



# COMUNE DI GIARRE

PROVINCIA DI CATANIA

C.A.P. 95014 - Partita IVA n. 00468980875

**AREA III LL.PP. E URBANISTICA**  
*Servizio Territorio, Urbanistica ed Edilizia*

Allegato alla Proposta di Deliberazione III Area per il Consiglio Comunale n° 28 del 5/5/2023  
approvata con Deliberazione C.C. n° 25 del 30/5/2023

## **RELAZIONE TECNICA ONERI CONCESSORI E AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE 2023-2027 in vigore regime di dissesto finanziario ai sensi dell'art. 251 D. Leg.vo 267/2000**

### INDICE

- 1.0 - ONERI DI URBANIZZAZIONE
  - 1.1 Costo urbanizzazioni primaria e secondaria
  - 1.2 Calcolo oneri urbanizzazione INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
  - 1.3 Calcolo oneri urbanizzazione INSEDIAMENTI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI
  - 1.4 Calcolo oneri urbanizzazione INSEDIAMENTI COMMERCIALI-DIREZIONALI
  - 1.5 Calcolo oneri urbanizzazione INSEDIAMENTI TURISTICI
  - 1.6 Calcolo oneri urbanizzazione CAPPELLE CIMITERIALI
- 2.0 - COSTO DI COSTRUZIONE
  - 2.1 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
  - 2.2 INSEDIAMENTI NON RESIDENZIALI
- 3.0 - INSEDIAMENTI AGRICOLI
- 4.0 - CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO
- 5.0 - RATEIZZAZIONI
- 6.0 - RIDUZIONI ED ESENZIONI
- 7.0 - TITOLO ABILITATIVO A CESSIONE GRATUITA
- 8.0 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER ISTANZE DI RINNOVO E DI COMPLETAMENTO DI OPERE ASSENTITE
- 9.0 - SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI
- 10.0 - MONETIZZAZIONE AREE A PARCHEGGIO

## **1.0 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

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

L'articolo 7 comma 12 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" impone l'adeguamento annuale del costo di costruzione, mentre l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione deve avvenire ogni cinque anni così come disposto dal comma 8 del medesimo articolo 12;

Considerato che l'ultimo aggiornamento è quello relativo all'anno 2018 e che pertanto è rimasto valido per il quinquennio 2018-2022, di seguito si procederà all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione per per periodo 2023-2027. Il metodo di calcolo eseguito è quello dell'aggiornamento dei costi unitari delle opere di urbanizzazione rapportato all'indice ISTAT del costo di costruzione per i fabbricati residenziali che dal settembre 2018 (indice 102,8) al settembre 2022 (indice 122,6) è stato pari a + 19,261%.

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

### **1.1 Costo urbanizzazioni primaria e secondaria**

Vengono di seguito riportate le tabelle con i prospetti relativi al costo delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria utili per la quantificazione degli oneri.

<b>TABELLA 1</b>		
<b>COSTI UNITARI OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</b>		
Opere strutturali	Costo anno 2018	Costo anno 2023
Attrezzature scolastiche	€mc 190,35	€mc 227,01
Attrezzature di interesse comune	€mc 134,81	€mc 160,78
Verde attrezzato	€mq 40,62	€mq 48,44
Rete stradale	€mq 73,13	€mq 87,22
Impianti sportivi di quartiere	€mq 85,94	€mq 102,49
Parcheggi	€mq 69,60	€mq 83,01
Condotta fognaria principale	€ml 205,43	€ml 245,00
Condotta fognaria secondaria	€ml 145,71	€ml 173,78
Rete idrica	€n. ab 669,41	€n. ab 798,35
Rete elettrica	€n. ab 62,16	€n. ab 74,13
Pubblica illuminazione	€Kw/ab 3.002,25	€Kw/ab 3.580,51
Rete gas metano	€ml 200,09	€ml 238,63

### **1.2 Calcolo oneri urbanizzazione INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

<b>TABELLA 2</b>	
<b>DETERMINAZIONE INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	
1) Verde attrezzato	mq 4,00 x €mq 48,44 = €193,76
2) Rete stradale	mq 9,00 x €mq 87,22 = €784,98
3) Parcheggi	mq 2,50 x €mq 83,01 = €207,53
4) Condotta fognaria principale	ml 0,24 x €ml 245,00 = €58,80

5) Condotta fognaria secondaria	ml 0,36 x €ml 173,78 = €62,56
6) Rete idrica	n. ab. 0,25 x €n. ab 798,35 = €199,59
7) Pubblica illuminazione	Pl/ab 0,078 x €Kw/ab 3.580,51 = €279,28
8) Rete gas metano	ml 2,50 x €ml 238,63 = €596,58
<b>Per ogni abitante da insediare per 100 mc di costruzione Tot. €2.383,08</b>	

L'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria per ogni mc di costruzione residenziale è quindi di **€23,83**.

L'art. 7 c. 13 bis della L.R. 16/2016 prevede che qualora l'intervento edilizio destinato a civile abitazione venga eseguito in aree prive di fognatura dinamica comunale (acque nere) o in aree in cui tale fognatura non può essere utilizzata, necessitando quindi la realizzazione di impianti di trattamento e smaltimento dei reflui civili autonomi (es., a titolo esemplificativo, di tipo Imhoff) a servizio del medesimo fabbricato, costituendo opere di urbanizzazione primaria, sono realizzati dai titolari del titolo abilitativo edilizio a scomputo degli oneri concessori. La determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria viene quindi effettuata detraendo le voci di cui ai punti 4) e 5) della superiore Tab. 2 relativi ai costi per la realizzazione di condotta fognaria. Pertanto l'incidenza per ogni abitante da insediare per 100 mc di costruzione sarà pari ad € 2.258,72. Per gli interventi edilizi che ricadono nella suesposta casistica l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria per ogni mc di costruzione residenziale è pari ad **€22,59**. Nelle tabelle riassuntive che seguono tale eventualità verrà schematicamente indicata con "Imhoff".

**TABELLA 3**

DETERMINAZIONE INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE <b>SECONDARIA</b>	
Attrezzature scolastiche	mc 6,36 x €mc 227,01 = €1.443.78
Attrezzature di interesse comune	mc 2,85 x €mc 160,78 = €458.22
Impianti sportivi di quartiere	mq 5,00 x €mq 102,49 = €512.45
Verde di quartiere	mq 6,00 x €mq 48,44 = €290.64
<b>Per ogni abitante da insediare per 100 mc di costruzione Tot. €2.705,09</b>	

L'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria per ogni mc di costruzione residenziale è quindi di **€27,05**.

L'incidenza delle opere di urbanizzazione per ogni mc di costruzione residenziale, ad esclusione degli interventi in z.t.o. "C", è pertanto di

$$\text{€mc } 23,83 + \text{€mc } 27,05 = \text{€mc } 50,88.$$

$$\text{€mc } 22,59 + \text{€mc } 27,05 = \text{€mc } 49,64 \text{ (Imhoff).}$$

Qualora le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate a cura e spese dei lottizzanti dei Piani Particolareggiati di Attuazione (PPA), per gli interventi edilizi da realizzare all'interno delle zone territoriali omogenee "C" l'incidenza per ogni mc di costruzione residenziale è pertanto di **€mc 27,05**.

L'art. 7 c. 13 bis della L.R. 16/2016 prevede che qualora l'intervento edilizio destinato a civile abitazione venga eseguito in aree prive di fognatura dinamica comunale (acque nere) o in aree in cui tale fognatura non può essere utilizzata, necessitando quindi la realizzazione di impianti di trattamento e smaltimento dei reflui civili autonomi (es., a titolo esemplificativo, di tipo Imhoff) a servizio del medesimo fabbricato, costituendo opere di urbanizzazione primaria, sono realizzati dai titolari del titolo abilitativo edilizio a scomputo degli oneri concessori. La determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione viene quindi effettuata detraendo le voci di cui ai punti 4) e 5) della superiore Tab. 2 relativi ai costi per la realizzazione di condotta fognaria. Pertanto l'incidenza per ogni abitante da insediare per 100 mc di costruzione sarà pari ad €

2.583,73. Per gli interventi edilizi che ricadono nella suesposta casistica l'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria per ogni mc di costruzione residenziale è pari ad **€25,84**. Nelle tabelle riassuntive che seguono tale eventualità verrà schematicamente indicata con "Imhoff".

Ai sensi dell'art. 251 del decreto legislativo n. 267/2000 non viene applicata alcuna aliquota riduttiva prevista dall'art. 13 lett. i) della L.R. n. 70 del 18/4/1981.

**ONERI URBANIZZAZIONE  
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN Z.T.O. DIVERSE DALLE ZONE "C"**

**€mc 50,88**

**€mc 49,64 (Imhoff)**

**ONERI URBANIZZAZIONE  
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN Z.T.O. "C"  
IN PRESENZA DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE COLLAUDATE E CONSEGNATE**

**€mc 27,05**

**€mc 25,84 (Imhoff)**

**ONERI URBANIZZAZIONE  
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN Z.T.O. "C"  
SU LOTTI URBANIZZATI CON STRADE PUBBLICHE E RETI CIVICHE  
COMPRESIVO DELL'ONERE DI MONETIZZAZIONE DELLE RELATIVE AREE**

- **€mc 50,88** COSÌ DISTINTI:

1) **€mc 27,05** oo.uu.

2) **€mc 23,83** oo.uu. a destinazione vincolata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel corrispondente PPA.

- **€mc 49,64 (Imhoff)** COSÌ DISTINTI:

1) **€mc 27,05** oo.uu.

2) **€mc 22,59** oo.uu. a destinazione vincolata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel corrispondente PPA.

Tale ultima circostanza riguarda singoli lotti di limitata estensione in ambiti urbanistici parzialmente edificati e sufficientemente urbanizzati, ricadenti all'interno di z.t.o. C in assenza di realizzazione, collaudo e consegna delle opere di urbanizzazione previste dal corrispondente PPA.

In tale ipotesi, il rilascio o meno del singolo permesso di costruire, sarà subordinata all'assenso, da parte dell'UTC, di relazione tecnica asseverata ove venga verificata analiticamente la dotazione delle necessarie infrastrutture nella parte di territorio su cui verrà ad incidere ogni nuovo intervento costruttivo proposto

L'aliquota 2) andrà corrisposta separatamente su apposito capitolo di bilancio a destinazione vincolata da utilizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del corrispondente PPA.

### **1.3 Calcolo oneri urbanizzazione INSEDIAMENTI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI**

**TABELLA 4**

DETERMINAZIONE INCIDENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE	
1) Aree per spazi pubblici: 10% di mq 1000 = mq 100	mq 100 x €17,81 = €1.782,33
2) Parcheggi: 40% di mq 1000 = mq 40	mq 40 x €83,01 = €3.320,40
3) Verde pubblico: 40% di mq 1000 = mq 40	mq 40 x €48,44 = €1.937,60
4) Attrezzature interesse comune: mc 50	mc 50 x 160,78 = €8.039,00
5) Aree per viabilità: mq 250	mq 250 x €17,90 = €4.475,26
6) Rete stradale: mq 250	mq 250 x €87,22 = €21.805,00
7) Rete fognaria-condotta principale: ml 25	ml 25 x €245,00 = €6.125,00
8) Rete fognaria-condotta secondaria: ml 20	ml 20 x €173,78 = €3.475,60
9) Rete idrica: ml 45	ml 45 x €798,35 = €35.925,75
10) Pubblica illuminazione	n. 1 Pl x €3.580,51 = €3.580,51
11) Rete gas metano: ml 10	ml 10 x €238,63 = €2.386,30
12) Rete elettrica per uso civile e industriale	a totale carico del concessionario
<b>Totale per mq 1000</b>	
<b>€92.852,75</b>	

Applicando il coefficiente di 0,85 riferito alla superficie unitaria di costruzione industriale-artigianale si ottiene:  $0,85 \times \text{€mq } 92,85 = \text{€mq } 78,92$ .

L'incidenza delle opere di urbanizzazione per ogni mq di costruzione industriale-artigianale è quindi di €mq 78,92 per intervento edilizio diretto.

Nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico del concessionario in presenza di Piano Particolareggiato di Attuazione (PPA) il calcolo viene effettuato conteggiando le superiori voci 1), 4) e 10), nonché 8), 9) e 11) ridotte del 50 % relative alle aree per spazi pubblici ed interesse comune e dei relativi impianti, il cui totale è pari a €34.295,67.

Applicando anche in questo caso il coefficiente di 0,85 riferito alla superficie unitaria di costruzione industriale-artigianale si ottiene:  $0,85 \times \text{€mq } 34,30 = \text{€mq } 29,16$ .

Ai sensi dell'art. 251 del decreto legislativo n. 267/2000 non viene applicata alcuna aliquota riduttiva prevista dall'art. 13 lett. i) della L.R. n. 70 del 18/4/1981.

<b>INSEDIAMENTI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI</b>
---

**ONERI URBANIZZAZIONE**

**intervento edilizio diretto**

**€mq 78,92**

**realizzazione opere urbanizzazione primaria a carico del concessionario in presenza di PPA**

**€mq 29,16**

### **1.4 Calcolo oneri urbanizzazione INSEDIAMENTI COMMERCIALI-DIREZIONALI**

Viene applicato lo stesso importo degli oneri di urbanizzazione al mq degli insediamenti artigianali di cui al precedente paragrafo, aumentato del 7%.

Pertanto:

$$\text{€mq } 78,92 + (\text{€}78,92 \times 0,07) = \text{€mq } 84,44$$

$$\text{€mq } 29,16 + (\text{€}29,16 \times 0,07) = \text{€mq } 31,20$$

**INSEDIAMENTI COMMERCIALI-DIREZIONALI**

**ONERI URBANIZZAZIONE**

**intervento edilizio diretto**

**€mq 84,44**

**realizzazione opere urbanizzazione primaria a carico del concessionario in presenza di PPA**

**€mq 31,20**

**1.5 Calcolo oneri urbanizzazione INSEDIAMENTI TURISTICI**

Il contributo sulle opere di urbanizzazione è rapportato al costo delle urbanizzazioni primaria e secondaria determinato per gli insediamenti residenziali.

Pertanto l'incidenza delle opere di urbanizzazione per ogni mq di insediamento turistico è di € 50,88

Ai sensi dell'art. 251 del decreto legislativo n. 267/2000 non viene applicata alcuna aliquota riduttiva prevista dall'art. 13 lett. i) della L.R. n. 70 del 18/4/1981.

**ONERI URBANIZZAZIONE INSEDIAMENTI TURISTICI: €mc 50,88**

**1.6 Calcolo oneri urbanizzazione CAPPELLE CIMITERIALI**

Considerato che anche la costruzione di cappelle cimiteriali rientra tra le tipologie edilizie per le quali è necessario il rilascio di permesso di costruire, quindi sempre subordinata all'osservanza delle modalità previste dagli artt. 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, di seguito si procederà al corrispondente calcolo degli oneri di urbanizzazione tenendo conto delle seguenti opere di urbanizzazione realizzabili all'interno delle aree cimiteriali i cui costi unitari sono riportati in Tabella 2:

Verde attrezzato	€1,94
Pubblica illuminazione	€2,79
Rete stradale	€7,85
Rete idrica	€2,00
Parcheggi	€2,08
Condotta fognaria	<u>€1,21</u>
Sommano	€17,87

Ai sensi dell'art. 251 del decreto legislativo n. 267/2000 non viene applicata alcuna aliquota riduttiva prevista dall'art. 13 lett. i) della L.R. n. 70 del 18/4/1981.

**ONERI URBANIZZAZIONE CAPPELLE CIMITERIALI: €mq 17,87**

Gli oneri di urbanizzazione determinati per il quinquennio 2023-2027 per le varie tipologie di insediamenti sono riassunti nella sottostante Tabella 5:

**TABELLA 5**

Tipologia interventi	Oneri urbanizzazione 2023-2027
<b>Insedimenti residenziali in z.t.o. diverse da "C"</b>	<b>€mc 50,88</b>
<b>Insedimenti residenziali in z.t.o. diverse da "C" (Imhoff)</b>	<b>€mc 49,64</b>

<b>Insedimenti residenziali in z.t.o. "C"</b> in presenza di tutte le opere di urbanizzazione previste dal PPA collaudate e consegnate	<b>€mc 27,05</b>
<b>Insedimenti residenziali in z.t.o. "C" (Imhoff)</b> in presenza di tutte le opere di urbanizzazione previste dal PPA collaudate e consegnate	<b>€mc 25,84</b>
<b>Insedimenti residenziali in z.t.o. "C"</b> su lotti urbanizzati con strade pubbliche e reti civiche comprensivo dell'onere di monetizzazione delle relative aree (vd. par. 1.2)	<b>€mc 27,05</b> + <b>€mc 23,83</b>
<b>Insedimenti residenziali in z.t.o. "C" (Imhoff)</b> su lotti urbanizzati con strade pubbliche e reti civiche comprensivo dell'onere di monetizzazione delle relative aree (vd. par. 1.2)	<b>€mc 27,05</b> + <b>€mc 22,59</b>
<b>Insedimenti industriali-artigianali:</b> - intervento edilizio diretto - realizzazione opere urbanizzazione primaria a carico del concessionario in presenza di PPA	<b>€mq 78,92</b> <b>€mq 29,16</b>
<b>Insedimenti commerciali-direzionali:</b> - intervento edilizio diretto - realizzazione opere urbanizzazione primaria a carico del concessionario in presenza di PPA	<b>€mq 84,44</b> <b>€mq 31,20</b>
<b>Insedimenti turistici</b>	<b>€mc 50,88</b>
<b>Cappelle cimiteriali</b>	<b>€mq 17,87</b>

## **2.0 - COSTO DI COSTRUZIONE**

L'articolo 7 comma 12 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" impone l'adeguamento annuale del costo di costruzione che viene effettuato con Deliberazione del Consiglio Comunale.

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

### **2.1 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Per gli insediamenti residenziali il costo di costruzione (€/mq) è quello determinato annualmente con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

### **2.2 INSEDIAMENTI NON RESIDENZIALI**

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

Il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire dovrà essere redatto e sottoscritto da professionista abilitato, applicando i prezzi del vigente prezzario unico regionale.

Ai sensi dell'art. 251 del decreto legislativo n. 267/2000 non viene applicata alcuna aliquota riduttiva.

Nella sottostante Tabella 6 vengono riportate le aliquote da applicare in relazione alle tipologie di destinazione dei fabbricati.

**TABELLA 6**

<b>ALIQUOTE PERCENTUALI DA APPLICARSI SUL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO AI FINI DEL CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE</b>	
<b>Costruzioni per attività industriali ed artigianali</b>	10% del computo
<b>Costruzioni per attività direzionale e commerciale, al dettaglio e sale gioco</b>	10% del computo
<b>Costruzioni turistiche</b>	10% del computo
<b>Costruzioni per attività diverse:</b> depositi, studi professionali, poliambulatori, ambulatori e studi medici, parcheggi interrati e multipiano, edifici per attività di benessere del corpo, cappelle cimiteriali, piscine pertinenziali alle unità abitative	10% del computo
<b>Distributori di carburanti e similari</b>	10% del computo
<b>Modifica della copertura di edifici esistenti</b>	10% del computo
<b>Centri sanitari assistenziali e religiosi:</b> case di cura, case di riposo per anziani, centri di recupero, case famiglia	10% del computo
<b>Centri culturali e tempo libero:</b> cinema, teatri, biblioteche, sale convegni	10% del computo
<b>Impianti sportivi:</b> palestre, piscine, ecc.	10% del computo
<b>Edifici per l'educazione e l'istruzione:</b> asili nido, scuole materne, ludoteche	10% del computo



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

Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

~ ~ ~ ~ ~

### **3.0 - INSEDIAMENTI AGRICOLI**

Gli oneri concessori non sono dovuti per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, se previsti in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 1, c. 1 del D. Leg.vo. n. 99/2004 e dell'articolo 2135 del codice civile.

Gli oneri concessori relativamente alla costruzione di fabbricati in zona territoriale omogenea "E" sono dovuti:

- per gli interventi a destinazione agricola da parte di imprese agricole non aventi la qualifica soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 1, c. 1 del D. Leg.vo. n. 99/2004 e dell'articolo 2135 del codice civile.;
- per gli interventi a destinazione agricola, ancorchè realizzati in assenza di un titolo abilitativo, per i quali può essere assentito il permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 come modificato dall'art. 14 della L.R. 16/2016.

In tali circostanze:

- per gli insediamenti ad uso residenziale gli oneri concessori dovuti sono calcolati con gli stessi criteri ed indici utilizzati per i fabbricati di civile abitazione;
- gli insediamenti agricoli destinati ad attività lavorativa del fondo sono esentati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, mentre il costo di costruzione viene calcolato con l'applicazione dell'aliquota unica del 5% sul costo a mq di superficie effettiva determinato per i fabbricati residenziali.

Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione

~ ~ ~ ~ ~

### **4.0 - CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO**

La variazione della destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata previo conguaglio del contributo di concessione.

Nel caso di c.d.u. ove siano previsti lavori edili, è dovuto il costo di costruzione calcolato sull'ammontare dei lavori medesimi secondo la tabella sottostante:

**TABELLA 7**

<b>IMPORTI E ALIQUOTE PERCENTUALI DA APPLICARSI AI FINI DEL CALCOLO DELL'INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>	
<b>Importo lavori</b>	<b>Costo di costruzione</b>
Fino a €2.000,00	Nessun versamento
Oltre €2.000,00	10% del computo

Per il pagamento degli oneri concessori sul costo di costruzione secondo la sovrastante tabella i richiedenti sono obbligati a presentare computo metrico estimativo dei lavori da eseguire redatto e sottoscritto da professionista abilitato, applicando i prezzi del vigente prezzario unico regionale sul quale computo verranno applicate le aliquote della suddetta tabella.

~ ~ ~ ~ ~

## **5.0 - RATEIZZAZIONI**

La rateizzazione del pagamento degli oneri concessori è così prevista:

- versamento di 1/3 al rilascio del permesso di costruire;
- versamento della quota rimanente previa garanzia mediante polizza fidejussoria dell'importo residuo aumentato del 40% in applicazione dell'art. 27 c. 17 L. 448/2001 come segue:
  - 1/3 entro la scadenza di dodici mesi dalla data di rilascio (e non dalla sua data di registrazione o notifica) del permesso di costruire;
  - 1/3 entro la scadenza di diciotto mesi dalla data di rilascio (e non dalla sua data di registrazione o notifica) del permesso di costruire.

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

~ ~ ~ ~ ~

## **6.0 - RIDUZIONI ED ESENZIONI**

### **Oneri di urbanizzazione**

- Riduzione 50% per alloggi adibiti a prima casa del richiedente che non risulti proprietario di altri immobili al momento del rilascio del P. di C., con superficie calpestabile inferiore o uguale a mq 110.
- Riduzione 50% per edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1 della L.R. 16/2016.
- In tutti i casi di demolizione e ricostruzione gli oneri concessori saranno applicati solo alla porzione eccedente il preesistente, ridotti del 50% fino al doppio di tale volume, restando quindi esentati dal pagamento degli oneri i volumi preesistenti.
- Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione è ridotto del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. La riduzione si applica nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

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

### **Costo di costruzione**

- Riduzione 50% per i fabbricati con destinazione commerciale e artigianale nel caso in cui la ditta titolare dell'insediamento intraprenda una nuova attività produttiva in ambito commerciale o artigianale, con l'assunzione di almeno tre unità lavorative ciascuna con contratto di lavoro di durata almeno quinquennale.
- Per tutte le opere di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, per qualsiasi modifica alla sagoma, posizione, dimensione, in misura non inferiore al 20%, nel caso di interventi di tipo statico-strutturale, realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato, sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse, il costo di costruzione è pari al 10% del costo totale determinato quest'ultimo con computo metrico estimativo, applicando i prezzi del vigente prezzario unico regionale, ridotti del 15%.

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

- da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile e che costituiscono la prima casa per uso proprio, quando questi hanno superficie calpestabile inferiore o uguale a mq 110 e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili;
- dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni;
- da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui al comma 3 dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- per interventi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001.

Le riduzioni di cui sopra non si cumulano.

~ ~ ~ ~ ~

## **7.0 - TITOLO ABILITATIVO A CESSIONE GRATUITA**

Gli oneri concessori non sono dovuti:

- 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 a titolo principale, ai sensi dell'art. 1, c.1 del D. Leg.vo n. 99/2004 e dell'articolo 2135 del codice civile, secondo quanto normato al precedente paragrafo 3.0;
- b) per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora non comportanti aumento del carico urbanistico;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamenti in misura inferiore al 20%;
- d) per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni e che abbiano altezza max non maggiore di ml.2,40 ;

- e) 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;
- f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi esclusivamente alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, di tutela artistico-storica e ambientale.

~ ~ ~ ~ ~

## **8.0 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER Istanze di rinnovo e di completamento di opere assentite**

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

In tal caso i lavori non ultimati saranno oggetto di nuovo atto abilitante. In tale sede si procederà ad una verifica dello stato di avanzamento dei lavori e gli oneri saranno determinati in base agli importi vigenti nell'anno di presentazione della nuova istanza.

L'importo del costo di costruzione aggiornato sarà dovuto in misura percentuale, determinata sull'entità di lavori ancora da eseguire, risultante dalla sottostante Tabella 8 relativa alla determinazione dello stato dei lavori che sarà compilata dal progettista e/o Direttore dei Lavori e da questi sottoscritta, asseverata ed allegata alla richiesta del nuovo atto abilitante.

**TABELLA 8**

<b>PERCENTUALE DEI LAVORI DA ESEGUIRE, ESCLUSE LE OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA E DI URBANIZZAZIONE</b>			
<b>Categoria dei lavori</b>	<b>A incidenza %</b>	<b>B avanzamento %</b>	<b>da eseguire [(100-B)*A]/100 %</b>
1 – scavi e fondazioni	15		
2 – strutture portanti verticali, orizzontali, inclinate, ecc	40		
3 – tamponamenti esterni di qualsiasi natura. Nel caso di strutture esterne con pannellature prefabbricate in muratura questa voce si aggiunge a quella precedente	12		
4 – pareti divisorie interne di qualsiasi natura	4		
5 – condutture, impianti idrici e relativi scarichi e del gas	1		
6 – canalizzazioni elettriche	1		
7 – intonaci esterni o finiture similari	4		
8 – intonaci interni o finiture similari	2		
9 – pavimenti e rivestimenti	3		
10 – infissi interni	2		
11 – infissi esterni	8		
12 – apparecchiature igienico sanitarie	2		
13 – coloritura esterna	3		
14 – coloritura interna	1		
15 – opere varie di finitura	2		
<b>TOTALE</b>	100		

segue

segue Tabella 8

Oneri	Importo complessivo	Percentuale lavori da eseguire	Contributo da pagare
Costo di costruzione	€.....	..... %	€.....

~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~

## **9.0 - SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI**

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui sopra si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.P.R. 380/2001.

## **10.0 - MONETIZZAZIONE AREE A PARCHEGGIO**

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

L'istituto della monetizzazione è ammessa esclusivamente qualora venga analiticamente dimostrata e asseverata l'impossibilità di reperire aree a parcheggio anche su aree private di terzi.

Non si applica nel caso di nuova costruzione anche mediante demolizione e ricostruzione.

È applicabile invece nei seguenti casi:

### **Edilizia Privata:**

- Interventi di demolizione e ricostruzione se inquadrabili come Ristrutturazione Edilizia;
- Interventi di sopraelevazione e ampliamenti del fabbricato;
- Interventi di restauro conservativo qualora ne consentano anche mutamento della destinazione d'uso;
- Cambi di destinazione d'uso<sup>1</sup>;
- Condoni edilizio (nei casi previsti).

### **Commercio:**

- Parcheggi prescritti all'art. 16 dell'Allegato 1 D.P.R.S. 11/7/2000 nei seguenti casi:
  - cambi di destinazione d'uso finalizzati al rilascio delle autorizzazioni commerciali o per la regolarizzazione di attività esistenti;
  - ampliamenti e/o fusione di unità immobiliari a destinazione commerciale nel presupposto che venga mantenuta l'originaria tipologia di struttura di vendita come classificata e definita dall'art. 2 c. 1 della Legge Regionale n° 28/1999. Qualora l'ampliamento superi il 20 % la monetizzazione è parziale fino al limite massimo del 50% della dotazione a parcheggi prescritta sull'ampliamento e/o sulla porzione oggetto di fusione.

Non sussiste invece alcun obbligo di reperimento dei parcheggi nel caso di subentro e variazione della tipologia dei prodotti in vendita.

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree di parcheggio viene stabilito in questa sede dal costo unitario per la realizzazione dell'opera come definito in Tabella 1, pari ad €/mq 83,01.

## **10.1 Pagamento dei corrispettivi di monetizzazione**

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

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

## **10.2 Destinazione dei proventi**

### **Edilizia Privata**

I proventi della monetizzazione saranno introitati in apposito capitolo di Bilancio.

Saranno destinati esclusivamente alla realizzazione di parcheggi da parte del comune, all'acquisizione di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione

---

<sup>1</sup> Previsione aree a parcheggio pertinenziali (art. 40 c. 1 L.R. 31/3/1972, n. 19 - GURS 1/04/1972, n. 15):

-edifici assentiti prima del 1/4/1972: area a parcheggio non richiesta;

-edifici assentiti dopo il 31/3/1972: l'eventuale incremento della dotazione dell'area a parcheggio sarà data dalla differenza tra quella prevista dalla destinazione originaria e quella necessaria per la nuova destinazione d'uso.

di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

### **Commercio**

I proventi della monetizzazione saranno introitati in apposito capitolo di Bilancio.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite sono riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, eventualmente dovuti, andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

### **10.4 Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione**

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

f.to IL RESPONSABILE P.O  
"Territorio, Urbanistica ed Edilizia"

*Dott. Geol. Silvestro Menza*

f.to IL DIRIGENTE III Area  
"LL.PP. e Urbanistica"

*Dott. Ing. Giuseppa Rita Leonardi*