



COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

AREA URBANISTICA, SUAP e SUE

Piazza G. Marconi, 11 - Codice Fiscale.93006870872 - tel. 095/7219111 - FAX 095/7212342

RELAZIONE ISTRUTTORIA SU CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;

La L.R. 16/2016 recepisce con modifiche il testo unico dell'edilizia di cui detto; che a norma dell'art.16 del DPR380/2001, come recepito con l'art.7 della predetta L.R.16/2016:

-Comma 1: "...il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo [c.d. contributo di costruzione] commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ...";

-Comma 5:"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...";

-Comma 7:"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, con i parametri di cui al comma 5 dello stesso articolo di Legge ";

-Comma 8:"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 e dai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'articolo 7, comma1, della legge 24 dicembre 1993, n.537 e successive modifiche ed integrazioni";

-Comma 12: “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.”

Gli oneri di urbanizzazione attualmente vigenti, sono stati desunti utilizzando le tabelle parametriche di cui al Decreto Assessoriale n. 90 del 31 maggio 1977 nonché dal D.A. n. 67 del 10 marzo 1980, da cui la Circolare n. 3 del 4 luglio 1980, prot. n. 10906;

Le tabelle inquadrano il Comune di San Gregorio di Catania:

- in classe **G/II-per gli insediamenti residenziali** “Comuni collinari interni e litoranei – costieri con incremento di popolazione superiore al 10% rispetto al 1971 e con incremento edilizio superiore al 50% rispetto al patrimonio edilizio esistente al 1960;
- in **classe I per gli insediamenti commerciali direzionali** (Zona D1, D2 e G2);
- in **classe L** per gli insediamenti in zona agricola (Z.T.O. “E”)
- mentre per le zone artigianali e industriali (Z.T.O. “D1; D3”) nonché per le zone turistiche (G3) ai sensi dell’art. 45 della l.r. 71/78 le tabelle parametriche da utilizzare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione sono quelle allegate al decreto dell’Assessore regionale allo sviluppo economico n. 67 del 10 Marzo 1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono individuate dall’art. 4 della L.847/64, modificato dall’art. 44 della L. 865/71, secondo il seguente elenco:

Opere di urbanizzazione primaria

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- e.1) infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e opere relative (sono incluse in forza dell’art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003 tra le opere di urbanizzazione primaria).
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Opere di urbanizzazione secondaria

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell’obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

TABELLA PARAMETRICA CLASSE G/II-RESIDENZIALE:

A) ATTREZZATURE SCOLASTICHE	A- TOT mq/ab		Mc/ab			
Asilo nido	4,50		0,52			
Scuola materna			1,04			
Scuola elementare			3,18			
Scuola media			2,35			
B) ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	TOT mq/ab	Mq/ab	Mc/ab			
Mercati di quartiere	11,00	0,40	0,40			
Delegazioni comunali		-	-			
Chiese ed altri edifici per servizi religiosi		0,55	1,00			
Impianti sportivi di quartiere		5,00	1,00			
Centri sociali		0,35	0,30			
Attrezzature culturali		0,35	0,30			
Attrezzature Sanitarie		0,35	0,30			
Aree verdi di quartiere		4,00	-			
C) Viabilità e servizi	Mq/ab	MI/ab	Punto luce	Contatore acqua	Kw/ab	Contatore gas/ab
Rete stradale-sez media,15	9,00					
Parcheggi	2,50					
Rete fognaria						
a)condotta principale		0,24				
b) condotta secondaria		0,36				
Rete idrica				0,25		
Rete elettrica					1,00	
Pubblica illuminazione				0,078		
Rete Gas						-

Per l'applicazione degli indici riportati nelle citate tabelle parametriche bisogna far riferimento a costi unitari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nel Comune di San Gregorio di Catania;

Al fine di determinare l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per abitante da insediare o per 100 mc di costruzione (con maggiorazione di mq 5 di s.l.a. e 20 mc di volume v.p.p. art. 3, co. 3[^], dm 1444/68), si prendono i valori predeterminati per i costi di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente in vigore al Comune di San Gregorio di Catania, in vigore dal 01/01/ 2016 approvati con determina n. 6 del 3/07/2015, R.G. n. 526 del 08/07/2015, considerando per ragioni di equità il costo dell'acquisizione del terreno pari ad € 100,00, anziché € 150,00 attualmente vigenti:

**Urbanizzazione secondaria
Attrezzature scolastiche**

TAB.A

Descrizione Opere	Q.tà (mc/ab)	Q.tà (mq/ab)	Costo unit.	Costo tot.
Asilo nido	0,520		€ 400,00	€ 208,00
Scuola materna	1,040		€ 400,00	€ 416,00
Scuola elementare	3,180		€ 400,00	€ 1.272,00
Scuola media	2,350		€ 400,00	€ 940,00

Incidenza Terreno		4,500	€ 100,00	€ 450,00
Totali	7,090			€ 3.286,00

Urbanizzazione secondaria **TAB.B**
Attrezzature di interesse comune

Descrizione Opere	q.tà (mc/ab)	q.tà (mq/ab)	Costo unit.	Costo tot.
Mercati di quartiere	0,400	0,400	€ 117,55	€ 47,02
Delegazioni comunali	0,000	0,000	€ 0,00	€ 0,00
Chiese e servizi religiosi	1,000	0,550	€ 380,00	€ 380,00
Impianti sportivi di quartiere	1,000	5,000	€ 380,00	€ 380,00
Centri solciali	0,300	0,350	€ 380,00	€ 114,00
Attrezzature culturali	0,300	0,350	€ 582,19	€ 174,66
Attrezzature sanitarie	0,300	0,350	€ 480,00	€ 144,00
Aree per verde di quartiere	0,000	4,000	€ 415,27	€ 1.661,08
mq/ab per attrezzature secondarie	3,300	11,000	€ 100,00	€ 1.100,00
				€ 4.000,76
Totale opere urbanizzazione secondaria A+B				€ 7.286,76

Gli oneri di urbanizzazione primaria attualmente in vigore sono:

Urbanizzazione primaria **TAB.C**
Viabilità e servizi

Descrizione Opere	Q.tà (ml/ab)	Q.tà (mq/ab)	P.L./ ab	Contato/ ab	Kw/ ab	Costo unit.	Costo tot.
Rete stradale		9,000				€ 185,52	€ 1.669,68
Parcheggi		2,500				€ 172,82	€ 432,05
Rete fognaria principale	0,240					€ 140,30	€ 33,67
Rete fognaria secondaria	0,360					€ 140,30	€ 50,51
Rete idrica				0,250		€ 103,70	€ 25,93
Rete elettrica e telefonica					1,000	€ 100,00	€ 100,00
Pubblica Illuminazione			0,078			€ 2.669,50	€ 208,22
Rete gas				0,250		€ 1.738,26	€ 434,57
Verde attrezzato		4,500				€ 40,75	€ 183,38
Incidenza terreno		16,000				€ 100,00	€ 1.600,00
							€ 4.738,00

TOTALE COMPLESSIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIE
A+B+C = € 12.024,75

I predetti costi unitari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere adeguati per il periodo dal 01.01.2016 al 31.12.2021 secondo l'indice ISTAT "FOI generale" rilevati dall'ISTAT che risultano con decorrenza gennaio 2016 e scadenza novembre 2021, co in indice pari a 106,5, quindi con incremento del 6,5 %.

Occorre però precisare che il computo dei costi delle aree da monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ci è dato dal D.I. 1444/68, che prevede 11 mq per aree di urbanizzazione secondaria così distinte:

Attrezzature scolastiche: 4,5 mq;

Attrezzature di Interesse collettivo : 2,00 mq;

Verde di quartiere 4,50 mq

Sommano aree per urbanizzazione secondaria mq 11

Mentre le aree per urbanizzazione primaria sono:

Verde attrezzato: 4,50 mq;

parcheggi: 2,50 mq.

Sommano aree per urbanizzazione primaria mq 7,00.

Per complessive aree da individuare e realizzare pari a 18 mq per abitante da insediare.

Ai 18 mq di cui agli standard urbanistici devono aggiungersi le reti stradale fuori standard (9 mq) per un totale di mq/ab 27,00 da reperire contro i 31,50 mq individuati nel calcolo degli oneri di urbanizzazione vigenti. Per cui non vanno calcolati gli oneri relativi ai 4,50 mq per verde attrezzato inseriti nel calcolo delle opere di urbanizzazione primaria, in accordo, tra l'altro, con la tabella parametrica Assessoriale.

Pertanto il costo per le opere di urbanizzazione, prima di essere adeguato all'indice Istat, deve essere corretto riducendo l'incidenza delle aree da computare ai fini del contributo di costruzione ed eliminare la voce Aree per verde attrezzato non prevista nella tabella parametrica a cui appartiene il Comune di San Gregorio di Catania- classe **G/II-per gli insediamenti residenziali**.

Il nuovo costo per opere di urbanizzazione primaria corretto è quindi:

Urbanizzazione primaria

TAB.D

Viabilità e servizi

Descrizione Opere	Q.tà (ml/ab)	Q.tà (mq/ab)	P.L./a b	contato- re/ab	Kw/a b	Costo unit.	Costo tot.
Rete stradale		9,000				€ 185,52	€ 1.669,68
Parcheggi		2,500				€ 172,82	€ 432,05
Rete fognaria principale	0,240					€ 140,30	€ 33,67
Rete fognaria secondaria	0,360					€ 140,30	€ 50,51
Rete idrica				0,250		€ 103,70	€ 25,93
Rete elettrica e telefonica					1,000	€ 100,00	€ 100,00
Pubblica Illuminazione			0,078			€ 2.669,50	€ 208,22
Rete gas				0,250		€ 1.738,26	€ 434,57
Verde attrezzato		0,000				€ 40,75	€ 0,00
Incidenza terreno		11,500				€ 100,00	€ 1.150,00
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA							€ 4.104,62
URBANIZZAZIONE SECONDARIA TAB. A+TAB. B							€ 7.286,76
TAB. A+TAB. B+TAB. D =							€ 11.391,38

Prima di attribuire i costi di urbanizzazione primaria e secondaria, elenchiamo le zone omogenee del Comune e le attività previste.

Zona Omogenea A1. Si opera secondo lo studio di dettaglio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022.

Zona Omogenea A2. Si opera secondo lo studio di dettaglio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022.

Zona Omogenea B0 – concessione diretta – $I_f \leq 4,00$ mc/mq

Zona Omogenea B1 – concessione diretta – $If \leq 2,00$ mc/mq
 Zona Omogenea B2 – concessione diretta – $If \leq 1,50$ mc/mq
 Zona omogenea C1 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione
 C1a- $If \leq 2,50$ mc/mq.
 C1b- $If \leq 1,50$ mc/mq
 C1c- $If \leq 0,80$ mc/mq
 Zona omogenea C2 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione unitario. $If \leq 1,50$.
 Zona omogenea C3 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di edilizia sovvenzionata. $If \leq 2,00$.
 Zona omogenea C4 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione unitario. $If \leq 0,20$.
 Zona omogenea C5 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di Lottizzazione. $If \leq 1,00$.
 Zona omogenea C6 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di Lottizzazione. $If \leq 1,00$.
 Zona Omogenea D1-Zona per insediamenti artigianali e per attività commerciali:
 Sottozona D1-Artigianale. Attuazione diretta
 Sottozona D1 – Commerciale. Attuazione diretta
 Zona Omogenea D2-Insedimenti Commerciali soggetta a Piano di Lottizzazione.
 Zona Omogenea D3- Insediamenti produttivi artigianali e industriali soggetta a P.P.-
 Zona Omogenea E1-Insedimenti a carattere agricolo e residenziale;
 Zona omogenea E2- Insediamenti a carattere agricolo e residenziale;
 Zona omogenea E3- esclusa edificazione.
 Zona G1-Zone per attrezzature sportive, culturali e ricreative private. Attuazione mediante Piani di Lottizzazione. $If < 0,50$ mq/mq
 Zona G2-Zone per attività commerciali. Attuazione mediante Piani di Lottizzazione. $If < 0,25$ mq/mq
 Zona G3-Zone per attrezzature ricettive. Attuazione mediante Piani di Lottizzazione. $If < 3,00$ mc/mq

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DIRETTI

Dalla combinazione dei dati desunti dalle tabelle parametriche come sopra richiamate, classe **G/II**, ed i costi unitari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione adeguati in base agli indici ISTAT fino all'anno 2021, con l'applicazione del coefficiente moltiplicatore 1,065, risultano i seguenti importi degli oneri di urbanizzazione per le **Z.T.O. A, B e C**, riferiti ad ogni singolo abitante:

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(A+B) € 7.286,76x1,065 =

€ 7.760,40

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(D) € 4.104,62X 1,065

€ 4.371,42

Incidenza Costo Urbanizzazione Primaria e Secondaria = somma [A+B+D] = € 12.131,82

L'incidenza delle opere di urbanizzazione in percentuale per abitante da insediare o per 100 mc. di costruzione (maggiorato di 5 mq di s.l.a. e 20 mc di volume v.p. è ottenuto per somma di $[(A+B+D)/100]$ è pari ad **€ 121,32**

In data 29 dicembre 2005 il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 52, ha determinato di applicare le incidenze percentuali di cui all'art. 41 della l.r. n. 71/78 in misura maggiore al minimo previsto in quest'ultimo, e cioè:

- insediamenti residenziali e assimilabili: 50 per cento;

- insediamenti turistici: 50 per cento;
- insediamenti artigianali ed industriali: 30 per cento.

Il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferito a mc di costruzione per:

Insedimenti Residenziali in Z.T. "A, B, e C di PRG è di € 60,66
 $[(121,32 * 50,00)/100] = € 60,66$

Insedimenti residenziali € 60,66 per mc di nuova costruzione.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI INTERVENTI DIRETTI ZONA "D1" DI PRG.

Il costo unitario è determinato nella misura intera (100%) dedotta dall'applicazione integrale delle tabelle parametriche di cui al D.A. n. 90/77, come disposto dall'art. 41, co. 3^a, l.r. 71/78 così modificato dall'art. 13, co. 3, l.r. 70/81.

La zona omogenea del P.R.G., dove sono consentiti questi interventi diretti è la zona **D1**.

Per gli insediamenti Commerciali e Direzionali si applica la Tabella parametrica denominata Centri Commerciali e direzionali "**Classe I**" allegata al decreto dell'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico n. 90 del 31 maggio 1977, in cui restano determinati e indicati - per tutti i Comuni - i parametri d'incidenza delle opere di urbanizzazione con riferimento al dm 1444/68, nei termini:

Verde Pubblico, 40% della **superficie lorda dei pavimenti** degli edifici proposti ;

Parcheggi, 40% della **superficie lorda dei pavimenti** degli edifici proposti;

Rete Stradale 30% della **superficie complessiva** dello insediamento proposto.

La tabella precisa, altresì, che per fognatura, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione e rete gas, in % di mq è quella riportata "come da progetto".

Al fine della determinazione dell'incidenza delle predette opere di urbanizzazione si può procedere in analogia con quanto determinato per le sopracitate zone residenziali applicando l'aliquota del 100%, come prescritto dall'art. 41, co. 3, l.r. 71/78 come sostituito dall'art. 13, co. 3, l.r. n. 70/81. Richiamato quanto disposto dell'art. 3, co. 3^a, D.M. n. 1444/68, che stabilisce e prescrive <<Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. v.p.p.), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. v.p.p.) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.). >> , cosicché nei rapporti tra spazi destinati ad insediamenti residenziali e spazi pubblici, ad ogni abitante da insediare corrisponde una superficie di mq. 30,00 pari circa ad un volume v.p.p. di 100,00 mc; da qui consegue che i valori delle opere di urbanizzazione primaria determinati per le zone residenziali, riferite a singolo abitante, equivalgono parimenti a 30 mq di superficie lorda o a 100 mc. di volume v.p.p..

In definitiva per gli Insediamenti Commerciali gli oneri di urbanizzazione riferiti a metro quadrato di Superficie lorda e di Superficie complessiva dell'insediamento sono determinati applicando il coefficiente di percentualizzazione di cui all'art. 13, L.R. 70/81, predeterminato per gli Insediamenti Commerciali dal D.A. **pari al 100% al valore di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** delle aliquote da applicare, già calcolate all'interno delle Tabelle A+B+D (Insediamenti Residenziali), per cui non si applicano ulteriori riduzioni.

Si ottiene il costo per mq e per mc.

Rapporto di equivalenza a lab-eq. corrispondono 100 mc equivalenti a 30 mq di sup. lorda=sl

IL COSTO DELLE OPERE E' STATO COSI' CALCOLATO:

Le aliquote devono essere ragguagliate secondo l'indice ISTAT pari ad 1,065

				ADEG ISTAT
Centri direzionali e commerciali				
Verde terreno (40% D.C.C.52/05)	€/mq	0,400	€ 40,00	
Verde sistemaz. (40% D.C.C.52/05)		0,400	€ 16,30	
Somma Verde			€ 56,30	€ 59,96
Parcheggi Terreno (40% D.C.C.52/05)		0,400	€ 40,00	
Parcheggi Sistemaz. (40% D.C.C.52/05)		0,400	€ 69,13	
Somma Parcheggi	€/mq		€ 109,13	€ 116,22
Rete stradale Terreno(30% D.C.C.52/05)		0,300	€ 30,00	
Rete stradale (30% D.C.C.52/05)		0,300	€ 55,66	
Somma rete stradale	€/mq		€ 85,66	€ 91,22
Zone A, B Verde riduzione 50%	€/mq	0,500	€ 28,15	€ 29,98
Zone A, B Parcheggi riduzione 50%	€/mq	0,500	€ 54,56	€ 58,11
Zone A, B Rete stradale riduzione 50%	€/mq	0,500	€ 42,83	€ 45,61

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI INTERVENTI DIRETTI ZONA "DI" PRG .

Il costo unitario è determinato nella misura prestabilita agli effetti dell'art. 41, co. 3^a, l.r. 71/78 come modificato dall'art. 13, co. 3, l.r. 70/81 così dedotta per l'applicazione delle tabelle parametriche di cui al D.A.R.T.A. n. 67 del 10 marzo 1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O.) emanato in attuazione dell'art. 45 della l.r. 71/78 approvando in uno i criteri relativi agli Insediamenti Artigianali, Industriali e Turistici.

Per gli insediamenti Artigianali, si applicano le tabelle parametriche allegate al richiamato decreto assessoriale, in cui restano determinati e indicati - per tutti i Comuni i parametri d'incidenza delle opere di urbanizzazione con riferimento al dm 1444/68. L'art. 2 del D.A. n. 67/80 così dispone:

<< La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività artigianale è subordinata alla corresponsione di un solo contributo rapportato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, acquedotti, fognature, illuminazione pubblica) e secondaria (verde pubblico, parcheggi ed edifici per attività collettive).

Le tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione allegate al decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 67 del 10 Marzo 1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O.) inquadrano gli Insediamenti artigianali nelle **Tabelle 1, 2 e 3**. Determinazione incidenza Oneri di Urbanizzazione per costo unitario Tabelle Parametriche di cui al D.A. n. 67 del 10.03.1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O.)

I conteggi appresso riportati sono rapportati per facilitare il calcolo a lotti aventi estensione di 1000,00 mq come da riferimento in tabelle Assessoriali 1 e 2.

Tabella 1.

Spazi pubblici per Lotti di 1.000,00 mq. e area spazi pubblici mq 100,00.

La quantità di spazi pubblici per lotti di mq 1000 è di 100 mq (10%), così ripartita:

-parcheggi: 40% x mq 100 = mq 40;

-per verde pubblico: 40% x mq 100 = mq 40;

-per attività collettive: 20% x mq 100 = mq 20, con una volumetria di mc 50.

I parametri così ottenuti devono essere moltiplicati per i costi unitari necessari per la realizzazione di ciascuna attrezzatura.

Tabella 2.

Individua i parametri relativi alle opere di urbanizzazione necessarie per rendere edificabili i lotti di terreni.

Le opere di urbanizzazione primaria riguardano: rete stradale, fognante, idrica e pubblica illuminazione.

Vi è poi una terza tabella che consente la riduzione degli oneri mediante un coefficiente moltiplicatore che va da 1 a 0,60, in dipendenza della classificazione del Comune di appartenenza.

Tabella 3. – San Gregorio di Catania comune collinare **C = 0,75**

Incidenza Costo unitario Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria - Tabella parametrica

Edilizia att. Artigianali

Zone

Rete stradale	mq	250,000	€ 159,30	€ 39.824,43
Rete fognaria princ.	ml	25,000	€ 140,30	€ 3.507,50
Rete fognaria sec.	ml	25,000	€ 140,30	€ 3.507,50
Rete idrica princ.	ml	25,000	€ 103,70	€ 2.592,50
Rete idrica sec.	ml	20,000	€ 103,70	€ 2.074,00
Pubblica Illuminazione	p.l.	1,000	€ 2.669,50	€ 2.669,50
Somma OO.UU. Primarie				€ 54.175,43
Parcheggi	mq	40,000	€ 157,12	€ 6.284,70
Verde Pubblico	mq	40,000	€ 99,76	€ 3.990,26
Incidenza terreno	mq	100,000	€ 100,00	€ 10.000,00
Attività collettive	mc	50,000	€ 282,80	€ 14.139,81

Somma OO.UU. Secondarie

€ 34.414,76

Somma OO.UU. Primarie e secondarie

€ 88.590,19

La somma di € 88.590,19 è l'incidenza del Costo di Urbanizzazione Primaria e Secondaria per LOTTI da insediare aventi l'estensione di 1.000,0 mq

Il costo per mq è dato dal rapporto COSTO/1000 moltiplicato per il coefficiente 0,75 ed è pari ad € 88,59x0,75 = 66,44 €/mq

Il costo va adeguato all'indice ISTAT PARI A 1,065: € 70,76 costo per mq.

Per queste attività ai sensi dell'art. 9 c. 1 della L.R. 16/2016, non si applica la riduzione prevista dall'art. 41 della L.R. 71/78. **Non si applica pertanto la riduzione al 30% prevista con deliberazione del C.C. n. 52/2005.**

Insedimenti Artigianali in Z.T. -D1- di PRG = € 70,76/mq

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI – INTERVENTI DIRETTI NON PREVISTI IN P.R.G..

Il costo unitario è determinato nella misura come prestabilita agli effetti dell'art. 41, co. 3^, l.r. 71/78 come modificato dall'art. 13, co. 3, l.r. 70/81 così dedotta per l'applicazione delle tabelle parametriche di cui al D.A.R.T.A. n. 67 del 10 marzo 1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O.) emanato in attuazione dell'art. 45 della l.r. 71/78 approvando in uno i criteri relativi agli Insediamenti Artigianali, Industriali e Turistici.

Per gli insediamenti Industriali si applicano le tabelle parametriche allegate al richiamato decreto assessoriale, in cui restano determinati e indicati - per tutti i Comuni i parametri d'incidenza delle opere di urbanizzazione con riferimento al dm 1444/68. pag 27/45 L'art. 3 del D.A. n. 67/80 così dispone:<< La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriale è subordinata alla corresponsione di un solo contributo rapportato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, acquedotti, fognature, illuminazione pubblica) e secondaria

(verde pubblico, parcheggi ed edifici per attività collettive).

Le tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione allegate al decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 67 del 10 Marzo 1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O.) inquadrano gli Insediamenti artigianali nelle Tabelle 4, 5 e 6. Determinazione incidenza Oneri di Urbanizzazione per costo unitario Tabelle Parametriche di cui al D.A. n. 67 del 10.03.1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O.)

I conteggi appresso riportati sono rapportati per facilitare il calcolo a lotti aventi estensione di 10.000,00 mq come da riferimento in tabelle Assessoriali 1 e 2.

Spazi pubblici per Lotti di 10.000,00 mq. e area spazi pubblici mq 1.000,00

Tabella 4.

Spazi pubblici per Lotti di 1.000,00 mq. e area spazi pubblici mq 100,00.

La quantità di spazi pubblici per lotti di mq 10.000 è di 1.000 mq (10%), così ripartita :

-parcheggi: $50\% \times \text{mq } 1000 = \text{mq } 500$;

-per verde pubblico: $25\% \times \text{mq } 1.000 = \text{mq } 250$;

-per attività collettive: $25\% \times \text{mq } 1.000 = \text{mq } 250$ - volumetria di mc 700.

I parametri così ottenuti devono essere moltiplicati per i costi unitari necessari per la realizzazione di ciascuna attrezzatura.

Tabella 5.

Individua i parametri relativi alle opere di urbanizzazione necessarie per rendere edificabili i lotti di terreni.

Le opere di urbanizzazione primaria riguardano : rete stradale, fognante, idrica e pubblica illuminazione.

Vi è poi una terza tabella che consente la riduzione degli oneri mediante un coefficiente moltiplicatore che va da 1 a 0,60, in dipendenza della classificazione del Comune di appartenenza.

Tabella 6. – San Gregorio di Catania comune collinare C = 0,75

L'applicazione delle tabelle è uguale a quella relativa alle zone artigianali.

Edilizia att. Industriali D

Rete stradale	mq	3000,000	€ 159,30	€ 477.893,12
Rete fognaria princ.	ml	200,000	€ 140,30	€ 28.060,00
Rete fognaria sec.	ml	100,000	€ 140,30	€ 14.030,00
Rete idrica princ.	ml	200,000	€ 103,70	€ 20.740,00
Rete idrica sec.	ml	100,000	€ 103,70	€ 10.370,00
Pubblica Illuminazione	p.l.	10,000	€ 2.669,50	€ 26.695,00
Somma OO.UU. Primarie				€ 577.788,12
Parcheggi	mq	500,000	€ 157,12	€ 78.558,72
Verde Pubblico	mq	250,000	€ 99,76	€ 24.939,09
Incidenza terreno	mq	1000,000	€ 100,00	€ 100.000,00
Attività collettive	mc	700,000	€ 282,80	€ 197.957,30
Somma OO.UU. Secondarie				€ 401.455,12
Somma OO.UU. Primarie e secondarie				€ 979.243,24
	mq	10000,000		€ 97,92
Comuni collinari 75%		0,750		€ 73,44
adeguamento ISTAT	€ 1,065			€ 78,22

Per queste attività ai sensi dell'art. 9 c. 1 della L.R. 16/2016, non si applica la riduzione prevista dall'art. 41 della L.R. 71/78. **Non si applica pertanto la riduzione al 30% prevista con deliberazione del C.C. n. 52/2005.**

Insediamenti Industriali in Z.T. "non previste" di PRG = € 78,22/mq

Si attua mediante Piano Attuativo. Vedasi capitolo interventi subordinati a Piani Attuativi

INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI – INTERVENTI DIRETTI NON PREVISTI NEL P.R.G.

*Le norme regionali per queste zone non prescrivono alcuna disposizione, ritrovandosi, gli insediamenti prevedibili, descritti tipologicamente nelle **zone omogenee “G3”** ammessi dallo strumento urbanistico generale, ma previa approvazione di piani di lottizzazione.*

*In conformità al disposto dell'art. 41 si assimilano tali costruzioni ad un insediamento residenziale, avente quale peculiare caratteristica quella di computare l'incidenza delle opere di urbanizzazione secondo la classe “**G/II**” del D.A. n. 90/77.*

Per gli insediamenti Turistici si applicano le tabelle parametriche allegate al richiamato decreto assessoriale, in cui restano determinati e indicati - per tutti i Comuni i parametri d'incidenza delle opere di urbanizzazione con riferimento al dm 1444/68.

Il costo unitario è determinato nella misura non inferiore a 35%, aliquota così prestabilita agli effetti dell'art. 41, co. 3^a, l.r. 71/78 come modificato dall'art. 13, co. 3, l.r. 70/81 così dedotta per l'applicazione delle tabelle parametriche di cui al D.A.R.T.A. n. 90 del 31 maggio 1977 (GURS n. 26 del 18.06.1977 S.O.), ma aumentata al 50% in virtù della deliberazione del C.C. n. 52/2005.

Incidenza Costo Urbanizzazione Primaria e Secondaria, sono già stati calcolati per la residenza
= somma [A+B+D] = **€ 12.131,82, che rapportati a mc 100, dà il costo unitario €/mc 121,32**

Il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferito a mc di costruzione per:

Insediamenti Turistico ricettivi in Z.T. “NON PREVISTI” di PRG è di € 60,66

$[(121,32 * 50,00)/100] = \text{€ } 60,66$

Insediamenti Turistico ricettivi in Z.T. “non previsti” P.R.G.: $[(121,32 * 50,00)/100] = \text{€ } 60,66/\text{mc}$

Per quanto riguarda il costo di costruzione rimane fissata, secondo le su elencate disposizioni regionali, una aliquota variabile dal 1 al 5% del costo documentato di costruzione. *modificato dall'art. 9, co. 2 della l.r. 16 del 10 agosto 2016 nei seguenti termini:*

Il concessionario è tenuto, altresì a corrispondere un contributo sul costo di costruzione, per i vari tipi di insediamento appresso elencati, nella misura sotto riportata alle lettere:

a) Alberghi: dall'1 al 10 per cento del costo documentato di costruzione in relazione alla tipologia, al numero dei posti letto, all'andamento demografico ed alle caratteristiche geografiche del comune, così come indicato nella tabella contrassegnata con la lettera A) del D.A. 10 marzo 1980, che fa parte integrante del presente decreto, unitamente alle note esplicative;

b) Villaggi turistici a rotazione d'uso: dall'1 al 10 per cento del costo documentato di costruzione in relazione alla tipologia, al numero dei posti letto, all'andamento demografico ed alle caratteristiche geografiche del comune, così come indicato nella tabella contrassegnata con la lettera B) del D.A. 10 marzo 1980, che fa parte integrante del presente decreto, unitamente alle note esplicative;

c) Campeggi: dall'0,15 al 10 per cento del costo documentato di costruzione in relazione alla tipologia, al numero dei posti tenda o roulotte, alla popolazione ed alle caratteristiche geografiche del comune, così come indicato nella tabella contrassegnata con la lettera C) del D.A. 10 marzo 1980, che fa parte integrante del presente decreto, unitamente alle note esplicative;

d) Impianti termali: il 10 per cento del costo documentato di costruzione. Per gli insediamenti ricettivi annessi agli impianti si applica la Tabella A);

e) Motels: si applica la Tabella A) relativamente agli Alberghi di 2° Categoria.

Le aliquote di cui alle tabelle di cui al decreto assessoriale 10/03/1980 sono automaticamente raddoppiate al fine di adeguarsi alle disposizioni di cui alla L.R.16/2016.

INSEDIAMENTI IN ZONA “E” VERDE AGRICOLO

In conformità al disposto dell'art. 41, per tali costruzioni si computa l'incidenza delle opere di urbanizzazione secondo la classe “L” del D.A. n. 90/77. Si calcolano, quindi, solo parzialmente i costi di urbanizzazione secondaria di cui alla Tabella A+B (opere di urbanizzazione secondaria), secondo i parametri della **classe L**; mentre per le opere di urbanizzazione primaria si attribuisce l'intero costo previsto per le zone omogenee residenziali (Tabella D) .

Incidenza Costo unitario Opere di Urbanizzazione secondaria –
Tabella parametrica classe L.

OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIE	DI	Mq/ab	Mc/ab
ATTREZZATURE SCOLASTICHE		4,00	2,00
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO	DI	2,00	1,50

ATTREZZATURE SCOLASTICHE $2,00 \times € 400 = 800 €/\text{ab}$;

INTERESSE COLLETTIVO $1,50 \times € 380 = € 570,00 €/\text{ab}$

INCIDENZA TERRENO $6 \text{ mq} \times € 50,00 = € 300 €/\text{ab}$

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: si stabilisce pari alle opere di urbanizzazione per le residenze in zone omogenee A, B e C, ovvero pari a € 4.371,42

COSTO COMPLESSIVO € 5.774,62

Costo per mc $= 5.774,62/100 = 57,75 €$

Aliquota riduzione 50 % = 28,87 €/mc

Adeguamento ISTAT 1,065 = 30,75

Insedimenti in zona “E” Verde Agricolo € 30,75/mc

INTERVENTI SUBORDINATI AD APPROVAZIONE PIANI ATTUATIVI

INTERVENTI COSTRUTTIVI INTERNI ALLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE – ART. 4 L.R. N. 15/91, ovvero mediante Piani attuativi di iniziativa privata.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Le prescrizioni esecutive, di cui al co. 8, dell'art. 3 della L.R. n. 15/91, indicano il costo delle opere di urbanizzazione primarie e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, mentre per i piani attuativi vengono regolati secondo il progetto presentato con le modalità di cui alla convenzione da stipulare con il Comune.

La norma dispone altresì che il titolo abilitativo per l'edificazione nell'ambito delle aree oggetto di P.E. comporti la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con le predette prescrizioni in proporzione al lotto interessato, umentato della quota di contributo di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche, di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977. Il tutto proporzionalmente al lotto interessato dall'edificazione, ovvero ai mc da realizzare.

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 e a contribuire alle opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature scolastiche, attrezzature d'interesse collettivo – impianti sportivi, attrezzature di interesse comune) con i criteri tabellari che seguono:

Tabella A + Tabella B - opere di urbanizzazione secondarie: **€ 7.286,76**

Vanno detratti i costi incidenza terreno in quanto oggetto dei Piani di Lottizzazione

a carico del lottizzante: € 7.286,76-€ 450 - € 1.100,00 = € 5.736,76

Incidenza oneri di urbanizzazione € 5.736,76/100 = € 57,37/mc

Riduzione art. 41 L.R. 71/78 € [(57,37* 50)/100] = € 28,68

Adeguamento ISTAT 1.065 x € 28,435= € 30,55

Il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria riferito a mc di costruzione per Insediamenti Residenziali in ambito di Prescrizioni Esecutive in zona “ C” di PRG è di **€ 30,55.**

Insediamenti Residenziali” in ambito di Piani Attuativi in zona “C” di PRG è di € 30,55/mc+ €11,71 di monetizzazione delle aree (11 mq) per urbanizzazione secondaria. Totale € 42,26/mc

Occorre puntualizzare che ai sensi dell’art. 4 del D.I. 144/68, che i rapporti delle quantità minime per spazi pubblici, da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali, possono subire delle riduzioni, secondo le previsioni legislative dette, per cui si ritiene opportuno introdurre dei criteri scalari in funzione degli spazi pubblici richiesti. L’art. 4 del D.I. 144/68 così dispone:

“...Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3. - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3. Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in **mq 12** dei quali mq 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lett. a) dell'art 3. **La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in Comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq.**“

In zona C vi sono zone omogenee, o sottozone, che prevedono Indice di edificabilità fondiaria inferiore o uguale ad 1mc/mq, per tali zone e sottozone si calcolano gli oneri di urbanizzazione in funzione dell’effettivo fabbisogno.

Pertanto si propone, in accordo alle previsioni legislative di differenziare gli oneri di urbanizzazione secondaria, quale contributo aggiuntivo nelle zone in cui gli insediamenti si attuano con Prescrizioni esecutive o con Piani di Lottizzazione, calcolando i costi delle opere considerando il **reperimento di 12 mq/ab**, anziché 18, quando **$I_f \leq 1,00$ mc/mq.**

In tali ambiti sono prescritti mq 4 riservati alle attrezzature scolastiche.

Per cui si applicheranno i seguenti standard:

Attrezzature scolastiche: 4,0 mq;

Attrezzature di Interesse collettivo e verde di quartiere: 1,00 mq;

Sommano aree per urbanizzazione secondaria mq 5

Mentre le aree per urbanizzazione primaria sono:

Verde attrezzato: 4,50 mq;

parcheggi: 2,50 mq.

Sommano aree per urbanizzazione primaria mq 7,00.

Aree complessive 12 mq

Pertanto per gli interventi da realizzare mediante piani attuativi sono previsti:

Zona Omogenee:

C1a; C1b; C2; C3

$I_f > 1,00$

- 1) Realizzazione opere di urbanizzazione primaria nella misura di:
 - PARCHEGGIO : 2,5 mq/ab su terreno del lottizzante;
 - VERDE ATTREZZATO: 4,50 mq/ab su terreno del lottizzante.

- 2) Monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria pari a **mq 11**, se non reperita all'interno del lotto, pari al valore del terreno che si stabilisce in € 100,00/mq (€ 1.100,00/ab, ovvero € 11/mc-1 abitante equivale a 100 mc). da adeguare indice ISTAT 1,065. € 11,71/mc
- 3) Contributo di urbanizzazione pari ad € 30,55/mq.

Insedimenti Residenziali” in ambito di Piani di Lottizzazione in zona “C” di PRG è di € 30,55/mc+ (11,71) la monetizzazione delle aree (11 mq) per urbanizzazione secondaria. Totale € 42,26/mc

Zona Omogenee:

C1c; C4; C5; C6

If≤1,00

- 1) Realizzazione opere di urbanizzazione primaria nella misura di:
- PARCHEGGIO : 2,5 mq/ab su terreno del lottizzante;
 - VERDE ATTREZZATO : 4,50 mq/ab su terreno del lottizzante.
- 2) Monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria pari a **mq 5**, se non reperita all'interno del lotto, pari al valore del terreno che si stabilisce in € 100,00/mq. (€ 500/ab, ovvero € 5/mc- 1 abitante equivale a 100 mc), da adeguare indice ISTAT 1,065. € 5,33/mc
- 3) Contributo di urbanizzazione pari ad € 30,55/mq.

Insedimenti Residenziali” in ambito di Piani di Lottizzazione in zona “C” di PRG è di € 30,55/mc+ (5,32) la monetizzazione delle aree (5 mq) per urbanizzazione secondaria. Totale € 35,87/mc

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E SOVVENZIONATA. ZONA C3.

Art. 42 C.3 della L.R. 71/78.

Riduzione oneri.

Nei casi di edilizia economica come definiti dal 1° comma dell'art. 42 della L.R. 71/78, gli oneri previsti dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, 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 ed in conformità di quanto disposto dal precedente art. 41 e successive modificazioni.

Tabella A + Tabella B - opere di urbanizzazione secondarie: € 7.286,76

Vanno detratti i costi incidenza terreno in quanto oggetto delle P.E. a carico del lottizzante: € 7.286,76-€ 450 - € 1.100,00 = € 5.736,76

Incidenza oneri di urbanizzazione € 5.736,76/100 = € 57,37/mc

Riduzione art. 41 L.R. 71/78 € [(57,37* 50)/100] = € 28,68

Adeguamento ISTAT 1.065 x € 28,68= € 30,55

Il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria riferito a mc di costruzione per Insediamenti Residenziali soggetta a Piani di Edilizia sovvenzionata è ridotta al 40%

€30,55*0,40 =€ 12,22

€ 100*1.065*0,40 = €4,69

Insedimenti Residenziali” in ambito di Piani di Edilizia Sovvenzionata in zona “C3” di PRG è di € 12,22/mc + € 4,69 di monetizzazione delle aree (11 mq) per urbanizzazione secondaria per complessivi € 16,91.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La tabella I -La tabella parametrica di cui all'art. 10 della Legge 28/01/1977 prevede le seguenti percentuali delle opere di urbanizzazione da realizzare:

Verde pubblico : 40% della superficie lorda;

Parcheggi: 40% della superficie lorda;

Rete stradale: 30% della superficie complessiva dell'intervento

Mentre le altre opere devono essere definite dal progetto.

Il principio è il medesimo. Negli interventi subordinati a piani attuativi, il lottizzante deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria secondo progetto, oltre i parcheggi e la rete stradale nelle misure stabilite dalle tabelle parametriche, che con riguardo alle opere di urbanizzazione primaria sono i parcheggi e la rete stradale.

Alle opere realizzate deve aggiungersi un contributo aggiuntivo in termini economici pari al costo della realizzazione del verde pubblico nella misura tabellare pari al 40% della superficie lorda.

Il costo degli oneri aggiuntivi alle opere da realizzare è pari alla misura già calcolata per le attività commerciali di cui al Verde pubblico calcolato in € 16,30/mq (costo depurato dall'incidenza del terreno, che viene monetizzata a parte), adeguato con l'indice ISTAT pari a 1,065, per complessive € 17,36

Aliquota Opere urbanizzazione secondaria = € $[17,36 * 100]/100$ = € 17,36 Il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria riferito a mq di costruzione, oltre monetizzazione aree per urbanizzazione secondaria:

€ $40,00 * 1,065$ = € 42,60/mq.

per

Insedimenti Commerciali" in ambito di Piani di Lottizzazione in zona "D2; G2" di PRG è di
€ 17,36 + (€ 42,60) di monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria.
Totale € 59,96/mq di superficie lorda.

Pertanto per gli interventi da realizzare mediante piani attuativi sono previsti:

1) Realizzazione opere di urbanizzazione primaria nella misura di:

Parcheggi: 40% della superficie lorda;

Rete stradale: 30% della superficie complessiva dell'intervento

2) Monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria pari a **Verde Pubblico: 40% della superficie lorda**, se non reperita all'interno del lotto, pari al valore del terreno che si stabilisce pari ad € 100,00/mq. Il calcolo va effettuato in riferimento ai mq di superficie lorda. (€ $100 * 0,40$ = 40 €/mq, ovvero € 40/mq per ogni mq di superficie lorda da realizzare, da adeguare all'indice ISTAT di 1,065, = **€ 42,60**)

3) Contributo di urbanizzazione pari al costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria pari a **€ 17,36/mq di superficie lorda.**

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

Il costo unitario è determinato nella misura prestabilita agli effetti dell'art. 41, co. 3[^], l.r. 71/78 come modificato dall'art. 13, co. 3, l.r. 70/81 così dedotta per l'applicazione delle tabelle parametriche di cui al D.A.R.T.A. n. 67 del 10 marzo 1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O.) emanato in attuazione dell'art. 45 della l.r. 71/78 approvando in uno i criteri relativi agli Insediamenti Artigianali, Industriali e Turistici.

Le tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione allegate al decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 67 del 10 Marzo 1980 (GURS n. 17

del 26.04.1980 S.O.) inquadrano gli Insediamenti artigianali nelle **Tabelle 1, 2 e 3**. Determinazione incidenza Oneri di Urbanizzazione per costo unitario Tabelle Parametriche di cui al D.A. n. 67 del 10.03.1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O.)

In presenza di prescrizioni esecutive, di cui al co. 8, dell'art. 3 della L.R. n. 15/91, indicano il costo delle opere di urbanizzazione primarie e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, mentre per i piani attuativi vengono regolati secondo il progetto presentato con le modalità di cui alla convenzione da stipulare con il Comune.

La norma dispone altresì che il titolo abilitativo per l'edificazione nell'ambito delle aree oggetto di P.E. comporti la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con le predette prescrizioni in proporzione al lotto interessato, aumentato della quota di contributo di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche, di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977. Il tutto proporzionalmente al lotto interessato dall'edificazione, ovvero ai mc da realizzare. Il riferimento è ad un lotto di mq 1.000.

La tabella di riferimento già calcolata per gli interventi diretti è la seguente:

Parcheggi	mq	40,000	€ 157,12	€ 6.284,70
Verde Pubblico	mq	40,000	€ 99,76	€ 3.990,26
Incidenza terreno	mq	100,000	€ 100,00	€ 10.000,00
Attività collettive	mc	50,000	€ 282,80	€ 14.139,81
Somma OO.UU. Secondarie				€ 34.414,76

Al costo delle opere di urbanizzazione secondaria vanno detratti 80 mq dei 100 previsti, in quanto inclusi nelle prescrizioni esecutive. Pertanto la nuova tabella è la seguente:

Parcheggi	mq	40,000	€ 157,12	€ 6.284,70
Verde Pubblico	mq	40,000	€ 99,76	€ 3.990,26
Incidenza terreno	mq	20,000	€ 100,00	€ 2.000,00
Attività collettive	mc	50,000	€ 282,80	€ 14.139,81
Somma OO.UU. Secondarie				€ 26.414,76
Somma OO.UU. Secondarie P.E.				€ 26.414,76
	mq	1000,000		€ 26,41
Comuni collinari 75%		0,750		€ 19,81
adeguamento ISTAT	€ 1,065			€ 21,10

Il costo per mq è dato dal rapporto COSTO/1000 moltiplicato per il coefficiente 0,75 ed è pari ad € $26,41 \times 0,75 = 19,81$ €/mq

Il costo va adeguato all'indice ISTAT PARI A 1,065: € 21,10 costo per mq.

Per queste della L.R. 71/78. Non si applica pertanto la riduzione al 30% prevista con deliberazione del C.C. n. 52/2005.

Insediamenti Artigianali in ambito di Prescrizioni Esecutive "D3" di PRG è di € 21,10/mq. + (€ 2,13) di monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria.
Totale € 23,23/mq del lotto

Pertanto per gli interventi da realizzare mediante piani attuativi sono previsti:

- 1) Realizzazione opere di urbanizzazione primaria nella misura di:
Parcheggi: 40% del 10% DELL'INTERVENTO;
Rete stradale: 40 del 10% DELL'INTERVENTO
- 2) Monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria pari a **Attività collettive: 20% del 10% DELL'INTERVENTO**, se non reperita all'interno del lotto, pari al valore del terreno che si stabilisce pari ad € 100,00/mq. Il calcolo va effettuato in riferimento ai mq di superficie

dell'intervento e rapportato ai lotti di 1000 mq come previsto dal Decreto Assessoriale 67 del 10 marzo 1980, ($€ 100 \times 20 / 1000 = 2 \text{ €/mq}$, ovvero $€ 2/\text{mq} \times 1.065 = € 2,13/\text{mq}$)

3) Contributo di urbanizzazione pari al costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, pari a **€ 21,10/mq**.

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Zone Territoriali "D3" di PRG € 26,08 per mq di superficie da rendere edificabile o € 979.243,24x0,75x1,065 = **€ 782.170,54** per ogni lotto di 10.000,00 da edificare. A scomputo totale o parziale di quanto dovuto, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e le garanzie stabilite in apposita convenzione con il Comune nel rispetto del d.lgs 50/2016 e ss.mm.ii., e a cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le tabelle di riferimento per gli interventi diretti già calcolati sono le seguenti.

L'applicazione delle tabelle è uguale a quella relativa alle zone artigianali.

Edilizia att. Industriali D

Rete stradale	mq	3000,000	€ 159,30	€ 477.893,12
Rete fognaria princ.	ml	200,000	€ 140,30	€ 28.060,00
Rete fognaria sec.	ml	100,000	€ 140,30	€ 14.030,00
Rete idrica princ.	ml	200,000	€ 103,70	€ 20.740,00
Rete idrica sec.	ml	100,000	€ 103,70	€ 10.370,00
Pubblica Illuminazione	p.l.	10,000	€ 2.669,50	€ 26.695,00
Somma OO.UU. Primarie				€ 577.788,12
Parcheggi	mq	500,000	€ 157,12	€ 78.558,72
Verde Pubblico	mq	250,000	€ 99,76	€ 24.939,09
Incidenza terreno	mq	1000,000	€ 100,00	€ 100.000,00
Attività collettive	mc	700,000	€ 282,80	€ 197.957,30
Somma OO.UU. Secondarie				€ 401.455,12
Somma OO.UU. Primarie e secondarie				€ 979.243,24
	mq	10000,000		€ 97,92
Comuni collinari 75%		0,750		€ 73,44
adeguamento ISTAT	€ 1,065			€ 78,22

In presenza delle prescrizioni esecutive la tabella di riferimento è:

Parcheggi	mq	500,000	€ 157,12	€ 78.558,72
Verde Pubblico	mq	250,000	€ 99,76	€ 24.939,09
Incidenza terreno	mq	1000,000	€ 100,00	€ 100.000,00
Attività collettive	mc	700,000	€ 282,80	€ 197.957,30
Somma OO.UU. Secondarie				€ 401.455,12

Al costo delle opere di urbanizzazione secondaria vanno detratti 750 mq dei 1000 previsti, in quanto inclusi nelle prescrizioni esecutive. Pertanto la nuova tabella è la seguente:

Parcheggi	mq	500,000	€ 157,12	€ 78.558,72
Verde Pubblico	mq	250,000	€ 99,76	€ 24.939,09
Incidenza terreno	mq	250,000	€ 100,00	€ 25.000,00
Attività collettive	mc	700,000	€ 282,80	€ 197.957,30
Somma OO.UU. Secondarie				€ 326.455,12
Somma OO.UU. Primarie e secondarie				€ 326.455,12

	mq	10000,000	€ 32,65
Comuni collinari 75%		0,750	€ 24,48
adeguamento istat	€ 1,065		€ 26,08

Insedimenti Industriali in ambito di Piani di Lottizzazione in zona “D3” di PRG è di € 26,08/mq.
+ (€ 2,66) di monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria.
Totale € 28,74/mq lotto

Pertanto per gli interventi da realizzare mediante piani attuativi sono previsti:

- 1) Realizzazione opere di urbanizzazione primaria nella misura di:
La quantità di spazi pubblici per lotti di mq 10.000 è di 1.000 mq (10%), così ripartita :
 -parcheggi: $50\% \times \text{mq } 1000 = \text{mq } 500$;
 -per verde pubblico: $25\% \times \text{mq } 1.000 = \text{mq } 250$;
 2) Monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria pari a **Attività collettive: 25% del 10% DELL'INTERVENTO**, se non reperita all'interno del lotto, pari al valore del terreno che si stabilisce pari ad € 100,00/mq. Il calcolo va effettuato in riferimento ai mq di superficie dell'intervento e rapportato ai lotti di 10.000 mq come previsto dal Decreto Assessoriale 67 del 10 marzo 1980, $(€ 100 \times 250 / 10.000 = 2,50 \text{ €/mq, ovvero } € 2,50/\text{mq} \times 1.065 = € 2,66$.
 3) Contributo di urbanizzazione pari al costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, pari a **€ 26,08/mq**.

INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI – ZONA “G3” DI P.R.G.

Le prescrizioni esecutive, di cui al co. 8, dell'art. 3 della L.R. n. 15/91, indicano il costo delle opere di urbanizzazione primarie e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, mentre per i piani attuativi vengono regolati secondo il progetto presentato con le modalità di cui alla convenzione da stipulare con il Comune.

La norma dispone altresì che il titolo abilitativo per l'edificazione nell'ambito delle aree oggetto di P.E. comporti la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con le predette prescrizioni in proporzione al lotto interessato, umentato della quota di contributo di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche, di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977. Il tutto proporzionalmente al lotto interessato dall'edificazione, ovvero ai mc da realizzare.

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. Contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature scolastiche, attrezzature d'interesse collettivo – impianti sportivi, attrezzature di interesse comune) di cui alle tabelle che seguono:

Tabella A + Tabella B = opere di urbanizzazione secondarie: **€ 7.286,76**

Vanno detratte i costi incidenza terreno in quanto oggetto delle P.E. a carico del lottizzante: € 7.286,76 - € 450 - € 1.100,00 = € 5.736,76

Incidenza oneri di urbanizzazione $€ 5.736,76 / 100 = € 57,37/\text{mc}$

Riduzione art. 41 L.R. 71/78 $€ [(57,37 \times 50) / 100] = € 28,68$

Adeguamento ISTAT $1.065 \times € 28,68 = € 30,55$

Il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria riferito a mc di costruzione per Insediamenti Turistico ricettivi in ambito di Prescrizioni Esecutive in zona “G3” di

PRG è di € 30,55,

oltre monetizzazione aree per urbanizzazione secondaria:

$\text{€ } 100,00 \times 1,065 \times 11(\text{mq})/100 = \text{€ } 11,71/\text{mq}.$

Insedimenti Turistico Ricettive in ambito di Piani di Lottizzazione in zona “G3” di PRG è di € 30,55/mc + € 11,71 di monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria.

Totale € 42,26

INSEDIAMENTI PER IMPIANTI SPORTIVI

Gli insediamenti previsti sono quelli normati in zone omogenea del PRG “G1” ammessi dallo strumento urbanistico generale. In conformità al disposto dell’art. 41 si assimilano tali costruzioni ad un insediamento residenziale, avente quale peculiare caratteristica quella di computare l’incidenza delle opere di urbanizzazione secondo la classe “G/II” del D.A. n. 90/77.

La concessione relativa a costruzioni di Impianti Sportivi è subordinata alla corresponsione del contributo per oneri rapportato alla sola incidenza delle opere di urbanizzazione **secondaria** già determinata dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dell’Assessore Regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977 per le zone Residenziali in zona “G1” applicando l’aliquota del 50%.

Per gli interventi su immobili destinati ad attività sportiva realizzati dai privati, saranno applicate le tariffe relative agli interventi per attrezzature sportive per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, mentre per le attrezzature fisse a carattere residenziale (es. casa del custode) o commerciale (es. ristoranti, locali di svago, bar) saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni compresa la quota del costo di costruzione.

Insedimenti Sportivi convenzionati

Pertanto avendo determinato per gli insediamenti Residenziali Tabelle A + B (urbanizzazione secondaria) + Tabella D (urbanizzazione primaria).

Urbanizzazione Primaria e Secondaria = somma $[A+B+D \times 0,00] = \text{€ } 7.286,76$ in zone “G1” di PRG l’incidenza delle opere di urbanizzazione in percentuale per abitante da insediare o per 100 mc. di costruzione (maggiorato di 5 mq di s.l.a. e 20 mc di volume v.p. è ottenuto per somma di $[(A+B+D \times 0,00)/100]$ è pari ad $\text{€ } 7.286,76/100 = 72,87 \text{ €/mc}.$

Tabella A + Tabella B - opere di urbanizzazione secondarie: € 7.286,76

**Vanno detratti i costi incidenza terreno in quanto oggetto delle P.E. a carico del lottiz-
zante: € 7.286,76 - € 450 - € 1.100,00 = € 5.736,76**

Incidenza oneri di urbanizzazione $\text{€ } 5.736,76/100 = \text{€ } 57,37/\text{mc}$

Riduzione art. 41 L.R. 71/78 $\text{€ } [(57,37 \times 50)/100] = \text{€ } 28,68$

Adeguamento ISTAT $1,065 \times \text{€ } 28,43 = \text{€ } 30,55$

Il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria riferito a mc di costruzione per Insediamenti Sportivi in ambito di Prescrizioni Esecutive in zona “G1” di PRG è di **€ 30,55.**

oltre monetizzazione aree per urbanizzazione secondaria:

$\text{€ } 100,00 \times 1,065 \times 11(\text{mq})/100 = \text{€ } 11,71/\text{mq}.$

Impianti sportivi soggetto a P.L. in zona “G1” di PRG è di € 30,55/mc+ € 11,71 di monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria.

Totale € 42,26

INTERVENTI REALIZZATI TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Visto l'art. 20 della L.R. 16/2016, come modificato dall'art. 15 della L.R. 23/2021 che modifica il 1° comma dell'art. 20 suddetto.

Che l'art. 20 riscritto è il seguente:

*"1. È ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) ed il richiedente si impegna a realizzare a proprie spese le altre reti mancanti, quali elettrica, del gas, della pubblica illuminazione e telefonica **nonché i parcheggi ed il verde primario nella misura stabilita dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444** e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione."*

*2. **Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.** Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale."*

Visto l'art. 30 c. 11. Della L.R. 19/2020, che così recita:

"L'estensione minima dei PPA non può essere inferiore a 10 mila metri quadrati per consentire il raggiungimento dell'unità minima funzionale delle opere di urbanizzazione secondarie da cedere previa stipula di convenzione. Tuttavia, se per documentati motivi, l'estensione è compresa tra 10 mila e 5 mila metri quadrati, a titolo di flessibilità compensativa, le aree da cedere sono ragguagliate a 10 mila metri quadrati."

***Per estensioni inferiori a 5 mila metri quadrati, e fino alla soglia minima di mille metri quadrati, si applica il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 20, comma 1, della legge regionale n. 16/2016 ove ne ricorrano le condizioni.** Nel caso di estensioni inferiori a mille metri quadrati si applicano le disposizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dalla legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni."*

Pertanto per gli interventi da realizzare mediante permessi di costruire convenzionati si può prevedere **la monetizzazione delle aree non cedute** ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate:

L'interpretazione della norma (che per certi versi sembra contraddirsi) ci consente di stabilire che:

- 1) I Piani Particolareggiati Attuativi si applicano per superfici di "comparto omogeneo" superiore ai 5.000 mq.
- 2) Quando il comparto omogeneo è inferiore ai 5.000 mq si applica l'art. 20 della L.R. 16/2016.
- 3) Quando l'intervento edilizio soggetto a Piani di Lottizzazione è inferiore a 1.000 mq, in deroga alle previsioni di P.R.G., si applica l'intervento diretto secondo le modalità stabilite dal DPR 380/2001 come recepito in Sicilia.

Una volta definiti gli ambiti di attuazione, occorre definirne le modalità di attuazione, ovvero le opere di urbanizzazione primaria da realizzare, le aree di urbanizzazione secondaria da reperire e quindi da monetizzare e il contributo comunque dovuto ai sensi dell'**articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10** (riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche, di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977).

Quando l'intervento edilizio proposto prevede, con il Permesso di Costruire convenzionato, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria (2,5 mq di parcheggio + 4,5 mq di

aree a verde attrezzato), occorre monetizzare solo le aree per urbanizzazione secondaria (11 mq) e pertanto gli oneri dovuti per il PdC convenzionato coincidono con gli oneri previsti per interventi soggetti ai Piani di Lottizzazione.

Quando, invece, l'intervento edilizio proposto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (2,5 mq di parcheggio + 4,5 mq di aree a verde attrezzato) ma non la cessione al Patrimonio comunale delle opere, occorre, oltre che monetizzare le aree per urbanizzazione secondaria (11 mq), monetizzare anche le aree delle opere di urbanizzazione primaria non ceduta, con, quindi, la monetizzazione di ulteriori 7 mq di area. In questo caso gli oneri dovuti per il PdC convenzionato sono maggiorati dell'aliquota ($7 * €100 * 1,065 = € 7,46$) rispetto agli oneri previsti per interventi soggetti ai Piani di Lottizzazione. Rimane l'obbligo, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/2021, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggio + verde attrezzato) all'interno del lotto di riferimento, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA		ONERI URBANIZZAZIONE INTERVENTO DIRETTO	ONERI URBANIZZAZIONE - PIANI DI LOTTIZZAZIONE	ONERI URBANIZZAZIONE ART. 20 16/2016 con cessione aree di aree di urbanizz. primaria	ONERI URBANIZZAZIONE ART. 20 16/2016 Senza cessione opere urb. primaria
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	If > 1,00	€/mq 60,66	€/mc 42,26	€/mc 42,26	€/mc 49,72
	If ≤ 1,00	60,66	35,87	35,87	43,33

INTERVENTI CONSENTITI NEL CENTRO STORICO

Con delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2020 è stato approvato lo studio di dettaglio del centro storico che prevede diverse modalità **di intervento sul patrimonio edilizio esistente, secondo le casistiche previste dalla L.R. 13/2015**. Pertanto si possono applicare le diverse modalità di intervento previste dallo studio di dettaglio, rispetto a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- manutenzione ordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- manutenzione straordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici: è ammesso su tutte le tipologie qualificate di cui alle lettere b), c), d), e), f) dell'articolo 2 mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai

sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

d) ristrutturazione edilizia: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;

e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'articolo 2, mediante acquisizione della concessione edilizia;

f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;

g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'articolo 2, previa acquisizione della concessione edilizia. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;

h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari: è consentito su tutto il patrimonio edilizio di base mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

Il pagamento del contributo di costruzione viene regolamentato come da punto successivo.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE NEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 10, d.p.r. 380/01 così recepito con modifiche dall'art. 5, l.r. 16/2016

Ristrutturazioni e Oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione vige il principio generale secondo il quale gli oneri di urbanizzazione vanno commisurati al carico urbanistico.

In caso di ristrutturazione edilizia, pertanto, **il pagamento degli oneri di urbanizzazione è dovuto solo nel caso in cui l'intervento abbia determinato un aumento del carico urbanistico.**

Si definiscono interventi e opere di ristrutturazione gli interventi così qualificati dall'art. 5, co. 1 della l.r. 16/2016. Il pagamento è dovuto per gli interventi governati dal PdC:

lett. c : Interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni. Applicabile nel centro storico di San Gregorio di Catania in virtù e nei limiti di quanto stabilito dalla classificazione prevista dallo studio di dettaglio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1 del 11/01/2022 ed esitato con parere favorevole dalla Regione Siciliana in data 02/02/2022

lett. d – le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

d.1 - opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

d.2 – il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

d.3 – il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;

d.4 – gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Art. 5, co. 6 –

Le opere realizzate ai sensi dell'art. 5 comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10.

Si definiscono ai sensi dell'art. 1, l.r. 16/16 e art. 3, co. 1[^], dpr 380/01 lett. d) “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013).

Art. 8 L.R. 19/2020 C.6.

Le destinazioni d'uso previste nei piani possono essere modificate senza che ciò costituisca variante urbanistica nei casi previsti e classificati nelle norme di attuazione di ciascun piano nonché nei casi di cui all'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, nel rispetto comunque delle categorie funzionali previste dall'articolo 23ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale n. 16/2016.

A norma del Decreto 31 maggio 1977 n. 90 “Tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione”, nelle Zone Territoriali “A, B1 e B2, nei casi di Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamento e/o Sopraelevazione, per i comuni aventi popolazione al 1975 inferiore a 30 mila ab **si applica** per i parametri della tabella Classe G/II **la riduzione pari al 50% dell'aliquota per nuova costruzione.**

Pertanto gli interventi di Edilizia Conservativa in zone territoriali “A e B” di PRG come sopra descritte e con le esenzioni ed esoneri riportati sono:

Insedimenti di Edifici di Edilizia Residenziale Privata € $\{[(121,32 * 50,00/100)] * 50/100\} =$

€ 30,33 Zone Territoriali “A1; A2; B0; B1; B2” di PRG.

Insedimenti di Edifici di Edilizia Residenziale Privata = € 30,33

Zone Territoriali “A1; A2; B0; B1; B2; C” di PRG.

Insedimenti Ristrutturazioni in zona “E” Verde Agricolo € 30,75/mc x 0,50 = € 15,375/mc

CAMBIO DESTINAZIONE D’USO

L’importo da versare quali oneri di urbanizzazione sarà uguale alla differenza del contributo calcolato per l’immobile avente la destinazione futura e il contributo versato, rivalutato secondo gli indici ISTAT, per l’immobile nella destinazione originaria.

Non sono dovuti oneri concessori se il cambio di destinazione d’uso si attua all’interno di categorie funzionalmente compatibili, descritte dall’art. 23-ter del D.P.R. 380/2001:

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso ogni forma di utilizzo dell’immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

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

2. La destinazione d’uso dell’immobile o dell’unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all’[articolo 9-bis, comma 1-bis](#). *(comma così sostituito dall’[art. 10, comma 1, lettera m\)](#), della legge n. 120 del 2020)*

ESENZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per le esenzioni e riduzioni del contributo di costruzione relativamente ad immobili residenziali si applica quanto disposto dall’art. 8 della L.R. 16/16 e ss. mm. e ii. . Segnatamente: art. 8. co. 3. –

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; Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente prima e dopo l’intervento. Rientrano nella definizione di edificio unifamiliare le costruzioni isolate, le costruzioni realizzate in aderenza, anche se realizzate in epoche diverse, le singole costruzioni che compongono un edificio schiera e, in senso lato, le costruzioni unifamiliari da cielo a terra;

- non sono considerate unifamiliari le unità ricomprese in edifici condominiali, a destinazione mista, anche se indipendenti, a schiera con parti comuni per le quali non è riconoscibile l’indipendenza da cielo a terra rispetto alle altre unità (es qualora sia presente un interrato comune).

Qualora l’ampliamento superi il 20% il contributo andrà calcolato sull’eccedenza.

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 - storica e ambientale;

f) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato; 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.

Ai fini di cui alla lettera a), co. 3, art. 8 l.r. 16/16 si precisa: Gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 poiché l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004, si fa rimando all'art. 1, co. 1[^] del decreto legislativo n. 99 del 2004 e all'articolo 2135 del codice civile.

Per quanto concerne la costruzione di opere o impianti non destinati alla residenza si applica quanto previsto dall'art.9 della L.R. 16/16. art. 8. co. 6.

RIDUZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 8 comma 10 della L.R. 16/2016, resta salva la facoltà dei singoli comuni 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 applica la riduzione del contributo del costo di costruzione afferente le opere di urbanizzazione nella seguente misura:

Interventi che conducono l'intero sistema strutturale dell'edificio al rispetto delle vigenti norme sismiche.	10%
In alternativa al 1° punto: Interventi di miglioramento sismico dell'intero edificio strutturale.	5%
Interventi che certificano l'intero edificio nZEB - Nearly Zero Energy Building,-	5%

-IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE NON È DOVUTO:

a) Nessun concorso degli oneri di urbanizzazione è dovuto per le costruzioni di cui all'art. 41, lett. i) Insediamenti Artigianali all'interno delle aree dei PIP.

b) Nessun concorso negli oneri di urbanizzazione è dovuto per le costruzioni di cui all'art. 41, lett. i) Insediamenti Industriali all'interno delle aree dei PIP.

c) Nessun concorso negli oneri di urbanizzazione è dovuto dai proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero nei casi previsti dalla lett. b) del primo comma dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457; cioè per i casi di Restauro e Risanamento Conservativo così come definiti dalla legge regionale n. 71/78, di recepimento dell'art. 20, lett. c) legge n. 457/78 e prescritto dal co. 1[^], art. 42, l.r. 71/78.

d) Nessun concorso negli oneri di urbanizzazione è dovuto dai proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero nei casi previsti dall'art. 20, lett. d) della l.r. 71/78, come prescritto

dall'art. 24 della l.r. n. 15 del 25 marzo 1986 ex art. 18, cc. 3 e 4 della l.r. n. 86 del 6 maggio 1981.

e) Nessun concorso negli oneri di urbanizzazione è dovuto per gli impianti sportivi ricadenti nelle aree di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

f) Nessun concorso negli oneri di urbanizzazione è dovuto per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità.

g) Nessun concorso negli oneri di urbanizzazione è dovuto per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati.

h) Il contributo – per costo di costruzione - di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, confluito nell'art. 7, co. 4[^], l.r. 16/16, 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 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 all'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "e che siano inseriti nei progetti biennali della predetta legge 5 agosto 1978, n. 457".

CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE L'ART.7 DELLA PREDETTA L.R.16/2016:

-Comma 12: “Con decreto dell’Assessore regionale per il territorio e l’ambiente è determinato il costo di costruzione per i nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l’edilizia agevolata, ai sensi della **lettera g) del comma 1 dell’articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457** e sono identificate le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l’edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nel periodo compreso tra l’entrata in vigore della presente legge e l’emanazione del decreto di cui al primo periodo, **il costo di costruzione è adeguato annualmente** ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall’Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dall’Assessorato regionale del territorio e dell’ambiente in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.”

Il costo di costruzione attualmente in vigore dal 01/01/ 2016 è stato approvato con determina n. 6 del 3/07/2015, R.G. n. 526 del 08/07/2015, per il COSTO DI € 218,24.

Il costo deve essere adeguato secondo l’indice ISTAT relativo ai costi di costruzione, che per il periodo in esame (01/01/2016-30/11/2021) è del 9,10 %, maggiore dell’indice dei prezzi al consumo che è del 6,5%.

COSTO DI COSTRUZIONE DAL 01/01/2022 = $218,24 \times 1.091 = € 238,10$

Il contributo del costo di costruzione con base di riferimento come sopra determinato, viene determinato mediante l’applicazione delle Tabelle parametriche di cui al:

DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801

art. 2. Superficie complessiva (Sc)

1. La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell’edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo [art. 3](#) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

2. Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

3. I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l’uso pubblico.

art. 3. Superficie utile abitabile (Su)

1. Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

art. 4. Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

1. Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1 novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi [articoli 5, 6 e 7](#) per ciascuno dei seguenti elementi:

- a) superficie utile abitabile (Su);
- b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
- c) caratteristiche specifiche.

art. 5. Incremento relativo alla superficie utile abitabile

1. L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

- 1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5%;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15 %;
- 3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30%.
- 4) oltre 160 metri quadrati: 50%.

2. Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile, è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

art. 6. Incremento relativo alla superficie non residenziale (i2)

1. L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi al l'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

oltre il 50 e fino al 75% compreso: 10%;

tra il 75 e il 100% compreso: 20%;

oltre il 100% : 30%

art. 7. Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3)

1. Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10%:

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- 2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- 3) altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- 4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari

art. 8. Classi di edifici e relative maggiorazioni

1. Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli [articoli 5, 6 e 7](#) si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

2. Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'[art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), sono così individuate:

classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione;

classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5 % ;

classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10% ;

classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15%;

classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20% ;

classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25% ;

classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30% ;

classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35%;

classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40%;

classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45% ;

classe XI: oltre il 50% inclusa: maggiorazione del 50%.

art. 9. Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)

1. Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente [art. 8](#), qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

RATEIZZAZIONE CONTRIBUTO ONERI 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.

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

- il costo di costruzione può essere rateizzato in 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 del provvedimento o SCIA e l'ultima rata, comunque, entro la data di ultimazione della ultimazione della costruzione.

- **Il contributo di costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) deve essere interamente versato prima della S.C.A. (agibilità);** La polizza fideiussoria deve riportare la seguente prescrizione particolare: “La presente polizza fideiussoria in nessun caso perde efficacia e può essere svincolata solo dal Comune dietro restituzione dell’originale del documento con nota di svincolo, oppure con lettera del Comune con indicato il numero di polizza. La presente polizza garantisce sia l’importo dovuto ai sensi delle leggi vigenti in materia (rif. art. 7 L.R. n°16/2016) sia le sanzioni previste per ritardato pagamento previste dall’art. 50 della L.R. n°71/78.”

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 Responsabile del Settore competente, che procederà con la riscossione coattiva, ai sensi degli artt. 179 e 180 del D.Lgs. 18.08.2000 n°267 e ss.mm.i. (T.U. Dell'Ordinamento degli EE.LL.). In caso di richiesta di un nuovo permesso di costruire SCIA/DIA per lavori di completamento, oltre agli oneri di urbanizzazione se dovuti, sarà calcolato il costo di costruzione in rapporto al computo metrico redatto in base al prezzario regionale e sottoscritto da un tecnico abilitato.

Per quanto sopra relazionato si è determinata la nuova tabella riepilogativa del CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE, da applicarsi con decorrenza 1° gennaio 2022.

TABELLA CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE				
ZONA OMOGENEA DI PRG		INTERVENTI DIRETTI NUOVE EDIFICAZIONI	CONTRIBUTO NEI PIANI ATTUATI COMPRESI MONETIZZAZIONE OO.UU. SECONDARIA	INTERVENTI RISTRUTTURAZIONI in cui e' richiesto PdC
Zona Omogenea A1. Si opera secondo lo studio di dettaglio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022.		NON CONSENTITE		30,33
Zona Omogenea A2. Si opera secondo lo studio di dettaglio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022.		NON CONSENTITE		30,33
Zona Omogenea B0 – concessione diretta – If $\leq$ 4,00 mc/mq		60,66		30,33
Zona Omogenea B1 – concessione diretta – If $\leq$ 2,00 mc/mq		60,66		30,33
Zona Omogenea B2 – concessione diretta – If $\leq$ 1,50 mc/mq		60,66		30,33
Zona omogenea C1 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione C1a- If $\leq$ 2,50 mc/mq.		60,66	42,26	
C1b-If $\leq$ 1,50 mc/mq		60,66	42,26	
C1c-If $\leq$ 0,80 mc/mq		60,66	35,87	
Zona omogenea C2 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione unitario. If $\leq$ 1,50.		60,66	42,26	
Zona omogenea C3 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di edilizia sovvenzionata. If $\leq$ 2,00.		non previsti	16,91	
Zona omogenea C4 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione unitario. If $\leq$ 0,20.		60,66	35,87	
Zona omogenea C5 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di Lottizzazione. If $\leq$ 1,00.		60,66	35,87	
Zona omogenea C6 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di Lottizzazione. If $\leq$ 1,00.		60,66	35,87	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI AI SENSI ART. 20 L.R. 16/2016. SENZA CESSIONE AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	If $>$ 1,00		49,72	
	If $\leq$ 1,00		43,33	

Sottozona D1 – Commerciale. Attuazione diretta	QUOTE VERDE PUBBLICO. €/mq di superficie lorda	59,96		
	QUOTA PARCHEGGI. €/mq di superficie	116,22		
	QUOTA RETE STRADALE. €/mq di superficie intervento	91,22		
Zona A e B – Commerciale. Attuazione diretta	QUOTE VERDE PUBBLICO. €/mq di superficie lorda	29,98		
	QUOTA PARCHEGGI. €/mq di superficie	58,11		
	QUOTA RETE STRADALE. €/mq di superficie	45,61		
Parcheggi per gli esercizi di vicinato ricadenti nelle zone A e B Monetizzati per mq. di superficie complessiva.€/mq		272,82		
Insedimenti Industriali interventi diretti. €/mq di insediamento	non previsti nel p.r.g.	78,22		
Insedimenti Turistico ricettivi interventi diretti. €/mc	non previsti nel p.r.g.	60,66		
Interventi in zona Agricola. Zona E1; E2.€/mc		30,75		
Zona Omogenea D2-G2 Insediamenti Commerciali soggetta a Piano di Lottizzazione.€/mq x superficie lorda			59,96	
Zona Omogenea D3- Insediamenti produttivi artigianali soggetti a P.P.- €/mq di insediamento			23,23	
Zona Omogenea D3- Insediamenti industriali soggetti a P.P.- €/mq di insediamento			28,74	
Zona Omogenea E1-Insediamenti a carattere agricolo e residenziale. €/mc		30,75		
Zona omogenea E2- Insediamenti a carattere agricolo e residenziale. €/mc		30,75		
Zona omogenea E3- esclusa edificazione.		NON CONSENTITE		
Zona G1-Zone per attrezzature sportive, culturali e ricreative private. Attuazione mediante Piani di Lottizzazione. If<0,50 mq/mq			42,26	
Zona G3-Zone per attrezzature ricettive. Attuazione mediante Piani di Lottizzazione. If<3,00 mc/mq			42,26	
COSTO DI COSTRUZIONE €/Mq			238,10	
adeguamento ISTAT COSTO COSTRUZIONE 9,10%	1,091	218,24		

San Gregorio di Catania - 07/03/2022

F.to ing. Antonio Di Rosa