



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

## RELAZIONE

### AGGIORNAMENTO QUINQUENNALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED ADEGUAMENTO ANNUALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

*(artt. 7, 8, 9 e 12 della L.R. 10 agosto 2016, n°16)*



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE  
PARAMETRI E CRITERI APPLICATIVI

## **NORMATIVA E AMBITO DI APPLICAZIONE**

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

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

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

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

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



## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

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

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

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

L'art.22 del T.U Edilizia recepito e modificato dall'art.10 della L.R. n°16/2016, ha introdotto la procedura 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.23 del T.U Edilizia recepito e modificato dall'art. 10 comma 6 della L.R. n°16/2016, ha stabilito che alcuni tipi di interventi possono essere realizzati, in alternativa al permesso di costruire, mediante segnalazione certificata 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 6, 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 7 L.R. n °16/2016).

Successivamente, il D. Lgs 25 novembre 2016, n°222 recepito dall'art. Art. 33. L.R. 23/21, ha individuato i procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione ed ha definito i regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti.



## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

Il permesso di costruire, la SCIA alternativa al Permesso di Costruire e la SCIA comportano, fatti salvi i casi di riduzione ed esonero stabiliti dall'art.8 della L.R. n°16/2016, la corresponsione di un contributo di costruzione, secondo i parametri stabiliti dal Comune. I casi elencati appunto al citato art.8 della L.R. n°16/2016 rappresentano la norma di riferimento per invocare la riduzione o l'esonero del contributo di costruzione.

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 alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA.

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

- nuove costruzioni;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia;
- le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio come definite dal comma 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;

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, con o senza opere, che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale, tra le cinque seguenti previste dall'art. 23 ter del TU Edilizia recepito dinamicamente da art.

1 L.R.16/2016 in Sicilia:

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



## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

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

- a) *all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;*
- b) *alle caratteristiche geografiche dei comuni;*
- c) *alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;*
- d) *ai limiti ed ai rapporti minimi inderogabili fissati dalle leggi regionali;*
- e) *alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all' articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, anziché quelli di nuova costruzione;*
- f) *alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga. 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.*

Secondo l'art.7 comma 13 della L.R. n°16/2016, Nel caso di interventi su edifici esistenti, il contributo di costruzione, se dovuto, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuato dal comune in base al computo metrico estimativo allegato 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.

### **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 de/l'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



## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

approvate dalla Regione con DA del 31 maggio 1977 per gli insediamenti residenziali e con DA 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, oltrech  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 necessit  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.38012001, recepito in Sicilia da/l'art.1 L.R. n°16/2016) il cui testo   il seguente: "... L'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1911n.10 e del costo di costruzione di cui all'articolo 6 della medesima legge sostituito dall'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n.531,   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'attivit  amministrativa di determinazione dei suddetti oneri rientra nella competenza del consiglio comunale, ai sensi dell'art.42 del D.Lgs n.267/2000, in quanto   basata su un giudizio caratterizzato dalla discrezionalit , 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'entit  e qualit  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



## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

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 previsti dalla presente legge, fatta eccezione per quelle di cui al comma 4 bis dell'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, sono vincolati, nella misura non inferiore al 50 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.



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

## CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

(Decreto 31 maggio 1977 concernente l'approvazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione)

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie si è proceduto a determinare i costi effettivi, che questo Ente dovrebbe sostenere per la realizzazione delle opere, redigendo specifico computo metrico estimativo per ogni ipotetica opera tenendo conto delle modifiche che sono state apportate dall'art. 7 L.R. n° 16/2016.

I prezzi applicati sono stati desunti dal Prezzario unico regionale adottato con Decreto dell'Assessore Regionale alle Infrastrutture e Mobilità n. 17/GAB del 29/06/2022 - Prezzario unico per i lavori pubblici anno 2022, aggiornato ai sensi comma 2 dell'art. 26 del D.L. n.50 del 17/05/2022.

Dal Predetto elenco che si allega al presente relazione (ALLEGATO A), come parte integrante si desume:

### Opere di Urbanizzazione Primarie

o Rete Stradale	€/m <sup>2</sup>	70,68
o Rete fognaria Principale	€/m	141,93
o Rete fognaria Secondaria	€/m	148,44
o Rete idrica	€/m	73,12
o Rete elettrica	€/kw	203,20
o Pubblica illuminazione	€/punto luce	1588,42

### Opere di urbanizzazione secondarie

o Area a verde	€/m <sup>2</sup>	53,00
o Attrezzature di interesse comune	€/m <sup>2</sup>	343,35
o Parcheggi	€/m <sup>2</sup>	70,68
o Attrezzature scolastiche	€/m <sup>2</sup>	342,35

## CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

(Circolare esplicativa del decreto 31 maggio 1977 concernente l'approvazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, art. 5 legge statale 28.01 .1977 n° 10)

### ZONE RESIDENZIALI ("A" "B" "C")

Decreto Assessoriale 11 novembre 1977

Tipo - Comuni litoranei costieri con popolazione al 1975 da 2.500 a 5.000 abitanti e con incremento demografico

Z.T.O. - A-B-C residenziali





# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

<b>Attrezzature scolastiche</b>		$m^3/ab$	$m^3/ab$			
	<i>Asilo nido</i>	0,69	5,65			
	<i>Scuola Materna</i>	1,09				
	<i>Scuola Elementare</i>	2,33				
<i>Scuola Media</i>	1,54					
<b>Attrezzature Interesse comune</b>		$m^3/ab$	$m^3/ab$			
	<i>Mercato di quartiere</i>	0,50	1,82			
	<i>Impianti sportivi</i>	-				
	<i>Centri sociali</i>	0,44				
	<i>Attrezzature culturali</i>	0,44				
	<i>Attrezzature sanitarie</i>	0,44				
<i>Attrezzature di quartiere</i>	-					
<b>Viabilità e servizi</b>		$m^2/ab$	$m/ab$	<i>Contatore acq./ab</i>	$kw/ab$	
	<i>Rete stradale</i>	9,00	-	-	-	-
	<i>parcheggi</i>	1,00	-	-	-	-
	<i>Rete fognaria condotta principale</i>	-	0,30	-	-	-
	<i>Rete fognaria condotta secondaria</i>	-	0,45	-	-	-
	<i>Rete idrica</i>	-	-	0,25	-	-
	<i>Rete elettrica</i>	-	-	-	1,00	-
	<i>Pubblica illuminazione</i>	-	-	-	-	0,062
	<i>Area a verde</i>	2,00	-	-	-	-

**Tabella - Tabella parametrica Z.T.O. A-B-C -Decreto Assessoriale 11 novembre 1977**

## DOTAZIONE DI SERVIZI - ZONE RESIDENZIALI (A - B - C)

Descrizione		Parametri	Valori	Costo unitario abitante aggiornato in Euro	Importo
<b>Attrezzature</b>	<i>Attrezzature scolastiche</i> Opere	$m^3/ab$	5,65	342,35	1934,28
	<i>Attrezzature di interesse comune</i> Opere	$m^3/ab$	1,82	343,35	624,90
<b>Viabilità e servizi</b>	<i>Rete stradale</i> Opere	$m^2/ab$	9,00	70,68	636,12
	<i>parcheggi</i> Opere	$m^2/ab$	1,00	70,68	70,68
	<i>Rete fognaria condotta principale</i>	$m/ab$	0,30	141,93	42,58
	<i>Rete fognaria condotta secondaria</i>	$m/ab$	0,45	148,44	66,80
	<i>Rete idrica</i>	contatore/ab	0,25	73,12	18,28
	<i>Rete elettrica</i>	$kw/ab$	1,00	203,20	203,20



## COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

	Pubblica illuminazione	punto luce/ab	0,06	1588,42	98,48
	Area a verde	m <sup>2</sup> /ab	2,00	53,00	106,00
	<b>Totale</b>			<b>3035,17</b>	<b>3801,31</b>
<b>Contributo oneri urbanizzazione per ogni mc di costruzione</b>				<b>38,01</b>	<b>Euro/m<sup>3</sup></b>
<b>A)</b>	<b>Insedimenti residenziali in z.t.o. A, B, C: (con esclusione dei Piani di lottizzazione)</b> Ai sensi dell'art.41 comma 1 lettera d) L.R. 27 Dicembre 1978, n°71, così come sostituito dall'art.13, L.R.18 aprile 1981, n°70 (comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti e frazioni degli altri comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti), l'incidenza degli oneri di urbanizzazione non deve essere inferiore al 20,00 per cento:				
	<b>Incidenza degli oneri per ZTO A,B e C:</b> $\text{€}/\text{m}^3 \text{ 38,01} \quad \times \quad \text{20\%} \quad = \quad \text{7,60 Euro}/\text{m}^3$				
	<i>Il contributo di € 7,46 è riferito ai metri cubi di nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone omogenee A, B e C dello strumento urbanistico vigente e sono esclusi gli interventi all'interno dei P di L..</i>				
	<i>Per le zone omogenee "A" e "B" nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti alla data del 31/05/1977, si applica la riduzione del 50% al costo calcolato (Circolare Regionale 31 maggio 1977):</i>				
	<b>Incidenza degli oneri per ZTO A e B (demolizioni-ristrutturazione-ricostruzione)</b> $\text{€}/\text{m}^3 \text{ 7,60} \quad \times \quad \text{50\%} \quad = \quad \text{3,80 Euro}/\text{m}^3$				
	In tutte le altre zone omogenee del PRG, per la ristrutturazione, il recupero ed il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato: $\text{€}/\text{m}^3 \text{ 7,60} \quad \times \quad \text{80\%} \quad = \quad \text{6,08 Euro}/\text{m}^3$				

Il costo di cui sopra va applicato qualora l'opera oggetto del permesso di costruire sia finalizzata al solo scopo di essere destinata a prima abitazione del richiedente e/o di parenti di primo grado. Qualora ricorra quest'ultima condizione, il soggetto interessato è tenuto a sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a mantenere la residenza nell'ambito per la quale si chiede il permesso di costruire, per non meno di dieci anni. Nei casi in cui non ricorrono le condizioni prima specificate, si applica il costo di cui al successivo punto lettera C) (insediamenti stagionali), trattandosi di Comune con vocazione prevalentemente turistica, e con caratteri di particolare pregio paesaggistico - ambientale.

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

- o magazzino non utilizzato ai fini commerciali;
- o studio professionale e medico privato all'interno di immobile con destinazione residenziale;



# COMUNE DI CUSTONACI

## UFFICIO TECNICO - III SETTORE

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

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

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

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

In assenza di titolo abilitativo si farà riferimento allo stato legittimo degli immobili ai sensi dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. 380/2001.

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

### **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E TURISTICO-RICETTIVI NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

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

Quindi, nel caso dei piani di lottizzazione previste dal vigente strumento urbanistico, ove le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del lottizzante, si applica il contributo degli oneri di urbanizzazione riferito alla quota parte di opere di urbanizzazione secondaria.

Decreto Assessoriale 11 novembre 1977

Tipo - Comuni litoranei costieri con popolazione al 1975 da 2.500 a 5.000 abitanti e con incremento demografico



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

<b>Attrezzature scolastiche</b>		<i>m<sup>3</sup>/ab</i>	<i>m<sup>3</sup>/ab</i>
	<i>Asilo nido</i>	0,69	5,65
	<i>Scuola Materna</i>	1,09	
	<i>Scuola Elementare</i>	2,33	
	<i>Scuola Media</i>	1,54	
<b>Attrezzature Interesse comune</b>		<i>m<sup>3</sup>/ab</i>	<i>m<sup>3</sup>/ab</i>
	<i>Mercato di quartiere</i>	0,50	1,82
	<i>Impianti sportivi</i>	-	
	<i>Centri sociali</i>	0,44	
	<i>Attrezzature culturali</i>	0,44	
	<i>Attrezzature sanitarie</i>	0,44	
	<i>Attrezzature di quartiere</i>	-	

## DOTAZIONE DI SERVIZI - Insedimenti residenziali e turistico-ricettivi nei piani di lottizzazione

	Descrizione		Parametri	Valori	Costo unitario abitante aggiornato in Euro	Importo
<b>Attrezzature</b>	<i>Attrezzature scolastiche</i>	<i>Opere</i>	<i>m<sup>3</sup>/ab</i>	5,65	342,35	1934,28
	<i>Attrezzature di interesse comune</i>	<i>Opere</i>	<i>m<sup>3</sup>/ab</i>	1,82	343,35	624,90
<b>Totale</b>					<b>685,70</b>	<b>2.559,17</b>

In applicazione delle percentuali riportate nella citata tabella parametrica approvata con D.A. 31 Maggio 1977 n°90, il valore dell'incidenza globale delle opere d'urbanizzazione per ogni abitante da insediare pari a 100 metri cubi, si ottiene nel modo seguente:

**Contributo oneri urbanizzazione per ogni mc di costruzione: 25,59 Euro/m<sup>3</sup>**

**B)**

### insediamenti nei Piani di lottizzazione

Ai sensi dell'art.41 comma 1 lettera d) L.R. 27 Dicembre 1978, n°71, così come sostituito dall'art.13, L.R.18 aprile 1981, n°70 (comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti e frazioni degli altri comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti), l'incidenza degli oneri di urbanizzazione non deve essere inferiore al 20,00 per cento:

**Incidenza degli oneri per nei Piani di lottizzazione:**

$$\text{€/m}^3 \text{ 25,59} \quad \times \quad 20\% \quad = \quad \underline{\underline{\mathbf{5,12 \text{ Euro/m}^3}}}$$



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

Quindi, nel caso dei piani di lottizzazione ricadenti nelle z.t.o. "C" previste dal vigente strumento urbanistico, ove le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del lottizzante, si applica il contributo degli oneri di urbanizzazione riferito alla quota parte di opere di urbanizzazione secondaria ed il contributo per la residenza è pari ad €/mc.5,12

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

**Incidenza degli oneri per attività turistico-ricettive nei Pdl:**

$$\text{€/m}^3 \text{ 25,59} \quad \times \quad 25\% \quad = \quad \text{6,40 Euro/m}^3$$

## INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A CARATTERE STAGIONALE

Contributo oneri urbanizzazione per ogni mc di costruzione		38,01	Euro/m <sup>3</sup>
C)	<b><u>Insedimenti Residenziali a Carattere Stagionale</u></b>		
	Con questa dicitura si intendono classificare le abitazioni appartenenti a persone non residenti nel Comune di Custonaci aventi caratteristiche tipicamente stagionali, ricadenti all'interno delle zone omogenee "A", "B" e "C". In questo caso, ai sensi dell'art. 13, lettera g), della legge regionale n° 70/81, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione non deve essere inferiore al 35%:		
	<b>Incidenza degli oneri per Insediamenti Residenziali a Carattere Stagionale :</b>		
	$\text{€/m}^3 \text{ 38,01} \quad \times \quad 35\% \quad = \quad \text{13,30 Euro/m}^3$		
	<b>Incidenza degli oneri per Insediamenti Residenziali a Carattere Stagionale :</b>		
	$\text{€/m}^3 \text{ 13,30} \quad \times \quad 80\% \quad = \quad \text{10,64 Euro/m}^3$		

## INSEDIAMENTI TURISTICI

(Alberghi, villaggi turistici, impianti termali, motel, aziende turistiche residenziali, residenze turistico-alberghiere (R.T.A.), affittacamere, ostelli della gioventù, case per ferie, case ed appartamenti per vacanza), nelle Z.T.O. "A, B, C con esclusione dei piani di lottizzazione)

Contributo oneri urbanizzazione per ogni mc di costruzione		38,01	Euro/m <sup>3</sup>
D)	<b><u>Insedimenti turistici (con esclusione dei piani di lottizzazione)</u></b>		
	"La concessione relativa alle costruzioni e agli impianti destinati ad attività turistiche è subordinata alla corresponsione di un contributo rapportato al costo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria" (art.4, comma, 1 D.A. n°67/80), già determinato per le zone residenziali, applicando un'aliquota non inferiore al 25% (art.13 lettera h) comma 1, L.R. n°70/81):		



## COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

**Incidenza degli oneri per Insediamenti turistici (con esclusione dei piani di lottizzazione):**

€/m <sup>3</sup> 38,01	x	25%	=	<b>9,50 Euro/m<sup>3</sup></b>
------------------------	---	-----	---	--------------------------------

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

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

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

- punto 1: alberghi, motel, villaggi-albergo quali esercizi ricettivi aperti al pubblico che forniscono alloggio, eventualmente vitto, ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile. Gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile. I motel sono alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture o delle imbarcazioni, che assicurano alle stesse servizi di riparazione e rifornimento carburante. I Villaggi-albergo sono alberghi che, in un'unica area, forniscono agli utenti di unità abitative dislocate in più stabili, servizi centralizzati.

- punto 2: le aziende turistiche residenziali sono aziende con attività ricettiva aperta al pubblico anche con permanenza a rotazione, a gestione unitaria (art. 1, L.R. 20 agosto 1996, n°38). Le residenze turistico-alberghiere (R.T.A.), sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina;

- punto 3: i campeggi sono esercizi ricettivi all'aria aperta, a gestione unitaria che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio ed eventuali servizi complementari ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento;

- punto 4: i villaggi turistici sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di norma di mezzi autonomi di pernottamento. Per allestimenti minimi si intendono tende, roulotte, prefabbricati, unità abitative fisse e similari. ai requisiti di cui alla tabella D allegata alla legge regionale 13 marzo 1982, n. 14 nel caso in cui gli allestimenti minimi consistono solo in manufatti. Le dimensioni dei manufatti sono quelle previste dalla L.R. n.14/1982;



## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

▪ punto 5: gli esercizi di affittacamere sono strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggi ed eventualmente servizi complementari, anche giornalmente ed in forma imprenditoriale, senza l'obbligo della dimora del titolare;

▪ Punto 6: gli ostelli della gioventù sono le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani. Le case per ferie sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi gestite, al di fuori dei canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti, senza fini di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari;

▪ punto 7: le case ed appartamenti per vacanza sono immobili arredati e gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi. Sono classificate in un'unica classe contrassegnata da una stella.

Ed inoltre vanno annoverati nella disciplina:

▪ complessi ricettivi complementari: "concernono le attrezzature "ricettive turistiche" che sono gestite da enti privati o non senza fini di lucro, per soddisfare le esigenze: del turismo giovanile (alberghi od ostelli della gioventù) e del turismo sociale (case per ferie), nonché gli "allestimenti" gestiti da enti privati o non per consentire ai giovani di godere brevi o prolungati periodi di soggiorno climatico o sportivo senza interrompere gli studi.

▪ turismo rurale: "Forma particolare di turismo che utilizza come strutture ricettive l'edilizia rurale opportunamente adattata e che sfrutta come motivi di interesse la vita dei campi, l'ambiente rurale, le risorse paesistiche, la quiete, nonché eventuali risorse complementari: ricreative, sportive (equitazione), culturali (studio della flora e della fauna, del costume, delle tradizioni, della civiltà rurale, etc.) ed eno-gastronomiche (prodotti locali, piatti tipici, etc.). A differenza dell'agriturismo, il turista non collabora alle attività agricole ed il rapporto si limita all'ospitalità.;

▪ agriturismo: "Forma particolare di turismo che sfrutta, come strutture ricettive, l'edilizia abitativa rurale adeguatamente adattata ed utilizza come motivi di interesse la vita dei campi, l'ambiente rurale, le risorse paesistiche e la quiete ed anche le eventuali "risorse complementari" e cioè le risorse ricreative, sportive, culturali ed enogastronomiche (prodotti locali, piatti tipici, etc.). Collaborazione del turista alle attività agricole.

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



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

## INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E TURISTICO-RICETTIVI IN ZONA AGRICOLA

In applicazione al D.A. 31 Maggio 1977, n°90, la tabella parametrica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in Z.T.O. "E" (agricola) è la classe "L" (insediamenti in verde agricolo) che stabilisce 3,50 mc/ab così suddivisi.

Decreto Assessoriale 11 novembre 1977

Tipo - Comuni litoranei costieri con popolazione al 1975 da 2.500 a 5.000 abitanti e con incremento demografico

<b>Attrezzature scolastiche</b>		<i>m<sup>3</sup>/ab</i>
	<i>Asilo nido</i>	2,00
	<i>Scuola Materna</i>	
	<i>Scuola Elementare</i>	
<i>Scuola Media</i>		
<b>Attrezzature Interesse comune</b>		<i>m<sup>3</sup>/ab</i>
	<i>Mercato di quartiere</i>	1,50
	<i>Impianti sportivi</i>	
	<i>Centri sociali</i>	
	<i>Attrezzature culturali</i>	
	<i>Attrezzature sanitarie</i>	
<i>Attrezzature di quartiere</i>		

**Tabella L - Tabella parametrica Z.T.O. E – D.A. 11 novembre 1977**

<b>DOTAZIONE DI SERVIZI – insediamenti in zona agricola</b>						
	<b>Descrizione</b>		<b>Parametri</b>	<b>Valori</b>	<b>Costo unitario abitante aggiornato in Euro</b>	<b>Importo</b>
<b>Attrezzature</b>	<i>Attrezzature scolastiche</i>	<i>Opere</i>	<i>m<sup>3</sup>/ab</i>	2,00	342,35	684,70
	<i>Attrezzature di interesse comune</i>	<i>Opere</i>	<i>m<sup>3</sup>/ab</i>	1,50	343,35	515,03
	<b>Totale</b>				<b>685,70</b>	<b>1.199,73</b>





## COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

In applicazione delle percentuali riportate nella citata tabella parametrica approvata con D.A. 31 Maggio 1977 n°90, il valore dell'incidenza globale delle opere d'urbanizzazione per ogni abitante da insediare pari a 100 metri cubi, si ottiene nel modo seguente:

E)	<b>insediamenti in zona agricola</b> Ai sensi dell'art.41 comma 1 lettera d) L.R. 27 Dicembre 1978, n°71, così come sostituito dall'art.13, L.R.18 aprile 1981, n°70 (comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti e frazioni degli altri comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti), l'incidenza degli oneri di urbanizzazione non deve essere inferiore al 20,00 per cento: <b>Incidenza degli oneri per ZTO agricola:</b> $\text{€}/\text{m}^3 \text{ 12,00} \quad \times \text{ 20\%} \quad = \quad \textbf{2,40 Euro/m}^3$ <i>L'importo di €/mc 2,40 si applica anche nel caso di interventi da realizzare in zona agricola quali magazzini, ricoveri per macchine agricole, locali per allevamento di animali, quando non opera l'esonero di cui all'art.8 comma 3 L.R. n°16/2016.</i>
	Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione nelle zone agricole, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato: $\text{€}/\text{m}^3 \text{ 2,40} \quad \times \text{ 80\%} \quad = \quad \textbf{1,92 Euro/m}^3$

L'importo di cui sopra si applica per il volume vuoto per pieno per gli interventi in zona agricola, quali magazzini, ricoveri per macchine agricole, locali per allevamento di animali, quando non opera l'esonero di cui all'art.8 comma 3 L.R. n°16/2016.

Ai sensi del 3° comma dell'art.22 L.R. n°71/78 e ss. mm. ii. previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati ovvero realizzati anteriormente al 1967 con regolare concessione edilizia (ora permesso di costruire), a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione e per l'insediamento delle attività di bed and breakfast, agriturismo ed annesse attività di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza.

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

<b>E<sub>1</sub>)</b>	$\text{€}/\text{m}^3 \text{ 12,00} \quad \times \text{ 25\%} \quad = \quad \textbf{3,00 Euro/m}^3$
-----------------------	--



# COMUNE DI CUSTONACI

## UFFICIO TECNICO - III SETTORE INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

*(Commercio all'ingrosso, esercizio di vicinato, media e grande struttura di vendita, centro commerciale, farmacia, tabaccheria, distributori di carburanti, ottici, studi medici, studi professionali, circoli privati ed associazioni che svolgono attività i cui caratteri sono tali da farli assimilare agli spettacoli, ai trattenimenti pubblici, alla ricezione e che esercitano attività professionalmente organizzate dirette allo scambio della produzione di beni e servizi), impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate da privati, attrezzature sanitarie private di cui alla L.R. n°22/86 e DPRS 29/06/1988, centri culturali e tempo libero privati, cinema, teatri, biblioteche, sale convegni, centri e impianti sportivi privati (palestre, piscine, campi di calcio, di tennis etc.), edifici per l'educazione e l'istruzione privati (asili nido, scuole materne, ludoteche, baby parking, scuole) e insediamenti direzionali (uffici centrali delle principali industrie e imprese, banche, scuole private di qualsiasi ordine grado, attrezzature sanitarie private di cui alla L.R. n°22/86 e DPRS 29/06/1988))*

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

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

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

### **Tabella DRS n.67 del 10.03.1980 ZTO**

Tipo *Comuni litoranei costieri con popolazione al 1975 da 2.500 a 5.000 abitanti e con incremento demografico*

ZTO *Insedimento commerciale e direzionale*

Opere di urbanizzazione Secondaria		$m^2$		
	Area a parcheggi	0,40		
	Verde pubblico	0,40		
Opere di urbanizzazione Primaria		$m^2/ab$	$m/ab$	Punto luce/ab
	Rete stradale	0,54	-	-
	Rete fognaria condotta principale	-	-	-
	Rete fognaria condotta secondaria	-	-	-
	Rete idrica	-	-	-
	Rete elettrica	-	-	-
	Pubblica illuminazione	-	-	-



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

## - Tabella parametrica insediamenti commerciali e direzionali -DA 11 novembre 1977

(Rete elettrica a carico del concessionario)

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 attività turistiche, 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:

DOTAZIONE DI SERVIZI - INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI						
Descrizione			Parametri	Valori	Costo unitario abitante aggiornato in Euro	Importo
Viabilità e servizi	Rete stradale	Opere	m <sup>2</sup> /ab	0,54	70,68	38,17
	parcheggi	Opere	m <sup>2</sup> /ab	0,40	70,68	28,27
	Area a verde	Opere	m <sup>2</sup> /ab	0,40	53,00	21,20
	<b>Totale</b>					<b>194,36</b>

Pertanto, nel caso di realizzazione di attività commerciali e direzionali per ogni metro quadrato sono pari a:

	<b>Contributo oneri urbanizzazione per ogni mq di superficie lorda di pavimento:</b>	<b>87,64 Euro/m<sup>2</sup></b>
F)	nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici commerciali e direzionali esistenti alla data del 31/05/1977, si applica la riduzione del 50% al costo calcolato purché siano previste attrezzature integrative (Circolare Regionale 31 maggio 1977):	
	€ /m <sup>2</sup> 87,64 x 50% =	<b>43,82 Euro/m<sup>2</sup></b>
	Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione con destinazione commerciale-direzionale, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato:	
	€ /m <sup>2</sup> 87,64 x 80% =	<b>70,11 Euro/m<sup>2</sup></b>



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

## DOTAZIONE DI SERVIZI - ZONE COMMERCIALI E DIREZIONALI Zto A - B

Descrizione		Parametri	Valori	Costo unitario abitante aggiornato in Euro	Importo	
Viabilità e servizi	Rete stradale	Opere	m <sup>2</sup> /ab	0,54	70,68	38,17
	parcheggi	Opere	m <sup>2</sup> /ab	0,20	70,68	14,14
	Area a verde	Opere	m <sup>2</sup> /ab	0,20	53,00	10,60
	<b>Totale</b>				<b>194,36</b>	<b>62,90</b>

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

	<b>Contributo oneri urbanizzazione per ogni mq di superficie lorda di pavimento:</b>	<b>62,90 Euro/m<sup>2</sup></b>
F <sub>1</sub> )	Per le zone A e B nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici commerciali e direzionali esistenti alla data del 31/05/1977, si applica la riduzione del 50% al costo calcolato purché siano previste attrezzature integrative (Circolare Regionale 31 maggio 1977): € / m <sup>2</sup> 62,90 x 50% =	<b>31,45 Euro/m<sup>2</sup></b>
	Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione con destinazione commerciale-direzionale, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, si applica la riduzione del 20% al costo calcolato: € / m <sup>2</sup> 62,90 x 80% =	<b>50,32 Euro/m<sup>2</sup></b>

### INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

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

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



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

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'A.R.T.A. 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.

### **Tabella DRS n.67 del 10.03.1980**

*Tipo Comuni litoranei costieri con popolazione al 1975 da 2.500 a 5.000 abitanti e con incremento demografico*

*ZTO Insediamenti artigianali*

<b>Opere di urbanizzazione Secondaria</b>		$m^2$	$m^3$	
	<i>Area per spazi pubblici</i>	100,00		
	<i>Parcheggi</i>	40,00		
	<i>Verde pubblico</i>	40,00		
	<i>Attività collettive</i>		50,00	
<b>Opere di urbanizzazione Primaria</b>		$m^2/ab$	$m/ab$	<i>Punto luce/ab</i>
	<i>Rete stradale</i>	250,00	-	-
	<i>Rete fognaria condotta principale</i>	-	25,00	-
	<i>Rete fognaria condotta secondaria</i>	-	20,00	-
	<i>Rete idrica</i>	-	25,00	-
	<i>Pubblica illuminazione</i>	-	-	1,00

**Tabella - Tabella parametrica insediamenti artigianali – D.A. 11 novembre 1977**  
**(Rete elettrica a carico del concessionario)**

<b>DOTAZIONE DI SERVIZI - ZONE ARTIGIANALI</b>					
	<b>Descrizione</b>	<b>Parametri</b>	<b>Valori</b>	<b>Costo unitario abitante aggiornato in Euro</b>	<b>Importo</b>
<b>Viabilità e servizi</b>	<i>Rete stradale</i>	$m^2/ab$	250	70,68	17.670,00
	<i>Rete fognaria condotta principale</i>	$m/ab$	25	141,93	3.548,25
	<i>Rete fognaria condotta secondaria</i>	$m/ab$	20	148,44	2.968,80
	<i>Rete idrica</i>	$m/ab$	25	73,12	1.828,00
	<i>Pubblica illuminazione</i>	punto luce/ab	1	1588,42	1.588,42
	<i>parcheggi</i>	$m^2/ab$	40	70,68	2.827,20
	<i>Area a verde</i>	$m^2/ab$	40	53,00	2.120,00
	<i>Attrezzature di interesse comune</i>	$m^3/ab$	50	343,35	17.167,50
	<b>Totale</b>			<b>2489,62</b>	<b>49.718,17</b>



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

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

	<b>Contributo oneri urbanizzazione per ogni mq di superficie coperta della costruzione:</b>	<b>49,72 Euro/m<sup>2</sup></b>
<b>G)</b>	Le aliquote di riduzione da applicare relativamente ai contributi per le opere di urbanizzazione sono state fissate dall'art.13 comma 1 lettera i) della L.R. n°70/1981 e più specificatamente per gli insediamenti artigianali è pari al 15%. e cioè: $\text{€}/\text{m}^2 \text{ 49,72} \quad \times \quad 15\% \quad = \quad \textbf{7,46 Euro/m}^2$	

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

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

## INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

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

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

L'A.R.T.A. con circolare n°3 del 4 luglio 1980 ha confermato che la concessione relativa a costruzione o impianti destinati ad attività industriali è subordinata alla corresponsione di un solo contributo, rapportato all'incidenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

## Tabella DRS n.67 del 10.03.1980 relativa a lotti di 10.000 mq

Tipo Comuni litoranei costieri con popolazione al 1975 da 2.500 a 5.000 abitanti e con incremento demografico

ZTO Inseediamento industriale

Opere di urbanizzazione Secondaria		$m^2$	$m^3$	
	Area per spazi pubblici	1.000,00		
	Parcheggi	500,00		
	Verde pubblico	250,00		
	Attività collettive		700,00	
Opere di urbanizzazione Primaria		$m^2/ab$	$m/ab$	Punto luce/ab
	Rete stradale	3000,00	-	-
	Rete fognaria condotta principale	-	200,00	-
	Rete fognaria condotta secondaria	-	100,00	-
	Rete idrica	-	200,00	-
	Pubblica illuminazione	-	-	10,00

Tabella - Tabella parametrica insediamenti industriali-D.A. 11 novembre 1977

	Descrizione	Parametri	Valori	Costo unitario abitante aggiornato in Euro	Importo
Viabilità e servizi	Rete stradale	$m^2/ab$	3000	70,68	212.040,00
	Rete fognaria condotta principale	$m/ab$	200	141,93	28.386,00
	Rete fognaria condotta secondaria	$m/ab$	100	148,44	14.844,00
	Rete idrica	$m/ab$	200	73,12	14.624,00
	Pubblica illuminazione	punto luce/ab	10	1588,42	15.884,20
	parcheggi	$m^2/ab$	500	70,68	35.340,00
	Area a verde	$m^2/ab$	250	53,00	13.250,00
<b>Totale</b>				<b>2146,27</b>	<b>334.368,20</b>

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

H)	<b>Contributo oneri urbanizzazione per ogni mq di superficie coperta della costruzione:</b>		<b>33,44 Euro/m<sup>2</sup></b>
	Secondo la tabella n° 6 allegata al D.A. n°67/80, per comuni costieri (popolazione inferiore a 10.000 abitanti) si applica un coefficiente di riduzione pari a 0.80 e moltiplicando l'incidenza per ogni metro quadrato di coefficiente 0,80, si otterrà:		
	€/m <sup>2</sup> 33,44	x 80%	= 26,75 Euro/m <sup>2</sup>



## COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

	Detta cifra per gli insediamenti industriali va ridotta al 15%, ai sensi della lettera i), punto 1) art.13 L.R. n°70/81 e cioè:		
	€/m <sup>2</sup> 26,75	x 15%	= <b>4,01 Euro/m<sup>2</sup></b>

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

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

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

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

Si allega: TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI IMPORTI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLE TIPOLOGIE INSEDIATIVE ED ALLE Z.T.O. PER IL PERIODO 2024-2029

### CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'art.6 della Legge n°10/1977, oggi abrogato dal T.U. dell'Edilizia, ha disposto che il costo di costruzione per i nuovi edifici fosse determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni.

Lo stesso articolo aveva stabilito, altresì, che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione doveva essere aggiornato 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 aveva stabilito che, nel caso di interventi su edifici esistenti il





## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

costo di costruzione fosse determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

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

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

L'art.7 della legge 537/93 aveva stabilito che l'aggiornamento degli oneri concessori doveva contenere anche l'aggiornamento del costo di costruzione e ciò con decorrenza dall'1/1/94. La norma disponeva inoltre 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."

È pacifico che la quota sul costo di costruzione è commisurata al costo dell'intervento edilizio oggetto di edificazione.

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;



# COMUNE DI CUSTONACI

## UFFICIO TECNICO - III SETTORE

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, utilizzando l'apposito modello nel quale partendo da quelle dell'edilizia agevolata. Il Ministero dei LL. PP. ha determinato:

- 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.

La quota di costruzione è una percentuale del costo di costruzione così determinato. La percentuale comunque non superiore al 10% è determinata da ciascuna Regione tenendo conto delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni, della loro destinazione d'uso e della loro ubicazione". Nel caso di costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la quota di costruzione è una percentuale del costo documentato (cioè risultante dal computo metrico estimativo riferito al progetto esibito) della costruzione o delle opere; la percentuale comunque non superiore al 10% è deliberata dal Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività."

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

### CALCOLO DEL COSTO BASE DI COSTRUZIONE PER LA RESIDENZA

Con delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 28/10/2008 è stato fissato il costo di costruzione base pari ad € 184,47/mq e, successivamente, tale importo non è stato soggetto ad incrementi derivanti delle percentuali ISTAT, così come risulta dalle delibere approvate ed elencate nella seguente tabella:

Questo Comune ha provveduto negli anni con i seguenti dispositivi:

Anno	Costo di Costruzione	Importo
2010	Delibera di C. C.. n° 10 del 05/05/2010	€ 191,85/mq
2010	Delibera di C. C.. n° 46 del 12/11/2010	€ 192,44/mq



## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

<b>2011</b>	Delibera di C. C.. n°74 del 29/12/2011	€ 199,04/mq
<b>2013</b>	Delibera di C. C.. n° 3 del 17/01/2013	€ 203,44/mq
<b>2014- 2015</b>	Delibera di C. C.. n° 16 del 29/04/2015	€ 203,44/mq

**Tabella – Elenco delibere dei costi di costruzione**

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

L'A.R.T.A. Sicilia con parere n° 26204 del 12/12/2012 ha ritenuto che, in assenza delle periodiche determinazioni indicate nella norma, i Comuni sono onerati dell'aggiornamento annuale ed autonomo del costo di costruzione avendo a riferimento a base i dati indicati dall'ISTAT.

Sulla base della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica ISTAT, con riferimento all'ultimo aggiornamento avvenuto con delibera di Consiglio Comunale n°16 del 29/04/2015, riferito al mese di Giugno 2012, relativo al costo di costruzione residenziale, con indice pari a 120,40 (base 2005) da aggiornare pertanto all'ultimo dato disponibile settembre 2023 con indice 122,80 (base 2015) con un aumento del 22,95 % determinato seguendo la formula<sup>1</sup>  $(122,80/120,40 \times 1,133 \times 1,064 \times 100 - 100) = +22,95\%$ . Pertanto il costo da porre a base di calcolo degli oneri derivanti dal costo di costruzione di cui all'art. 7 della Legge Regionale 16/2016 di modifiche ed integrazione all'art. 16 del DPR 380/2001 per l'anno 2024 è quantificato in € 203,44 x 22,95% = **€ 226,39/m<sup>2</sup>**;

Ai sensi dell'art.7 comma 13 L.R. n° 16/2016 *"nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione o per rinnovo dei provvedimenti, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire, SCIA/SCIA alternativa o per i lavori di completamento, oltre agli oneri di urbanizzazione se dovuti, sarà calcolato il costo di costruzione in base al computo metrico estimativo, redatto in base al prezzario regionale e sottoscritto da un tecnico abilitato, con la dichiarazione sulla congruità dei prezzi applicati."*

Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione con destinazione commerciale-direzionale, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016, il contributo di costruzione è ridotto del 20% .

Ai sensi dell'art.8 comma 7 della L.R. n°16/2016, il contributo per il costo di costruzione non è dovuto da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi

<sup>1</sup> Coefficienti di raccordo: C. racc. 2005 – 2010= 1,133; C. racc. 2010 – 2015= 1,064



# COMUNE DI CUSTONACI

## UFFICIO TECNICO - III SETTORE

hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare o edilizia residenziale sociale e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni, e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui al comma 3 dell'articolo 16 della Legge 5 agosto 1978, n.457.

### **COSTO DI COSTRUZIONE PER ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI**

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

Il comma 3 dell'articolo 9 ha stabilito che, qualora la destinazione d'uso relativa a costruzioni non residenziali nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 8 della L.R. n°16/2016 venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione. Per la realizzazione delle costruzioni turistiche ricettive, l'incidenza dell'onere concessorio relativo al costo di costruzione resta determinato dal Decreto Regionale n° 67 del 10.03.1980.

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

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

### **Villaggi turistici a rotazione d'uso**

Ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera b) del DA n°67/80 per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si è fissata un'aliquota variabile dall'1 al 5% del costo documentato di costruzione. La variabilità della suddetta aliquota discende dalla tipologia, dal numero posti letto, dall'andamento demografico e dalla posizione geografica dei comuni, così come indicato nella tabella B allegata al D.A. n°67/80 per popolazione inferiore a 10.000 abitanti .

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

### **Campeggi**



## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

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

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione è fissata un'aliquota variabile dallo 0,15% al 2% del costo documentato di costruzione, ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) del D.A. n°67/80. La variabilità della su detta aliquota discende dal numero posti tenda o roulotte, dall'andamento demografico e dalla posizione geografica dei comuni così come indicato nella tabella C allegata al D.A. n°67/80, per popolazione inferiore a 10.000 abitanti.

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

#### **Impianti termali**

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

#### **Motel**

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

#### **Interventi in zona agricola**

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

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

Nei casi di realizzazione di piccole strutture sportive con relativi servizi il costo di costruzione è pari al 10% del costo documentato di costruzione.

#### **IMPORTI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLE TIPOLOGIE INSEDIATIVE ED ALLE Z.T.O.**

In applicazione a quanto disposto dall'art. 10 della legge 28/01/1977 n° 10 come sostituito dall'art. 16 del T.U. del D.P.R. 380/2001 recepito dall'art. 7 della L.R. 16/2016 si stabilisce che l'uniformità al 10 % delle percentuali per tutte le altre attività.



# COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

## Rateizzazione del contributo di costruzione

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

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

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

Al fine di assicurare un comportamento univoco, si stabilisce quanto segue:

- Sia il contributo sugli oneri di urbanizzazione che gli oneri sul costo di costruzione può essere rateizzato, previa garanzia fideiussoria assicurativa o bancaria, per non più di 24 mesi, mediante cinque (5) rate di cui la prima da versare all'atto del permesso di costruire o SCIA e le rimanenti quattro (4) rate ogni sei mesi a decorrere dalla data di concessione;

La polizza fideiussoria deve riportare la seguente prescrizione particolare: "La presente polizza fideiussoria in nessun caso perde efficacia e può essere svincolata solo dal Comune dietro restituzione dell'originale del documento con nota di svincolo, oppure con lettera del Comune con indicato il numero di polizza.

La presente polizza garantisce sia l'importo dovuto ai sensi delle leggi vigenti in materia (rif. art. 7 L.R. n°16/2016) sia le sanzioni previste per ritardato pagamento previste dall'art. 50 della L.R. n° 71/78."

~~Il contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) deve essere interamente versato prima dell'attestazione o della SCIA di agibilità;~~

Il T.U. dell'Edilizia ha stabilito che in caso di ritardato od omissivo versamento del contributo di costruzione le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nell'art.42 e non superiore al doppio: "Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:

"a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;



## COMUNE DI CUSTONACI

### UFFICIO TECNICO - III SETTORE

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del DPR 380/2001.

In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel 2° comma. Per il ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione la Regione Sicilia ha stabilito le sanzioni previste dall'art. 50 della L.R. n° 71/78: "Il mancato o ritardato versamento del contributo per la concessione comporta:

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;

c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b)."

Nel caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, si farà ricorso al procedimento di ingiunzione a cura del Dirigente del Settore competente, che procederà con la riscossione coattiva, ai sensi degli artt. 179 e 180 del D. Lgs. 18.08.2000 n° 267 e ss. mm. ed ii. (T.U.EE.LL.).

In caso di richiesta di un nuovo permesso di costruire SCIA / SCIA alternativa per lavori di completamento, oltre agli oneri di urbanizzazione se dovuti, sarà calcolato il costo di costruzione, determinato nella misura percentuale all'importo dei lavori necessari per l'ultimazione, in rapporto al computo metrico redatto in base al prezzario regionale e sottoscritto da un tecnico abilitato.

### VARIANTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO

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

In particolare, all'art.7 comma 5 lettera f) della L.R. n°16/2016 si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione



## COMUNE DI CUSTONACI

UFFICIO TECNICO - III SETTORE

d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la

parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

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

Il contributo straordinario si configura quindi più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Nell'ambito della disciplina, si segue la modalità di calcolo del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica.

Per quanto non espressamente previsto al suddetto regolamento valgono le indicazioni del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. recepito dalla legge regionale 16/2016 e ss.mm.ii.

Custonaci lì 04/12/2023

(Ing. Emiliano Palmeri)

(Geom. Filippo Zichittella)

(Ing. Aliberti Domenico)

