



COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

Originale di deliberazione del Consiglio Comunale

N° 22 del Reg. Data 21/04/2017	OGGETTO	Adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – anno 2017
Parte Riservata all'Area II Bilancio _____ ATTO n. _____ Titolo _____ Funzione _____ Servizio _____ Intervento _____ Capitolo _____		NOTE

L'anno duemilaciassette il giorno 21 del mese di Aprile alle ore 20,00 nella sala delle adunanze del Comune di Capaci, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta urgente, con l'intervento dei signori:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1) Componente Puccio G.nni Carlo	X		11) Componente Guastella Michele	X	
2) Componente Tarallo Roberto		X	12) Componente Licata Giovanni		X
3) Componente Baiamonte Giusto	X		13) Componente Troia Giovanni		X
4) Componente Luna Salvatore	X		14) Componente Siino Paolo		X
5) Componente Di Maggio Vincenzo	X		15) Componente Riccobono Giusy		X
6) Componente Provenza Antonino	X		16) Componente Misuraca Andrea	X	
7) Componente Cocheo Francesco		X	17) Componente Puccio Giuseppe		X
8) Componente Cuneo Giovanni		X	18) Componente Lo Bello Maria Rosa		X
9) Componente Guercio Letizia Rita		X	19) Componente Sanfelice Pietro P.		X
10) Componente Raveduto Francesco		X	20) Componente Pagano Vincenzo	X	

Presiede Il Presidente del C.C. Puccio Giovanni Carlo.

Partecipa il Vice Segretario Generale Dr. Vincenzo Lupica.

Il Presidente constatata la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta.

Sono presenti senza diritto di voto: il Sindaco

II° P U N T O O.D.G.
ADEGUAMENTO INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI
COSTRUZIONE ANNO 2017

- PRESIDENTE: Quindi, prossimo punto all'ordine del giorno: adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costi di costruzione anno 2017. Allora, ci sono interventi? Sulla delibera ci sono interventi? No. Quindi adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costi di costruzione anno 2017. Ci sono interventi? Ci sono interventi? Se non ci sono interventi, mettiamo...
- GUASTELLA: Presidente, qual è il punto, Presidente?
- PRESIDENTE: Il punto è: adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costi di costruzione anno 2017. Allora, il parere della seconda commissione, no della terza commissione, prego.
- PAGANO: Il parere della terza commissione...
- PRESIDENTE: Della terza commissione, Consigliere Pagano.
- PAGANO: In data... posso? Il 19 aprile, alle ore 12.00, presso la Casa Comunale, negli uffici dell'area quinta, ove è riunita la terza commissione consiliare permanente a seguito della convocazione del Presidente Pagano Vincenzo, con protocollo 7930. Sono presenti il signor Pagano Vincenzo Presidente, assenti il signor Provenza Antonino, il signor Cocheo Francesco, la signora Riccobono Giusy, il Dottor Troia. Assume le funzioni di Segretario verbalizzante il Dottor Modica.
- PRESIDENTE: Il pubblico faccia silenzio! Il pubblico faccia silenzio! Il pubblico faccia silenzio! Il pubblico faccia silenzio!
- PAGANO: Adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costi di costruzione anno 2017. Il Presidente constata la mancanza del numero legale e dichiara chiusa la seduta e aggiorna la stessa alle ore 13.00. Letto e confermato e sottoscritto. Alle ore 13.00 il Presidente della commissione consiliare permanente riapre la seduta e sono presenti: Pagano Vincenzo Presidente e il signor Provenza Antonino componenti. Sono assenti Cocheo Francesco, Riccobono Giusy, il Dottor Troia Giovanni, assume le funzioni di Segretario verbalizzante il Dottor Modica. Adeguamento di oneri di urbanizzazione e costi di costruzione 2017.
- PRESIDENTE: Allora, leggo i pareri. Il responsabile del procedimento, Dottor Paolo Modica, esprime parere

favorevole per quanto riguarda la regolarità tecnica e così anche favorevole il parere del responsabile della seconda, ragioniere Francesco Paolo Di Maggio.

PAGANO: No ma evidentemente siamo favorevoli alla delibera.
BAIAMONTE: Poi in merito, se permette, Presidente, volevo aggiungere.

PRESIDENTE: Se vuole fare un intervento, prego.

PAGANO: La ringrazio. Evidentemente è la Regione che applica ogni anno i costi di licenza edilizia di urbanizzazione, era 238 metro quadro...

PRESIDENTE: Il microfono, Consigliere.

PAGANO: Sì, invece è rimasto invariato e gli oneri comunali sono aumentati qualcosa. Per cui sarò favorevole a questo punto, perché le tariffe a riguardo rimangono per cinque anni, perché evidentemente non possono subire aumenti. Per cui siccome per cinque anni non possono... queste tariffe per cinque anni non possono più aumentare, cioè...

PRESIDENTE: Allora, cortesemente il pubblico deve fare silenzio! Il pubblico deve fare silenzio!

PAGANO: Giusto che per cinque non possono, non ci potrà essere aumento in queste due cose, per cui io sono favorevole al punto.

PRESIDENTE: Allora, ci sono interventi? Se non chi sono altri interventi, mettiamo ai voti la delibera. Intanto però devo sostituire, allora il Consigliere Di Maggio è qua. Quindi, il Consigliere Di Maggio, il Consigliere Luna e il Consigliere Pagano.

PAGANO: Si può fare tutti di maggioranza?

PRESIDENTE: Quindi Consigliere Di Maggio, quindi scrutatori, ricapitoliamo gli scrutatori: Consigliere Di Maggio, Consigliere Luna e Consigliere Pagano. Allora mettiamo ai voti la delibera.

V O T A Z I O N E

PRESIDENTE: Chi è favorevole all'approvazione della delibera alzi la mano. Quindi, all'unanimità dei presenti. Quindi i favorevoli sono: il Consigliere Pagano, il Presidente, il Vicesindaco Guastella, il Consigliere Luna, il Consigliere Misuraca, il Consigliere Provenza, il Consigliere Di Maggio e il Consigliere Baiamonte, quindi la delibera è approvata.



Proposta dell' Area IV n. 01 Data 10.03.2017		
--	--	--

COMUNE DI CAPACI

Città Metropolitana di Palermo

Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale

N° _____ del Reg. Data _____	OGGETTO	<i>“Adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – Anno 2017”</i>
Parte Riservata all' Area II Bilancio _____		NOTE
ATTO n. _____ Missione _____ Programma _____ Titolo _____ Macroaggregato _____ Capitolo _____		

Viene data lettura della seguente deliberazione avente ad oggetto: ““Adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – Anno 2017””

Premesso che:

- ✓ la legge n. 10 del 28.01.1977 agli artt. 3, 5 e 6 ha subordinato il rilascio delle concessioni edilizie (oggi permesso di costruire) alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione;
- ✓ con D.A.R.S.E. n. 90 del 31.05.1977, pubblicato sulla GURS n. 26 del 18.06.1977, la Regione Sicilia ha provveduto a definire le tabelle parametriche regionali per la determinazione da parte dei Comuni del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ✓ la Legge n. 10/1997 è stata recepita con modifiche ed integrazioni nell'Ordinamento Regionale della L.R. n. 71 del 28.12.1978, e fermo restando quanto prescritto dagli artt. 3, 5 e 6, ha chiarito all'art. 41, sostituito successivamente dall'art. 13 della L.R. n. 70/1980 che: “... L'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge n. 10 del 28.01.1977 è determinata dai Comuni in conformità alle tabelle parametriche regionali approvate con decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977, in misura non inferiore alle seguenti percentuali”;

Vista la circolare dell'A.R.T.A. n. 4 del 28.10.2003 con la quale i Comuni sono tenuti a determinare l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 10/1977;

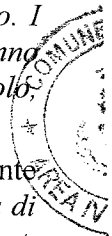
Vista la nota dell'A.R.T.A. del 01.12.2003 ed assunta al protocollo di questo Comune in data 17.12.2003 al n. 21105 con la quale si ribadisce la competenza dei Comuni relativamente all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione;

Considerato che per l'adeguamento degli oneri concessori è necessario stabilire i criteri da adottare al fine di incrementare gli oneri in applicazione della normativa introdotta con l'art. 17 della L.R. n. 4 del 2003;

Ritenuto che l'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 prevede che il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente in ragione dell'intervenuta variazione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT);

Considerato che l'art. 17, comma 12, della L.R. 16 aprile 2003 n. 4, pubblicata sulla GURS del 17 aprile 2003, così recita: “l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e del costo di costruzione di cui all'art. 6 della medesima legge, sostituito dall'art. 7 della legge 24 dicembre 1993 n. 537, è determinato dai Comuni entro il 30 ottobre di ogni anno. I comuni sono tenuti ad applicare gli oneri di concessione aggiornati dal 1 gennaio dell'anno successivo. Nelle more della determinazione dell'adeguamento degli oneri di cui al presente articolo, le concessioni edilizie sono rilasciate con salvezza del conguaglio degli oneri stessi”;

Vista la Circolare n 6/DRU del 30 dicembre 2015 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente che nell'ambito delle attività di vigilanza urbanistica sottolinea che : “... L'attività amministrativa di determinazione dei suddetti oneri rientra nelle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del decreto legislativo n. 267/2000 (quale organo di indirizzo e di controllo politico-amministrativo al quale per costante orientamento giurisprudenziale spetta il potere impositivo sui cittadini) in quanto è basato su un giudizio caratterizzato dalla discrezionalità)si veda in tal senso di recente TAR Molise sez. I n. 220/2014) dovendo fare applicazione in parte di parametri indicati a livello normativo



regionale, in parte di dati ricavabili da una ricognizione di costi concreti nel territorio nel quale si provvede, in funzione di valutazioni finalizzate ad individuare elementi da determinarsi mediante stime di carattere presuntivo e probabilistico omissis in tal senso si è espresso recentemente il TAR Catania Sez. I, sent. N 2410/2014 del 25.07.2014);

Considerato che:

- l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, con la sopra citata circolare n°6/DRU del 30/12/2015 (GURS 15/01/2016, n.3), ha impartito le direttive in ordine alla competenza del Consiglio Comunale sull'adeguamento del contributo di costruzione, evidenziando quanto stabilito dall'art. 17 comma 12 della L.R. n. 4/2003 che tale adeguamento è determinato entro il 30 ottobre di ogni anno ed i Comuni sono tenuti ad applicare le nuove aliquote dall'1 gennaio dell'anno successivo; nelle more i permessi di costruire sono rilasciati con salvezza del conguaglio degli oneri;
- l'art. 16 del T.U. Edilizia, recepito con modifiche dall'art. 7 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, ha stabilito che il rilascio del permesso di costruire è a carattere oneroso, comporta la corresponsione del contributo di costruzione che è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 8 della L.R. n. 16/2016, che costituiscono l'eccezione;
- L'art. 7 comma 7 della L.R. n. 16/2016, ha stabilito che, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte dell'ARTA e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, fermo restando le diverse disposizioni della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici generali comunali; secondo il comma 8 del citato art.7 citato, ogni cinque anni, i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alla relativa normativa regionale, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'art.7 comma 1 della n°537/1993 e ss.mm.ii.;
- L'art. 7 comma 12 della L.R. n. 16/2016, ha stabilito quanto segue: *“Con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente è determinato il costo di costruzione per i nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n°457 e sono identificate le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della presente legge e l'emanazione del decreto di cui al primo periodo, il costo di costruzione è adeguato annualmente ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.”*;
- Ai sensi dell'art. 7 comma 13 L.R. n. 16/2016, *“nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e*



che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento.”

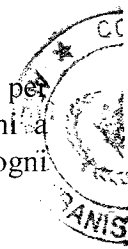
- ai sensi dell'art. 6 comma 4 L.R. n. 16/2016, la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività e si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione;
- l'art. 9 della L.R. n. 16/2016, nel recepire e modificare l'art. 19 del DPR n. 380/2001, ha disposto che il permesso di costruire in relazione al tipo di insediamento produttivo comporta la corresponsione di un contributo la cui incidenza è stabilita con delibera del consiglio comunale in base a parametri definiti con i criteri di cui all'articolo 7 della stessa L.R. n. 16/2016, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva;
- l'art. 19 comma 3 L.R. n. 16/2016 ha disposto che, qualora la destinazione d'uso degli impianti non destinati alla residenza e di quelli da realizzarsi nelle zone agricole previsti dall'articolo 8 della stessa legge, 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;

Atteso che:

- per l'aggiornamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione si è proceduto al calcolo dei costi unitari delle attrezzature e dei servizi in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, ai sensi del comma 8 art. 7 L.R. n. 16/2016 e si è tenuto conto dei costi unitari calcolati con l'ultimo prezzo unico regionale vigente nella Regione Siciliana nell'anno 2013;
- in base a tali costi unitari rideterminati, sono stati aggiornati gli oneri di urbanizzazione per le attività residenziali, per gli insediamenti a carattere stagionale, commerciale e direzionale, artigianale;
- con delibera di Consiglio comunale deve provvedersi, entro la fine di ogni anno, all'adeguamento del contributo di costruzione (*oneri di urbanizzazione e costo di costruzione*) da applicarsi dall'1 gennaio dell'anno successivo, la cui decorrenza di validità deve essere espressamente specificata, ai fini del rilascio dei permessi di costruire e con salvezza del conguaglio degli oneri stessi, facendone menzione sia nell'atto deliberativo sia nei titoli abilitativi edilizi;
- in ordine alla destinazione vincolata delle risorse, l'art. 23 della L.R. n. 16/2016 ha precisato, diversamente dal passato, che i proventi dei contributi di competenza dei Comuni sono vincolati, nella misura non inferiore al 30 per cento, in uno specifico capitolo di bilancio del Comune e sono destinati esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di riqualificazione, arredo e decoro urbano, al risanamento dei complessi edilizi compresi nei centri storici, all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali, dei piani di zona;

Ritenuto che:

- il contributo di costruzione incide sulla volumetria dell'edificio in base ad un costo unitario per metro cubo e differenziato per zone edilizie omogenee; fanno eccezione le costruzioni a carattere industriale e artigianale, per le quali gli oneri di urbanizzazione incidono per ogni metro quadrato di superficie lorda dell'edificio e/o del lotto asservito;



- l'attività amministrativa di determinazione del contributo di costruzione rientra nella competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del Decreto Legislativo n. 267/2000, in quanto è basata su un giudizio caratterizzato dalla discrezionalità, dovendosi fare applicazione di parametri indicati a livello normativo regionale e di dati ricavabili dalla ricognizione di costi concreti nel territorio, in funzione di valutazioni finalizzate ad individuare elementi da determinarsi mediante stime di carattere presuntivo e probabilistico;
- in particolare, il contributo degli oneri di urbanizzazione va determinato in relazione all'entità e qualità delle relative opere necessarie ad una urbanizzazione coerente con la zona in cui viene richiesta il permesso di costruire o viene presentata la SCIA onerosa e, pertanto, in relazione ai prevedibili costi delle opere secondo parametri tutt'altro che oggettivi ed univoci, in quanto determinati da variabili quali la localizzazione territoriale, l'andamento demografico, l'accessibilità, le dotazioni di urbanizzazioni esistenti;
- ogni valutazione discrezionale, che direttamente o indirettamente si ripercuote sul bilancio di previsione comunale, è riservata al Consiglio Comunale, organo elettivo rappresentativo della comunità di riferimento;
- rientra tra i compiti istituzionali del Comune promuovere l'iniziativa economica in ambito locale, anche mediante proposte tese a creare condizioni favorevoli per l'insediamento di nuove attività imprenditoriali ad elevato valore aggiunto, capaci di produrre effetti positivi sui contesti economici;
- le variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, con riferimento al periodo settembre 2016/settembre 2015, risulta variato con un decremento pari allo -0,1%, pertanto, l'aggiornamento del costo di costruzione per i fabbricati residenziali per l'anno 2017 non subisce incrementi rispetto a quello dell'anno 2016 che è di €238,21/mq;
- Il calcolo del contributo sul costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali viene determinato secondo lo schema di cui all'allegato al D.M. 10/05/1977 con le maggiorazioni previste dalla tabella allegata al D.A. 11 novembre 1977 in relazione alle caratteristiche delle costruzioni, la tipologia e la destinazione urbanistica;

Visti gli oneri di concessione (Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) relative all'anno 2016;

Visto l'art. 7 della Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016, pubblicata nella GURS n. 36 del 19 agosto 2016, *“Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, n. 380 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire”*;

Vista la delibera di Giunta Municipale n. 148 del 26.10.2015 : *“Modalità di rateizzazione oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e approvazione modulistica”*;

Vista la delibera di Giunta Municipale n. 29 del 17/02/2017 : *“Adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – Anno 2017.”*;

Visti: il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii.; la legge regionale n. 4 del 16 aprile 2003, la legge n. 537 del 24 dicembre 1993, la legge regionale n. 25 del 24 luglio 1997, la circolare n. 4 del 28 ottobre 2003 dell'A.R.T.A., il decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000; legge regionale n. 16 del 10 agosto 2016

Visto il vigente O.R.EE.LL.;

Dato atto che il presente atto non comporta alcun impegno di spesa a carico di questo Ente;

Viste le leggi vigenti in materia;

Riconosciuta la competenza del Consiglio Comunale ;



Visto il decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Visto il vigente Regolamento Comunale degli uffici e dei servizi;

Viste le normative vigenti in materia specificatamente richiamate nell'allegata relazione avente ad oggetto "Aggiornamento del contributo di costruzione – anno 2017 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) – parametri e criteri applicativi", facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento come **allegato "A"**;

Tutto ciò premesso e considerato:

PROPONE DI DELIBERARE

1. **Dare Atto** di quanto descritto in premessa e che qui di seguito si intende integralmente riportato.
2. **Approvare** per l'anno 2017, la relazione redatta dal Responsabile dell'Area IV Urbanistica in ordine all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che viene allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale (**allegato A**);
3. **Approvare**, ai sensi dell'art. 7, 8 e 9 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, i nuovi importi relativi al contributo degli **oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per l'anno 2017**, specificatamente descritti nella sopra citata relazione e, riportati sinteticamente nella tabella riassuntiva che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**allegato "B"**);
4. **Confermare**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 comma 12 L.R. n. 16/2016, per l'anno 2017 il costo di costruzione stabilito per il 2016, **pari ad € 238,21/mq**, in quanto le variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, con riferimento al periodo settembre 2016/settembre 2015, risulta variato con un decremento pari allo -0,1%, e pertanto non subiscono incrementi rispetto a quello dell'anno 2016;
5. **Dare atto** che:
 - a. ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. n. 4/2003, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione va applicato dal 1 gennaio dell'anno 2017 e che, nelle more di tale determinazione, i permessi di costruire sono rilasciati con salvezza del conguaglio;
 - b. 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 turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota pari al 10 per cento del costo documentato di costruzione;
 - c. ai sensi del comma 4 dell'art. 6 della L.R. n. 16/2016 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 procederà altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione;
 - d. in caso di richiesta di un nuovo permesso di costruire o SCIA per il solo completamento dei lavori, il contributo di costruzione viene calcolato al solo costo di costruzione determinato nella misura del **10% dell'importo dei lavori necessari per l'ultimazione della costruzione**, tale computo metrico dovrà essere redatto in base al prezzario regionale e attestato la congruità da un professionista abilitato;
 - e. per lavori di completamento che comportano anche la realizzazione di nuove volumetrie

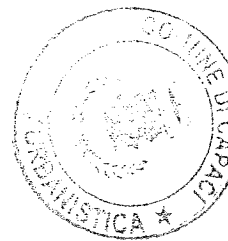


sarà calcolato il contributo di costruzione riferito all'anno di intervento;

6. **Incaricare** il Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 16/2016 in ordine alla destinazione vincolata delle risorse, che i proventi dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) siano vincolati, nella misura non inferiore al 30 per cento, in uno specifico capitolo di bilancio del Comune e siano destinati esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di riqualificazione, arredo e decoro urbano, al risanamento dei complessi edilizi compresi nei centri storici, all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali, dei piani di zona;
7. **Dare atto** che il presente provvedimento non comporta spesa per l'Amministrazione;
8. **Trasmettere** il presente provvedimento all'Ass.to Reg.le Territorio ed Ambiente;
9. **Dare Mandato** all'Ufficio di Segreteria Generale di trasmettere il presente atto anche al Responsabile dell'Ufficio AA.GG. quale responsabile del sito istituzionale e dell'accessibilità informatica e del complessivo procedimento di pubblicazione dei contenuti sul sito web istituzionale ai fini dell'obbligo di pubblicazione on-line sul sito dell'Amministrazione Trasparente del Comune di Capaci ai sensi di quanto disposto dalla deliberazione di G.M. n. 9 del 30/01/2015.
10. **Dare Mandato** all'Ufficio di Segreteria Generale di trasmettere il presente atto al Responsabile per la pubblicazione per estratto dei contenuti sul sito web istituzionale ai fini dell'obbligo di pubblicazione on-line in ottemperanza agli obblighi previsti dalla L.R. n. 11/2015 come richiamati dalla circolare protocollo n. 12723 del 29/07/2015 e n. 13448 del 11.08.2015 nonché della direttiva prot. n. 9153 del 20/05/2016 del Segretario Generale.
11. **Dichiarare** il presente atto immediatamente esecutivo stante l'urgenza di provvedere.

Dalla Residenza municipale, li 10.03.2014

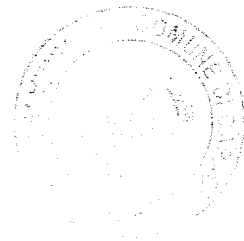
Il Responsabile del procedimento
Dott. P. Modica



PARERI:

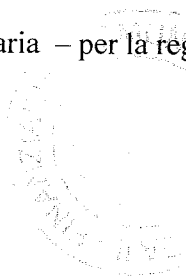
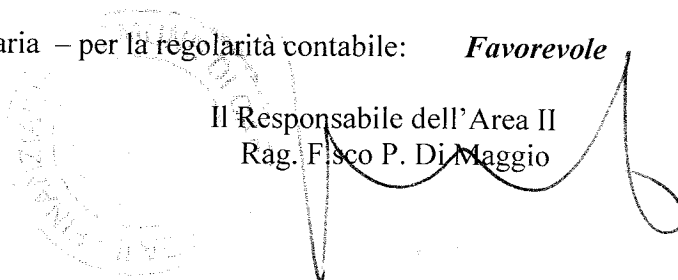
- Responsabile dell'Area IV - Urbanistica – per la regolarità tecnica: **Favorevole**

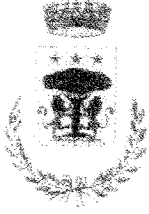
Il Responsabile dell'Area IV
Dott. P. Modica



- Responsabile dell'Area II - Finanziaria – per la regolarità contabile: **Favorevole**

Il Responsabile dell'Area II
Rag. Fisco P. Di Maggio





COMUNE DI CAPACI

Città Metropolitana di Palermo
Area IV – URBANISTICA AA.PP. -

ALLEGATO B

AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ANNO 2017

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
(Artt. 7, 8 della Legge Regionale 10 Agosto 2016, n. 16)

*TABELLA RIASSUNTIVA DELLE ALIQUOTE PER IL CALCOLO
DEL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN
RELAZIONE ALLE TIPOLOGIE INSEDIATIVE ED ALLE ZONE
TERRITORIALI OMOGENEE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE*

TABELLA RIASSUNTIVA
CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL
COSTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2017

ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2017			
INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE Z.T.O. "A - B"			
Tabella parametrica relativa al Comune di Capaci alla classe G/II - Art 4 D.M. 10 marzo 1980 n. 67			
1	Inseidiamenti a carattere residenziale nelle Z.T.O. "A - B"	€/mc.	67,61
2	Per le sole Z.T.O. "A e B" in caso di trasformazione conservativa, ricostruzione e ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti alla data del 31 maggio 1977 si applica la riduzione del 50% al costo calcolato (Circolare Regionale 31 maggio 1977) : €/mc 67,61 : 2 = €/mc 33,81	€/mc.	33,81
INSEDIAMENTI A CARATTERE TURISTICO			
Tabella parametrica relativa al Comune di Capaci alla classe G/II - Art 4 D.M. 10 marzo 1980 n. 67			
3	Inseidiamenti a carattere turistico	€/mc.	67,61
INSEDIAMENTI A CARATTERE AGRICOLO			
Tabella parametrica relativa al Comune di Capaci alla classe L			
4	Inseidamento a carattere agricolo	€/mc.	13,29
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI STAGIONALI			
Tabella parametrica relativa al Comune di Capaci alla classe M/IV			
5	Inseidiamenti Residenziali Stagionali	€/mc.	€ 58,86
INSEDIAMENTI ARTIGIANALI			
Art. 45 L.R. n. 7171978, D.A. n. 67 del 10 marzo 1980, circolare n. 3 del 4 luglio 1980			
6	Inseidiamenti artigianali	€/mq.	€ 87,09

AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2017**Art. 3 della legge regionale n.70/81**

Gli oneri di urbanizzazione per insediamenti residenziali, sono stati determinati ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; mentre per gli insediamenti artigianali, industriali e turistici, sono stati assunti i parametri previsti dal D.A. 10 marzo 1980 n. 67.

Detti importi sono stati ridotti secondo le percentuali minime prescritte dall'art. 13 della Legge Regionale 18 aprile 1981 n. 70, e costituisce la quota da corrispondere per ogni mq di superficie di rendere edificabile, fissando l'incidenza per i seguenti insediamenti:

✓ Comuni con popolazione tra 10.001 e 30.000 abitanti:	22,50 %
✓ Trasformazione conservativa, ricostruzione e ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti alla data del 31 maggio 1977 (Z.T.O. "A e B")	- 22,50 %
✓ Insediamenti in verde agricolo	22,50 %
✓ Insediamenti artigianali per ogni mq di lotto	15,00 %
✓ Insediamenti turistici	25,00 %
✓ Insediamenti stagionali	35,00 %

AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2017**Art. 3 della legge regionale n.70/81**

A	Zone residenziali (A – B – C) €/mc. 67,61 x 22,50 % =	€/mc.	15,21
B	Trasformazione consentita, demolizione e costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici ricadenti in zone territoriali omogenee "A" e "B" esistenti alla data del 31 maggio 1977: €/mc. 33,81 x 22,50 % =	€/mc.	7,61
C	Insediamenti non residenziale in verde agricolo : €/mc. 13,29 x 22,50 % =	€/mc.	2,99
	Insediamenti residenziale in verde agricolo :	€/mc.	13,29
D	Insediamenti artigianali, per ogni mq di lotto : €/mq 87,09 x 15,00% =	€/mq.	13,06
E	Insediamenti stagionali (fuori della delimitazione del centro Urbano): - collinare da €/mc. 67,61 x 25 % =	€/mc.	16,90
	- costiero €/mc. 67,61 x 35 % =	€/mc.	23,66
F	Insediamenti turistici : €/mc. 67,61 x 35 % =	€/mc.	23,66

ONERI DI URBANIZZAZIONE NEI PIANI ATTUATIVI

1	Zone residenziali Omogenee (B – C)	€/mc. 10,13
----------	------------------------------------	-------------

**INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI
TABELLA PARAMETRICA CLASSI I****RIEPILOGO**

Pavimento lordo	€ 58,42	70 %	Totale contributo da versare € 40,89 al mq.
-----------------	---------	------	---

OLTRE

Sup. Compl. Inseديamento	€ 58,42	30 %	Totale contributo da versare € 17,53 al mq.
--------------------------	---------	------	---

**ONERI DI URBANIZZAZIONE
PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI Z.T.O. "A" e "B"
SONO RIDOTTE DEL 50 %**

Pavimento lordo	€ 29,21	70 %	Totale contributo da versare € 20,45 al mq.
-----------------	---------	------	---

OLTRE

Sup. Compl. Inseديamento	€ 29,21	30 %	Totale contributo da versare € 8,76 al mq.
--------------------------	---------	------	--

Il costo degli oneri di urbanizzazione per gli insediamenti commerciali e direzionali in Z.T.O. "D" è pari a **€ 4.609,23 / 100 = €/mc 46.09**

In entrambi i casi, è necessario calcolare anche il costo documentato di costruzione pari al 10 % (identificato con un computo metrico estimativo dell'intervento), senza ulteriore decurtazione, in applicazione a quanto disposto dall'art. 9 comma 2 della L.R.n. 16/2016.

Per i casi di cambio di destinazione d'uso con opere e per i casi di ristrutturazione edilizia viene fissato il parametro pari al 10 % sul costo documentato delle opere stesse, e altre destinazioni non espressamente citate.

Sono a totale carico del titolare del permesso di costruire gli oneri relativi al trattamento dei rifiuti solidi urbani, liquidi e gassosi, nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche;

Sono altresì a carico del titolare del permesso di costruire le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili, artigianali e commerciali;

Per le attività artigianali e commerciali disciplinate dall'art. 22 della L.R. n. 71/1978 sono a totale carico del concessionario gli oneri tutti sopra indicati (art. 2 D.M. 10 marzo 1980);

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. del 10 marzo 1980, la destinazione d'uso degli insediamenti artigianali, commerciali e turistici non può essere modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;

Decorso tale termine la modificazione della destinazione d'uso comporta la corresponsione di un contributo pari all'intera aliquota corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. n. 16/2016, qualora la destinazione d'uso relativa a costruzioni non residenziali nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 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.

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE – ANNO 2017

Anno	Costo di costruzione anno 2016 €/mq	settembre variazione %	Costo di costruzione confermato per l'anno 2017
2017	€ 238,21	- 0,10 %	€ 238,21 -

Dalla Residenza Municipale, li 10 marzo 2017

Il Responsabile dell'Area IV
Dott. P. Modica



COMUNE DI CAPACI

Città Metropolitana di Palermo
Area IV – URBANISTICA AA.PP. -

ALLEGATO A

AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ANNO 2017

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
(Artt. 7, 8 della Legge Regionale 10 Agosto 2016, n. 16)

PARAMETRI E CRITERI APPLICATIVI
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Normativa di riferimento

La legge n. 10 del 28.01.1977 agli artt. 3, 5 e 6 ha subordinato il rilascio delle concessioni edilizie (oggi permesso di costruire) alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione; lo spirito della legge e il principio innovatore è che chi costruisce deve partecipare all'urbanizzazione del territorio, alla difesa antinquinamento (o ecologica) ed al costo di ripristino o restauro dell'ambiente alterato.

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

Il rilascio della concessione edilizia (oggi permesso di costruire) è onerosa, ad eccezione di casi particolari di esonero o riduzione; comporta, il pagamento con determinate modalità di un contributo commisurato sia all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che all'entità del costo di costruzione dell'edificio da realizzare.

La Legge n. 10/1997 è stata recepita con modifiche ed integrazioni nell'Ordinamento Regionale della L.R. n. 71 del 28.12.1978, e fermo restando quanto prescritto dagli artt. 3, 5 e 6, ha chiarito all'art. 41, sostituito successivamente dall'art. 13 della L.R. n. 70/1980 che: “... *L'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge n. 10 del 28.01.1977 è determinata dai Comuni in conformità alle tabelle parametriche regionali approvate con decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977, in misura non inferiore alle seguenti percentuali*”

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo Unico Edilizia*) ha abrogato la Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 ed ha apportato delle innovazioni alla materia edilizia modificando, tra l'altro, la denominazione dell'atto: da *concessione edilizia* a *permesso di costruire*, mantenendone però l'onerosità.

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

In linea di principio la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) è dovuto per gli interventi che comportano trasformazione del territorio, la realizzazione di nuovi volumi, o la trasformazione degli edifici, mediante ristrutturazione o variazione all'uso, di quelli esistenti che incidono in maniera sostanziale sull'abitato.

L'art. 9 della L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, nel recepire e modificare l'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001, ha disposto che il permesso di costruire in relazione al tipo di insediamento produttivo comporta la corresponsione di un contributo la cui incidenza è stabilita con delibera di 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:

comma 1 dell'art. 9 della L.R. n. 16/2016, “... *cfr...* Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione”;

comma 2 dell'art. 9 della L.R. n. 16/2016, “... *cfr* Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento

di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione in relazione ai diversi tipi di attività”

comma 3 dell'art. 9 della L.R. n. 16/2016, “... cfr Qualora la destinazione d'uso delle opere sopra indicate nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 8 venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione”;

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

L'art. 10 comma 4 della L.R. n. 16/2016, ha stabilito che alcuni tipi di interventi possono essere realizzati, in alternativa al permesso di costruire, mediante denuncia di inizio attività quali: *la ristrutturazione edilizia, la nuova costruzione o la ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi, le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi, le opere per la realizzazione della parte di intervento non ultimato nel tempo stabilito nel permesso di costruire.*

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

Il Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222 ha individuato i procedimenti oggetto di segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso, comunicazione ed ha definito i regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti.

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

I casi elencati appunto al citato art. 8 della L.R. n. 16/2016 rappresentano la norma di riferimento per invocare la riduzione o l'esonero del contributo di costruzione :

- ✓ **(comma 1 dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016)**: Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso di costruire 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. n. 380/2001;
- ✓ **(comma 2 dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016)**: il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore ;
- ✓ **(comma 3 dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016)**: Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1 comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed

integrazioni;

- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.
- ✓ **(comma 4 dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016):** Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà della Regione nonché per gli **interventi di manutenzione straordinaria**, che sono definiti dall'art.3 comma 1 lettera b) del DPR n. 380/2001 recepito dall'art. 1 L.R. n. 16/2016 come: *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso”*, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile ;
- ✓ **(comma 5 dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016):** per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 16/2016, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione (comma 5).
- ✓ **(comma 6 – 1 periodo - dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016):** Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- ✓ **(comma 6 - 2 periodo - dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016):** Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- ✓ **(comma 7 dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016):** Il contributo per il costo di costruzione non è dovuto da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare o edilizia residenziale sociale e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni, e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui al comma 3 dell'articolo 16 della Legge 5 agosto 1978, n.457;

- ✓ **(comma 8 dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016)**: Inoltre, nei casi previsti dal comma 1, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 7 della L.R. n. 16/2016 sono ridotti al 40 per cento rispetto a quelli determinati dai Comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977, fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'ultimo periodo del comma 6 dell'art. 8 L.R. n. 16/2016 che così recita: *“Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione”*;
- ✓ **(comma 9 dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016)**: Per l'aggiornamento e l'adeguamento dei contributi concessori resta fermo quanto previsto dall'articolo 7 della Legge 24.12.1993 n. 537;
- ✓ **(comma 10 dell'art. 8 della L.R. n. 16/2016)**: 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.

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

Il contributo di costruzione, che deriva dalla normativa statale e regionale è composto da una quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e da un'altra quota commisurata al costo di costruzione ed è dovuto per tutti gli interventi che sono soggetti al permesso di costruire, SCIA e DIA. A titolo esemplificativo si elencano gli interventi assoggettati a contributo di costruzione **(art.5 L.R. n. 16/2016)**:

- nuove costruzioni;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia;
- le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio come definite dall'art. 5 comma 1 lettera d) L.R. n°16/2016.
- ampliamenti e sopraelevazioni;
- restauro e risanamento conservativo;
- manutenzione straordinaria qualora comportante aumento del carico urbanistico; in tale caso il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile;
- cambi di destinazioni d'uso con aumento del carico urbanistico e conseguente aumento di standards ;

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

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti ed ai rapporti minimi inderogabili fissati dalle leggi regionali;
- e) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo

- 3, comma 1, lettera d) del DPR n°380/2001, anziché quelli di nuova costruzione;
- f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici generali comunali.

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

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

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

- Sono opere di **urbanizzazione primaria**, ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 847/1964: *le strade, gli slarghi, le piazze, gli spazi di manovra, sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato e le opere ed i servizi indicati all'art. 56 del D.P.R. 10/09/1990, n. 285, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26/bis, comma 1, della Legge 28/02/1990, n. 38;*
- Sono opere di **urbanizzazione secondaria**, ai sensi dell'art. 44 della Legge n. 865/1971: *asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, ivi comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento ed al riciclaggio o distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi per conto degli enti territoriali;*
- **opere di urbanizzazione indotta**, costituenti gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono i condotti di fognatura, di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e telefoniche, le infrastrutture viarie e di collegamento con la città e le zone già urbanizzate.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla luce delle diverse integrazioni di legge, comprendono quindi rispettivamente: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato servizio delle abitazioni, cavedi multi-servizi e cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione (urbanizzazione primaria); asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per i servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, comprese le opere e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani ed alla bonifica di aree inquinate (urbanizzazione secondaria).

Aree per viabilità e standard.

Nell'ambito della lottizzazione convenzionata prevista dall'art. 14 della L.R. n°71/1978 vanno reperite le sole aree per le opere di urbanizzazione primaria, qualora quelle per le urbanizzazioni secondarie siano già individuate nel P.d.F. 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 NTA del vigente Programma di Fabbricazione.
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) la corresponsione al Comune del contributo riguardante le opere di urbanizzazione secondaria che corrisponde all'aliquota determinata dal Comune, 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;

L'art. 4 comma 3 della L.R. 30 aprile 1991, n°15: ha stabilito che: *“a scomputo totale o parziale di quanto dovuto, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e a cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria”.*

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

L'art.7 comma 3 della L.R. n. 16/2016 ha disposto che nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti, comunque, denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art.1 comma 3 del Decreto Legislativo 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 Decreto Legislativo n. 50/2016.

Adeguamento del contributo di costruzione

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

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

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

Con circolare n. 6 del 15 giugno 1993, in ordine alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei costi unitari delle opere e dei servizi indicati nelle tabelle parametriche, la Regione Sicilia ribadiva la necessità di procedere annualmente ad una attenta analisi dei prezzi aggiornati (*costi correnti delle opere e dei manufatti edilizi, riguardanti la realizzazione di opere pubbliche*), tenendo conto delle situazioni geomorfologiche ed altimetriche dei suoli da urbanizzare, delle vigenti prescrizioni speciali in materia di edilizia sismica e di tutti quegli altri fattori specifici che concorrono alla formazione dei prezzi, utilizzando il prezzario generale per le opere pubbliche, aggiornato periodicamente dall'Assessorato regionale dei lavori pubblici.

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

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

L'attività amministrativa di determinazione dei suddetti oneri rientra nella competenza del

Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.42 del Decreto Legislativo n.267/2000, in quanto è basata su un giudizio caratterizzato dalla discrezionalità, dovendosi fare applicazione in parte di parametri indicati a livello normativo regionale, in parte di dati ricavabili da una ricognizione di costi concreti nel territorio nel quale si provvede, in funzione di valutazioni finalizzate ad individuare elementi da determinarsi mediante stime di carattere presuntivo e probabilistico.

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

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

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

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

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

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

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

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le tabelle parametriche sono state determinate dalla Regione Siciliana con il D.A.R.S.E. (Decreto Assessoriale Regionale Sviluppo Economico) n. 90 del 31.05.1977, pubblicato sulla GURS n. 26 del 18 giugno 1977, affinché i Comuni determinino i contributi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, redatte per classi di comuni in relazione alla loro ampiezza ed andamento demografico, oltre che alle loro caratteristiche geografiche, alle destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici vigenti ed infine, ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell'art. 41 quinquies, penultimo comma della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (Legge fondamentale dell'urbanistica)

In applicazione delle percentuali riportate nelle tabelle parametriche approvate con D.A. 31 maggio 1977, n. 90, il valore dell'incidenza globale delle opere di urbanizzazione per ogni abitante da insediare è di 100 metri cubi di costruzione; mentre per gli insediamenti artigianali, industriali e turistici, sono stati assunti i parametri stabiliti dal D.A. n. 67 del 10 marzo 1980 .

Dalla lettura del D.A.R.S.E. n. 90 del 31.05.1977 si evince che il Comune di Capaci è inserito nella classe G/II "Comuni con incremento di popolazione superiore al 10 % rispetto al 1971 e con incremento edilizio superiore al 50 % rispetto al patrimonio esistente al 1960" con la seguente tabella parametrica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione :

Aree per spazi pubblici		
A	Attrezzature scolastiche	Mq. 4.50
B	Attrezzature d'interesse comune	Mq. 11.00
c	Viabilità e servizi	Mq. 11.50
TOTALE		Mq. 27.00

Opere		
a	Attrezzature scolastiche	Mc/ab. 7,09
b	Attrezzature d'interesse comune	Mc/ab. 3,30
c	Aree verde di quartiere	Mq/ab. 4,00
d	Viabilità e servizi	
	Rete stradale (sez. media ml. 10.00)	Mq/ab. 9,00
	Parcheggi	Mq/ab. 2,50
	Rete fognaria principale	Ml/ab. 0,24
	Rete capillare secondaria	Ml/ab 0,36
	Rete idrica	Cont.acqua/ab. 0,25
	Rete elettrica	Kw/ab. 1,00
	Pubblica Illuminazione	Punto luce/ab. 0,078

Occorre stabilire i costi unitari per le singole opere, tenendo conto delle situazioni geomorfologiche ed altimetriche dei suoli da urbanizzare, la sismicità della zona, l'incidenza degli sbancamenti e delle opere annesse, il tipo di impianto e di tutti i fattori che concorrono alla formazione dei prezzi.

Per l'aggiornamento del calcolo dei costi unitari delle attrezzature e dei servizi si è proceduto in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale (comma 8 art. 7 della L.R. n. 16/2016).

Si è tenuto conto del computo metrico estimativo redatto dall'Area IV Urbanistica e calcolati con l'ultimo prezziario regionale vigente nella Regione Siciliana nell'anno 2013. Sono stati assunti, inoltre, informazione e dati presso l'Ufficio Acquedotto dell'Ente, nonché presso l'Azienda del Gas, al fine di determinare quanto più possibile l'incremento e l'incidenza dei relativi costi unitari, utili per determinare gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria)

COSTI UNITARI COME DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E DATI ASSUNTI – ANNO 2017

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO CON IL PREZZIARIO REGIONALE 2013	TOTALI
Attrezzature scolastiche:	Mc/ab. 7,09	€/mc.267,01	€ 1.893,10
Attrezzature d'interesse comune:	Mc/ab. 3,30	€/mc.267,01	€ 881,13
Verde di quartiere:	Mq/ab. 4,00	€/mq. 61,97	€ 247,88
Rete stradale:	Mq/ab. 9,00	€/mq.48,04	€ 432,36
Parcheggi:	Mq/ab 2,50	€/mq.48,04	€ 120,10
Rete fognaria principale	MI/ab 0,24	€/ml. 511,38	€ 122,73
Rete capillare secondaria	MI/ab 0,36	€/ml. 308,66	€ 111,12
Rete idrica:	contatore/ab 0,25	€ 1.058,26/contatore acqua	€ 264,56
Rete elettrica:	Kw/ab 1,00	€ 192,09/KW	€ 192,09
Pubblica illuminazione:	Punto luce/ab 0,078	€ 3.845,95/punto luce	€ 299,98
Rete Gas Metano	contatore/ab 0,25	€ 1.058,26/contatore gas	€ 264,56
Aree per spazi pubblici	Mq/ab 27,00	€/ab 21,48	€ 579,96
		SOMMANO	€ 5.409,57

L'art. 17, comma 12, della L.R. 16 aprile 2003 n. 4, pubblicata sulla GURS del 17 aprile 2003, prevede: "l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e del costo di costruzione di cui all'art. 6 della medesima legge, sostituito dall'art. 7 della legge 24 dicembre 1993 n. 537, è determinato dai Comuni entro il 30 ottobre di ogni anno. I

comuni sono tenuti ad applicare gli oneri di concessione aggiornati dal 1 gennaio dell'anno successivo. Nelle more della determinazione dell'adeguamento degli oneri di cui al presente articolo, le concessioni edilizie sono rilasciate con salvezza del congruaggio degli oneri stessi”;

La circolare dell'A.R.T.A. n. 4 del 28 ottobre 2003 ha stabilito che i Comuni sono tenuti a determinare l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 10/1977; con successiva nota del 1 dicembre 2003 l'A.R.T.A. ha ribadito la competenza del Comuni relativamente all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione;

L'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, recepito in Sicilia con legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016, prevede che il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente in ragione dell'intervenuta variazione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT);

Con l'ultima circolare n 6/DRU del 30 dicembre 2015 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, nell'ambito delle attività di vigilanza urbanistica sottolinea che : “ L'attività amministrativa di determinazione dei suddetti oneri rientra nelle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del decreto legislativo n. 267/2000 (quale organo di indirizzo e di controllo politico-amministrativo al quale per costante orientamento giurisprudenziale spetta il potere impositivo sui cittadini) in quanto è basato su un giudizio caratterizzato dalla discrezionalità) si veda in tal senso di recente TAR Molise sez. I n. 220/2014) dovendo fare applicazione in parte di parametri indicati a livello normativo regionale, in parte di dati ricavabili da una ricognizione di costi concreti nel territorio nel quale si provvede, in funzione di valutazioni finalizzate ad individuare elementi da determinarsi mediante stime di carattere presuntivo e probabilistico omissis in tal senso si è espresso recentemente il TAR Catania Sez. I, sent. N 2410/2014 del 25.07.2014);

Considerato che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente mc 80, il contributo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) riferite all'anno 2017, per ogni metro cubo di costruzione è pari a : $\underline{\underline{\text{€ } 5.409,57 : 80 \text{ mc/ab} = \text{€}/\text{mc } 67,61}}$

ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2017			
INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE Z.T.O. "A - B"			
Tabella parametrica relativa al Comune di Capaci alla classe G/II - Art 4 D.M. 10 marzo 1980 n. 67			
1	Inseidiamenti a carattere residenziale nelle Z.T.O. "A - B"	€/mc.	67,61
2	Per le sole Z.T.O. "A e B" in caso di trasformazione conservativa,ricostruzione e ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti alla data del 31 maggio 1977 si applica la riduzione del 50% al costo calcolato (Circolare Regionale 31 maggio 1977) : €/mc 67,61 : 2 = €/mc 33,81	€/mc.	33,81

INSEDIAMENTI A CARATTERE TURISTICO			
Tabella parametrica relativa al Comune di Capaci alla classe G/II - Art 4 D.M. 10 marzo 1980 n. 67			
3	Inseidiamenti a carattere turistico	€/mc.	67,61

In applicazione al D.A. 31 maggio 1977, n. 90, la tabella parametrica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in Z.T.O. "E" (agricola) è la classe L (insediamenti in verde agricolo). Il valore dell'incidenza delle opere di urbanizzazione è limitato alle sole attrezzature scolastiche ed a quelle di interesse comune

INSEDIAMENTI A CARATTERE AGRICOLO			
Tabella parametrica relativa al Comune di Capaci alla classe L			
4	Tenuto conto dei costi unitari già descritti e quanto previsto dalle tabelle parametriche, si ha:		
	attrezzature scolastiche :	mc/ab 2,00 x €/mc. 267,01 =	€ 534,02
	attrezzature interesse comune :	mc/ab 1,50 x €/mc. 267,01 =	€ 400,52
	attrezzature scolastiche:	mq/ab 4,00 x €/ab. 21,48 =	€ 85,92
	attrezzature interesse comune	mq/ab 2,00 x €/ab. 21,48 =	€ 42,96
	Totale oneri di urbanizzazione secondaria		€ 1.063,42
4	Insediamento a carattere agricolo € 1.063,42 / 80 =		€/mc. 13,29

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI STAGIONALI			
Tabella parametrica relativa al Comune di Capaci alla classe M/IV			
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO CON IL PREZZIARIO REGIONALE 2013	TOTALI
Attrezzature d'interesse comune:	Mc/ab. 5,64	€/mc. 267,01	€ 1.505,93
Verde di quartiere:	Mq/ab. 6,00	€/mq. 61,97	€ 371,82
Rete stradale:	Mq/ab. 18,00	€/mq. 48,04	€ 864,72
Parcheggi:	Mq/ab 2,00	€/mq.48,04	€ 96,08
Rete fognaria principale	Ml/ab 0,72	€/ml. 511,38	€ 368,19
Rete capillare secondaria	Ml/ab 1,08	€/ml. 308,66	€ 333,35
Rete idrica:	contatore/ab0,25	€ 1.058,26/contatore acqua	€ 264,56
Rete elettrica:	Kw/ab 1,00	€ 192,09/KW	€ 192,09
Pubblica illuminazione:	Punto luce/ab 0,083	€ 3.845,95/punto luce	€ 319,21
Rete Gas Metano	contatore/ab 0,25	€ 1.058,26/contatore gas	€ 264,57
Aree per spazi pubblici	Mq/ab 6,00	€/ab 21,48	€ 128,88
		SOMMANO	€ 4.709,40
5	Insediamenti Residenziali Stagionali: € 4.709,40 / 80 =		€/mc. € 58,86

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

Art. 45 L.R. n. 7171978, D.A. n. 67 del 10 marzo 1980, circolare n. 3 del 4 luglio 1980

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

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

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

(Si ipotizza un lotto di mq. 1000; fabbisogno pari al 10% = mq. 100 secondo il D.M. 1444/1968).

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

Art. 45 L.R. n. 7171978, D.A. n. 67 del 10 marzo 1980, circolare n. 3 del 4 luglio 1980

APPLICAZIONE DELLA TABELLA 1

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO CON IL PREZZIARIO REGIONALE 2013	TOTALI
Attrezzature d'interesse comune:	mc 50,00	€/mc 267,01	€ 13.350,50
Verde di quartiere:	mq 40,00	€/mq 61,97	€ 2.478,80
Parcheggi:	mq. 40,00	€/mq.48,04	€ 1.921,60
Aree per spazi pubblici	mq 100,00	€/mq 6,50	€ 650,00
		SOMMANO	€ 18.400,09

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI Art. 45 L.R. n. 7171978, D.A. n. 67 del 10 marzo 1980, circolare n. 3 del 4 luglio 1980			
APPLICAZIONE DELLA TABELLA 2			
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO CON IL PREZZIARIO REGIONALE 2013	TOTALI
Rete Stradale	mq 250,00	€/mq 48,04	€ 12.010,00
Rete Fognante principale	ml 25,00	€/ml 511,38	€ 12.784,50
Rete capillare secondaria	ml 20,00	€/ml 308,66	€ 6.173,20
Rete idrica	ml 45,00	€/ml 1.058,26	€ 47.621,70
Illuminazione pubblica	n. 1	€ 3.845,95	€ 3.845,95
Aree per viabilità	mq 250,00	€/mq 6,50	€ 1.625,00
		SOMMANO	€ 84.060,35

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie (tabella n. 1 e tabella n. 2) è pari a € 102.460,44. L'incidenza per ogni mq. è il seguente:

$$€ 102.460,44 / 1.000 = €/mq. 102,46$$

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI Art. 45 L.R. n. 7171978, D.A. n. 67 del 10 marzo 1980, circolare n. 3 del 4 luglio 1980
APPLICAZIONE DELLA TABELLA 3
Considerato che il Comune di Capaci è un Comune costiero con popolazione da 10.001 a 30.000 abitanti si applica il coefficiente di riduzione pari a 0,85. Posto ciò moltiplicando l'incidenza per ogni mq. pari a €/mq 103,31 per il coefficiente di riduzione 0,85 si otterrà
$€/mq. 102,46 \times 0,85 = €/mq 87,09$

AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2017

Art. 3 della legge regionale n.70/81

Gli oneri di urbanizzazione per insediamenti residenziali, sono stati determinati ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ; mentre per gli insediamenti artigianali, industriali e turistici, sono stati assunti i parametri previsti dal D.A. 10 marzo 1980 n. 67.

Detti importi sono stati ridotti secondo le percentuali minime prescritte dall'art. 13 della Legge Regionale 18 aprile 1981 n. 70, e costituisce la quota da corrispondere per ogni mq di superficie di rendere edificabile, fissando l'incidenza per i seguenti insediamenti:

✓ Comuni con popolazione tra 10.001 e 30.000 abitanti:	22,50 %
✓ Trasformazione conservativa, ricostruzione e ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti alla data del 31 maggio 1977 (Z.T.O. "A e B")	22,50 %
✓ Insediamenti in verde agricolo	22,50 %
✓ Insediamenti artigianali per ogni mq di lotto	15,00 %
✓ Insediamenti turistici	25,00 %
✓ Insediamenti stagionali	35,00 %

AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2017

Art. 3 della legge regionale n.70/81

A	Zone residenziali (A – B – C) €/mc. 67,61 x 22,50 % =	€/mc. 15,21
B	Trasformazione consentita, demolizione e costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici ricadenti in zone territoriali omogenee "A" e "B" esistenti alla data del 31 maggio 1977: €/mc. 33,81 x 22,50 % =	€/mc. 7,61
C	Insediamenti non residenziale in verde agricolo : €/mc. 13,29 x 22,50 % =	€/mc. 2,99
	Insediamenti residenziale in verde agricolo :	€/mc. 13,29
D	Insediamenti artigianali, per ogni mq di lotto : €/mq 87,09 x 15,00% =	€/mq. 13,06
E	Insediamenti stagionali (fuori della delimitazione del centro Urbano):	
	- collinare da €/mc. 67,61 x 25 % =	€/mc. 16,90
	- costiero €/mc .67,61 x 35 % =	€/mc. 23,66
F	Insediamenti turistici : €/mc. 67,61 x 35 % =	€/mc. 23,66

OPERE DI URBANIZZAZIONE NEI PIANI ATTUATIVI

Art. 3 della L.R. n. 70/1981

Nel caso di piani di lottizzazione si computano le sole aliquote per il costo base previsto per le attrezzature scolastiche e per le attrezzature di interesse comune (Opere di Urbanizzazione secondaria), con esclusione della viabilità ed ai servizi (rete stradale, parcheggi, rete fognaria, rete idrica, rete elettrica e pubblica illuminazione) in quanto le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del lottizzante, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 71 del 27 dicembre 1978

Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione anno 2017 nella misura fissata dall'art. 3 della legge regionale n.70/81 in relazione alle opere di urbanizzazione primarie realizzate dai lottizzanti nella predisposizione dei Piani Attuativi				
Attrezzature scolastiche:	Mc/ab.	7,09	€/mc. 267,01	€ 1.893,10
Attrezzature d'interesse comune:	Mc/ab.	3,30	€/mc. 267,01	€ 881,13
Verde di quartiere:	Mq/ab.	4,00	€/mq. 61,97	€ 247,88
Aree per spazi pubblici	Mq/ab	27,00	€/ab 21,48	€ 579,96
				€ 3.602,07
1	Zone residenziali (B – C) $€ 3.602,07 / 80 = €/\text{mc. } 45,03 \times 22,50 \% =$			€/mc. 10,13

INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI
TABELLA PARAMETRICA CLASSI I

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

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

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

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

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

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

ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2017 NELLA MISURA FISSATA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (es. cambi di destinazione d'uso ..)				
	Rete stradale e parcheggio €/ab 552,46 / mq. 11,50		€	48,04
	Verde pubblico €/ab 247,88 / mq. 4,00		€	61,97
ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI				
Verde Pubblico	40% Sup. lorda pav.tiedif	40 mq.	€ 61,97	Urb. Second. € 2.478,80
Parcheggi	40% Sup. lorda pav.tiedif	40 mq.	€ 48,04	Urb. Second € 1.921,60
Rete stradale	30 % sup. compinsed. proposto	30 mq.	€ 48,04	Urb. Second. € 1.441,20
				Urb. Second. € 5.841,60 / 100 = € 58,42

RIEPILOGO			
Pavimento lordo	€ 58,42	70 %	Totale contributo da versare € 40,89 al mq.
OLTRE			
SupCompl. Insemediamento	€ 58,42	30 %	Totale contributo da versare € 17,53 al mq.
ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI Z.T.O. "A" e "B" SONO RIDOTTE DEL 50 %			
Pavimento lordo	€ 29,21	70 %	Totale contributo da versare € 20,45 al mq.
OLTRE			
SupCompl. Insemediamento	€ 29,21	30 %	Totale contributo da versare € 8,76 al mq.

Nel caso di insediamenti commerciali e direzionali da realizzarsi nella Z.T.O. "D", in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi e rete stradale) a carico del lottizzante, l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è la seguente :

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	QUANTITÀ	COSTO UNITARIO AGGIORNATO CON IL PREZZIARIO REGIONALE 2013	TOTALI
Attrezzature scolastiche:	Mc/ab. 7,09	€/mc. 267,01	€ 1.893,10
Attrezzature d'interesse comune:	Mc/ab. 3,30	€/mc. 267,01	€ 881,13
Rete fognaria principale	Ml/ab 0,24	€/ml. 511,38	€ 122,73
Rete capillare secondaria	Ml/ab 0,36	€/ml. 308,66	€ 111,12
Rete idrica:	contatore/ab0,25	€ 1.058,26/contatore acqua	€ 264,56
Rete elettrica:	Kw/ab 1,00	€ 192,09/KW	€ 192,09
Pubblica illuminazione:	Punto luce/ab 0,078	€ 3.845,95/punto luce	€ 299,98
Rete Gas Metano	contatore/ab 0,25	€ 1.058,26/contatore gas	€ 264,56
Aree per spazi pubblici	Mq/ab 27,00	€/ab 21,48	€ 579,96
		SOMMANO	€ 4.609,23

Il costo degli oneri di urbanizzazione per gli insediamenti commerciali e direzionali in Z.T.O. "D" è pari a **€ 4.609,23 / 100 = €/mc. 46.09**

In entrambi i casi, è necessario calcolare anche il costo documentato di costruzione pari al 10 % (identificato con un computo metrico estimativo dell'intervento), senza ulteriore decurtazione, in applicazione a quanto disposto dall'art. 9 comma 2 della L.R.n. 16/2016.

Sono a totale carico del titolare del permesso di costruire gli oneri relativi al trattamento dei rifiuti solidi urbani, liquidi e gassosi, nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche;

Sono altresì a carico del titolare del permesso di costruire le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili, artigianali e commerciali;

Per le attività artigianali e commerciali disciplinate dall'art. 22 della L.R. n. 71/1978 sono a totale carico del concessionario gli oneri tutti sopra indicati (art. 2 D.M. 10 marzo 1980);

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. del 10 marzo 1980, la destinazione d'uso degli insediamenti artigianali, commerciali e turistici non può essere modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;

Decorso tale termine la modificazione della destinazione d'uso comporta la corresponsione di un contributo pari all'intera aliquota corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. n. 16/2016, qualora la destinazione d'uso relativa a costruzioni non residenziali nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 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.

Per i casi di cambio di destinazione d'uso con opere e per i casi di ristrutturazione edilizia viene fissato il parametro pari al 10 % sul costo documentato delle opere stesse, e altre destinazioni non espressamente citate.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

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

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

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

L'art. 7 della legge n. 537/93 aveva stabilito che l'aggiornamento degli oneri concessori doveva contenere anche l'aggiornamento del costo di costruzione e ciò con decorrenza dall'1/01/1994. La norma disponeva anche che, in assenza di provvedimento regionale sull'adeguamento del costo di costruzione i Comuni avrebbero dovuto provvedere autonomamente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, riprendendo il concetto già espresso dalla legge n. 10/77. Con la legge finanziaria del 1994 tale incombenza veniva demandata alle Regioni, le quali avrebbero dovuto stabilire periodicamente detto costo.

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

Si definisce la **quota di costruzione**: *“È quella parte di contributo di Concessione commisurata al costo dell'intervento edilizio oggetto della Concessione ad edificare. Per costo dell'intervento si intende: il costo di costruzione dell'edificio, nel caso di edifici residenziali nuovi; il costo globale delle opere edilizie, nel caso di edifici residenziali esistenti; il costo documentato di costruzione, nel caso di edifici od impianti destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali. Per gli edifici residenziali nuovi, il “costo unitario di costruzione” varia per classi di*

edifici a seconda delle caratteristiche tipologiche, partendo da quelle dell'edilizia agevolata. Il Ministero dei LL. PP. determina annualmente:

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

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

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

Con determina settoriale n. 32 del 17.12.2015 raccolta generale n. 22 dell'11.01.2016 è stato fissato il costo di costruzione base pari ad €. 238,21/mq e, tale importo è stato determinato con percentuale ISTAT, in riferimento al periodo settembre 2015/settembre 2014 pari a 0,60%

Anno	Costo di costruzione anno 2015 €/mq	settembre variazione %	Costo aggiornato in €/mq.
2016	€ 236,79	0,60 %	€ 238,21

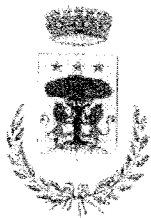
In assenza delle determinazioni regionali, si tiene conto delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali, con riferimento al periodo settembre 2016/settembre 2015, che risulta variato con un decremento pari a - 0,1%.

Pertanto, l'aggiornamento del costo di costruzione per i fabbricati residenziali per l'anno 2017 rimane confermato ad € 238,21/mq.

Anno	Costo di costruzione anno 2016 €/mq	settembre variazione %	Costo di costruzione confermato per l'anno 2017
2017	€ 238,21	- 0,10 %	€ 238,21

Dalla Residenza Municipale, li 10 marzo 2017

Il Responsabile dell'Area IV
Dott. P. Modica



COMUNE DI CAPACI

Città Metropolitana di Palermo

Area IV - Urbanistica e AA.PP.

In data 19 aprile c.a. alle ore 12.00 presso la Casa Comunale – negli Uffici dell'Area IV Urbanistica si è riunita la 3^a Commissione Consiliare Permanente a seguito della convocazione del Presidente Sig. Pagano Vincenzo protocollo n. 7930 del 14/04/2017.

Sono presenti i Signori :

- Sig. Pagano Vincenzo Presidente

Sono assenti

- Sig. Provenza Antonino Componente

- Sig. Cocheo Francesco Componente

- Sig.ra Riccobono Giusy Componente

- Dott. Troia Giovanni Componente

Assume le funzioni di Segretario Verbalizzante il dott. P. Modica.

All'O.d.G.

“Adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costo di costruzione anno 2017”

Il Presidente constatata la mancanza del numero legale dichiara chiusa la seduta e aggiorna la stessa alle ore 13.00

Letto confermato e sottoscritto

Alle ore 13.00 il Presidente della Commissione Consiliare Permanente riapre la seduta e sono presenti :

- Sig. Pagano Vincenzo Presidente

- Sig. Provenza Antonino Componente

Sono assenti:

- Sig. Cocheo Francesco Componente

- Sig.ra Riccobono Giusy Componente

- Dott. Troia Giovanni Componente

Assume le funzioni di Segretario Verbalizzante il dott. P. Modica.

All'O.d.G.

“Adeguamento incidenza oneri di urbanizzazione e costo di costruzione anno 2017”

Il Presidente illustra la proposta dell'atto deliberativo e constatato i pareri espressi approvano all'unanimità l'atto deliberativo.

Il Segretario

Il Presidente

I Componenti

Letto confermato e sottoscritto

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL PRESIDENTE

Vice
IL SEGRETARIO GENERALE

Guido Baccini

GCP

Vincenzo Supina

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo

Dal Municipio _____

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Salvatore Somma)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. Reg. pubbl. _____

Certifico io sottoscritto Segretario Generale su conforme dichiarazione del Responsabile Albo Pretorio, che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno _____ all'Albo Pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile Albo Pretorio

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Salvatore Somma)

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

• **CHE** la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ in quanto

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

Dichiarata Immediatamente Esecutiva;

Dal Municipio _____

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Salvatore Somma)