02/2016)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| ATTREZZATURE SCOLASTICHE | 4,00 mq/ab | €/mq. 212,17 | €/mq. 848,68 |
| ATTEZZATURE DI INTERESSE COMUNE | 2,00 mq/ab | €/mq. 253,20 | €/mq 506,40 |
| AREE A VERDE DI QUARTIERE | 1,76 mq/ab | €/mq. 44,62 | €/mq. 78,53 |
| | | sommano | €/mq 1.433,61 |
| | | rivalutazione | |
| In totale | | | €/mq 1.433,61 |

**incidenza da applicarsi è pari a 1.433,61*/100 = 14,33 €/mc per il quale si applica nella misura minima del 22,50% pari a € 3,22 /mc.;**

L'importo calcolato nella percentuale approvata dal Consiglio Comunale, si applica nel caso di interventi da realizzare in zona agricola per la realizzazione di 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, non destinati a residenza, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato in base alla misura applicata: 3,22 x 0,80 = 2,58/mc. (usi non residenziali)

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.

**INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NELLE ZONE NORMATE DALLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE**

Previo aggiornamento ISTAT, si confermano i valori indicati in tabella in quanto desunti dal computo dei costi per opere di urbanizzazione a corredo del piano particolareggiato – prescrizioni esecutive del P.R.G.;

**CAMBIO D'ESTINAZIONE D'USO** – la legge definisce "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;

E' data la possibilità ai Comuni di 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 dalla legge.

Il comma 2 del citato art. 23 ter, inoltre, stabilisce il criterio di attribuzione della destinazione d'uso da considerare: "*La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile*".

Il comma 3 del predetto art. 23 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 d'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.

Il contributo di costruzione da corrispondere sarà così determinato:

- Quanto al costo di costruzione si applicheranno le aliquote indicate nella tabella per insediamenti non residenziali, in base alla qualificazione dell'intervento o l'aliquota determinata per gli insediamenti residenziali;
- Quanto agli oneri di urbanizzazione, si applicheranno le aliquote degli oneri di urbanizzazione primaria relative alla tipologia di intervento e alla z.t.o. a cui esso afferisce.

Appare opportuno proporre il seguente dettaglio delle tipologie delle destinazioni d'uso da non doversi ritenere 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, e viceversa, 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);*
- *comunità alloggio, case albergo, case protette per minori, anziani, inabili ed altri soggetti privi di assistenza familiare (D.P.R. 29.06.1988, L.R. 22/86);*
- *bed and breakfast;*
- *centri diurni di assistenza e di incontro per minori, inabili ed anziani*
- *"struttura socio – sanitaria" per il recupero di tossicodipendenze, ai sensi del D.A. 7 luglio 2010.*

Le attività sopra elencate possono svolgersi negli immobili con destinazione abitativa ed il contributo degli oneri di urbanizzazione non è dovuto. E' comunque dovuto il contributo sul costo di costruzione secondo le misure e modalità indicate nella presente.

Sono inoltre esentati le variazioni di destinazioni d'uso che rientrano nella stessa categoria catastale, ovvero: da A2 ad A10 o da C1 a C2, ecc..

In presenza 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%, in tale circostanza il contributo degli oneri di urbanizzazione, per la parte oggetto di cambio di destinazione d'uso, è quella applicata relativamente alla qualificazione dell'intervento.

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.

Si individuano le seguenti categorie funzionali autonome ordinate in base all'aumento crescente del carico urbanistico:

1) ATTIVITA' AGRICOLA E ZOOTECNICA;

2) USI DEL SUOLO NON INSEDIATIVI *(cave, impianti a cielo aperto per la produzione di calcestruzzi e/o altri materiali, impianti o attrezzature sportive private, distributori di carburante, depositi di materiale a cielo libero, ecc.);*

3) ATTIVITA' PRODUTTIVA ARTIGIANALE e ATTIVITA' PRODUTTIVA INDUSTRIALE;

4) RESIDENZIALE *(residenza, uffici e studi professionali di piccola entità, siti all'interno di unità immobiliari destinate a residenza e comunicanti con essa, senza ingresso indipendente e ad uso esclusivo di uno o più componenti del nucleo familiare);*

5) COMMERCIALE/DIREZIONALE/ATTIVITA' TURISTICA – ALBERGHIERA – ARTIGIANALE E PRODUTTIVA DI SERVIZIO (*negozi, bar, studi e uffici, banche, hotel, esercizi commerciali, ristoranti, centri estetici, parrucchiere, palestre, casa di riposo, centri diurni, sale ricreative, sale giochi, ecc.).*

Tra le parentesi sono indicate le rispettive categorie d'uso previste.

Pertanto i passaggi dalle categorie suddette in senso crescente (da 1 a 5) sono di norma soggette al pagamento del contributo di costruzione (oneri e costo costruzione), mentre i passaggi in senso decrescente (da 5 a 1) sono di norma soggette al solo costo di costruzione.

Inoltre, nel caso di un intervento di difficile collocazione nelle categorie sopra elencate (*Uso non classificato*), di volta in volta il Responsabile del procedimento, assimilerà l'intervento in una delle sopra elencate categorie, riferendosi in particolare all'aumento del Carico Urbanistico (CU).

Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi o delle costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, nonché delle costruzioni edificate in zone agricole beneficiate ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, venga modificata oltre 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 stessa procedura si applica per i mutamenti d'uso relative alle altre categorie funzionali.

Per gli interventi di mutamento d'uso riguardanti tutte le categorie funzionali accorse entro dieci anni dall'ultimazione dei lavori si dovrà versare la differenza tra il contributo di costruzione versato in precedenza e quello da versare per le nuova destinazione d'uso richiesta. In caso di differenza negativa (*diminuzione carico urbanistico*) non è dovuto nessun rimborso, infatti, solo nel caso che l'opera edilizia non sia eseguita è dovuto il rimborso del contributo di costruzione.

Per quanto concerne gli "Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti", nei quali rientrano le cave, gli impianti a cielo aperto per la produzione di calcestruzzi e/o altri materiali, gli impianti o attrezzature sportive private, i distributori di carburante, i depositi di materiale a cielo libero, ecc., si individuano le varie tipologie e il parametro di calcolo, dell'importo unitario da corrispondere, stabilito in via presuntiva e forfettaria sulla base dell'incidenza delle opere di urbanizzazione che il Comune deve realizzare o ha già realizzato.

Detti interventi sono così collocati e/o assimilati:

- per le autorizzazioni di cava viene stabilito come parametro il metro cubo (mc), dove i mc sono riferiti al quantitativo di materiale oggetto di autorizzazione. Le modalità di pagamento saranno stabilite nella Convenzione che precede l'autorizzazione – Attività industriale;
- per gli impianti sportivi privati (piscine, palestre, ecc.) viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti alla superficie utile lorda dell'impianto, coperto o scoperto. – Insediamenti Turistici;
- per gli impianti di distribuzione carburante e servizi annessi viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti all'intera area di pertinenza dell'impianto, coperto o scoperto comprensivo degli spazi di manovra e degli spazi connessi all'attività (autolavaggio, parcheggi, ecc.). Comunque eventuali manufatti destinati a: bar, negozi, ecc. sono soggetti al contributo di costruzione previsto secondo il tipo di attività svolta (commerciale, artigianale, ecc.). – Insediamenti Commerciali;
- per l'utilizzo di aree a scopo di stoccaggio e deposito di materiali, per un periodo superiore ad un anno, viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove per mq. si intende tutta la superficie interessata dal deposito. – Insediamenti artigianali;
- per gli impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti all'intera area di pertinenza dell'impianto, comprensiva dei locali necessari per il funzionamento dello stesso. – Insediamento Commerciale;
  E' fatta riserva di potersi predisporre successiva ed apposita regolamentazione, da parte del Consiglio Comunale, per la determinazione dell'importo unitario da corrispondere;

Per usi del suolo diversi da quelli succitati, il Responsabile del procedimento collocherà l'intervento in una delle sopra elencate categorie, riferendosi in particolare all'aumento del Carico Urbanistico.

## Demolizione e Ricostruzione

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, rientranti pertanto nel regime della ristrutturazione, il contributo di costruzione è calcolato relativamente al solo costo di costruzione.

Nel solo caso di demolizione e ricostruzione di un edifico unifamiliare, visto che l'art. 17, comma 3, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. prevede la gratuità del permesso di costruire in caso di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, il Comune rilascerà il permesso di costruire gratuitamente purché non si sia determinata una modifica della destinazione d'uso originaria e/o frazionamento dell'unità immobiliare con conseguente aumento dei carichi urbanistici nel qual caso si procederà come da paragrafo precedente.

Negli ampliamenti maggiori del 20% di edifici unifamiliari si applica l'onere su tutta la nuova volumetria da realizzare, anche in seguito a demolizione e ricostruzione.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, diversi da quelli suddetti, il contributo di costruzione è calcolato nella stessa misura degli interventi di nuova costruzione applicando la tariffa degli oneri corrispondente, e il costo di costruzione come nuovo edificio.

### Ristrutturazione

Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento, per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso e/o nel caso di frazionamento. Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, è dovuto solamente il costo di costruzione. Comunque nel caso di un immobile inagibile o comunque non abitabile per condizioni statiche, igieniche, ecc., per il quale non è stato mai versato il contributo di costruzione, è soggetto al versamento, oltre che del costo di costruzione, anche degli oneri di urbanizzazione corrispondenti all'incremento di carico urbanistico riconducibile al recupero dell'immobile medesimo.

Sono fatte salve le esenzioni previste per Legge.

### Frazionamento

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa alla/alle nuova/nuove unità immobiliare/i dove vengono a crearsi nuovi impianti e servizi; nei casi in cui sia difficile l'individuazione materiale delle nuove unità si applicherà l'onere all'Unità Immobiliare minore o minori.

Qualora la suddivisione dell'unità immobiliare all'interno di un edificio plurialloggio, non comporta modifiche strutturali, cambi di destinazione d'uso e avvenga con l'esecuzione di minime opere edilizie (es. chiusura di una porta), e gli oneri di urbanizzazione siano già stati in precedenza comunque versati, l'intervento è soggetto al solo versamento del costo di costruzione.

### Fusione

La fusione di due o più unità immobiliari sono disciplinate nei seguenti modi:

- nel caso in cui si dichiari l'unificazione di più unità immobiliari rientranti nella stessa categoria funzionale, le opere vengono classificate come ristrutturazione edilizia e assoggettate al solo contributo sul costo di costruzione;
- nel caso di fusione di più unità immobiliari rientranti in diverse categorie funzionali, interviene ovviamente anche il mutamento d'uso di una o più unità immobiliari e pertanto si procederà prendendo in considerazione anche il punto I.) "Cambio di destinazione d'uso".

Restano ferme eventuali e diverse disposizioni riguardanti l'accorpamento di unità immobiliari che, anche in relazione alla specifica destinazione, comportino un incremento del carico urbanistico.

RECUPERO VOLUMETRICO - Sono ammissibili mediante P.d.C. le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come definite al punto 5, comma 1, lettera d) dell'art.5 come di seguito definite:

1. Le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;
2. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2,00 metri, calcolata dividendo il volume della parte di

sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

3. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;
4. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni adottano, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente regolamento edilizio comunale, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Detta variante individua anche gli ambiti nei quali, per gli interventi ammessi dalla presente legge, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004.
5. Le opere realizzate ai sensi del presente articolo (art. 5 l.r. 16/2016) comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, 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 nei casi previsti dall'articolo 10.

Con il presente provvedimento, al fine di disciplinare gli interventi finalizzati al recupero volumetrico, nelle more della adozione della variante al Regolamento edilizio comunale, il recupero volumetrico nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, dovrà avvenire con le procedure del Permesso di costruire (PdC) corredato di preventivo parere degli Enti preposti alla tutela del vincolo, mentre in tutte le altre zone omogenee è applicabile la SCIA onerosa;

## RIDUZIONI ED ESENZIONI -

*Oneri di urbanizzazione*

- *Riduzione 50% per alloggi adibiti a prima casa del richiedente, che non risulti proprietario di altri immobili, con superficie netta inferiore o uguale a mq 110.*
- *Riduzione 50% per edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, 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'art.18 del D.P.R. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1 della L.R. 16/2016.*

- *In tutti i casi di demolizione e ricostruzione gli oneri concessori saranno applicati solo alla porzione eccedente il preesistente, ridotti del 50% fino al doppio di tale volume, restando quindi esentati dal pagamento degli oneri i volumi preesistenti.*
- *Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia o rigenerazione, per la ristrutturazione il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione è ridotto del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. La riduzione si applica nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.*

*L'applicazione di tale riduzione è subordinata alla dimostrazione, previo asseveramento, della documentata condizione di stato di abbandono e non agibilità degli immobili.*

*Costo di costruzione*

- *Riduzione 50% per i fabbricati con destinazione commerciale e artigianale nel caso in cui la ditta titolare dell'insediamento intraprenda una nuova attività produttiva in ambito commerciale o artigianale, con l'assunzione di almeno una unità lavorative con contratto di lavoro di durata almeno biennale.*
- *Per tutte le opere di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, per qualsiasi modifica alla sagoma, posizione, dimensione, in misura non inferiore al 20%, nel caso di interventi di tipo statico-strutturale, realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato, sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse, il costo di costruzione è pari al 5 % del costo totale determinato quest'ultimo con computo metrico estimativo, applicando i prezzi dell'ultimo prezzario regionale, ridotti del 20%.*

*Inoltre il contributo per il costo di costruzione non è dovuto:*

- *Da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile e che costituiscono la prima casa per uso proprio, quando questi hanno superficie netta inferiore o uguale a mq 110 e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili;*
- *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;*
- *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;*
- *Per interventi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, 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 D.P.R. 380/2001.*

*Le riduzioni di cui sopra non si cumulano.*

TITOLO ABILITATIVO A CESSIONE GRATUITA

*Gli oneri concessori non sono dovuti:*

- *Oltre a quanto indicato all'art. 8 della L.R. 16/2016, anche per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 1, c.1 del D. Leg.vo n. 99/2004 e dell'articolo 2135 del codice civile;*
- *Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora non comportanti aumento del carico urbanistico;*
- *Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e ampliamenti in misura inferiore al 20%;*

- *Per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;*
- *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;*
- *Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;*
- *Per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi esclusivamente 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, di tutela artistico-storica e ambientale.*

*Rimane nella discrezionalità del Consiglio Comunale l'eventuale variazione delle percentuali di applicazione dei valori determinati, atteso che le disposizioni consentono l'applicazione fino al 100%*

*IL RESPONSABLE DEL SERVIZIO*
*Geom. Giuseppe Santacroce*