



COMUNE DI POLIZZI GENEROSA

Città Metropolitana di Palermo

Via Garibaldi n° 13, 90028 - Tel. 0921/551611

pec: comune.polizzi@pec.comune.polizzi.pa.it

sito web: www.comune.polizzi.pa.it

C.F.: 83000690822 - P.IVA: 02785040821

Comune del



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 18 del 25.01.2024

OGGETTO: Adeguamento oneri di urbanizzazione per il quinquennio 2024-2028 e del costo di costruzione per l'anno 2024"

IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

L'anno **duemila ventiquattro**, addì **25** del mese di **GENNAIO**, alle ore **16:00** e seguenti nella Casa Comunale, si è riunita la Giunta Municipale, convocata nelle forme di legge. Presiede l'adunanza il sig. Librizzi Gandolfo nella qualità di Sindaco e sono presenti i seguenti signori:

	COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
1	LIBRIZZI GANDOLFO	Sindaco	X	
2	BELLAVIA ANTONIO GAETANO	Assessore	X	
3	CURATOLO GIOVANNA	Assessore	X	
4	MACALUSO MICHELE	Vice Sindaco	X	
5	EDMONDO FULVIO BORGESE	Assessore	X	

Assenti gli assessori: -----

Con la partecipazione del ViceSegretario Comunale Dott.ssa Tocco Rosalia, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta e invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

IL RESPONSABILE DELLA IV AREA TECNICA

Attestando l'insussistenza, in relazione all'oggetto del presente atto, di ipotesi di conflitto di interessi, nemmeno potenziale, ai fini della Legge n.190/2012, nonché del Piano Triennale di Prevenzione dei fenomeni corruttivi del Comune di Polizzi Generosa, nonché di non trovarsi in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione, ai sensi del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici,

Premesso che:

- con Determinazione n. 953 del 31/12/2021 il Sindaco nominava quale Responsabile della IV Area Tecnica, Urbanistica Patrimonio Manutenzioni, l'Ing. Paola Valentina India;
- ritenuta la competenza del Responsabile della IV Area Tecnica a provvedere in ordine alla materia di cui in oggetto;

Premesso, inoltre, che:

- il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri concessori commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e all'incidenza del costo di costruzione di cui all'art. 6 della medesima legge sostituito dall'art. 7 della legge 24/12/1993, n. 537, nella logica che chi costruisce sia onerato di partecipare all'urbanizzazione del territorio, alla difesa ecologica e al costo di ripristino e restauro dell'ambiente alterato;
- il contributo di urbanizzazione viene qualificato come corrispettivo di diritto pubblico il cui fondamento è individuato nella necessità di redistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, facendoli gravare su quanti beneficiano dell'utilità delle stesse;
- La Legge n. 10/1997 è stata recepita con modifiche ed integrazioni nell'Ordinamento Regionale della L.R. n. 71 del 28.12.1978, e fermo restando quanto prescritto dagli artt. 3, 5 e 6, ha chiarito all'art. 41, sostituito successivamente dall'art. 13 della L.R. n. 70/1980 che: *"... L'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge n. 10 del 28.01.1977 è determinata dai Comuni in conformità alle tabelle parametriche regionali approvate con decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977"*;
- Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia) ha abrogato la Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 ed ha apportato delle innovazioni alla materia edilizia modificando, tra l'altro, la denominazione dell'atto: da concessione edilizia a permesso di costruire, mantenendone però l'onerosità;
- con il D.P.R. n. 380/2001 e la successiva Legge Regionale di recepimento (L.R. 16/2016) come modificato dalla L.R. n. 23 del 06/08/2021 è stata confermata la previsione del predetto contributo di costruzione;
- ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/2016 (supplemento ORDINARIO G.U.R.S. 19 agosto 2016, n. 36):
"2. 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. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni,

con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 9, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo n. 50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50/2016.

4. 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. (2) In materia di oneri di urbanizzazione nel settore turistico-ricettivo, si rimanda all'art. 91, comma 1, della L.R. 8/2018.

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 in relazione: a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni; b) alle caratteristiche geografiche dei comuni; c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti; d) ai limiti ed ai rapporti minimi inderogabili fissati dalle leggi regionali; e) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, anziché quelli di nuova costruzione; f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

6. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera f) del comma 5, sono fatte salve le diverse disposizioni della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici generali comunali.

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, secondo i parametri di cui al comma 5, fermo restando quanto previsto dal comma 6.

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 ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni.

9. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica

e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

10. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 9 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

11. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

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.

13. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il contributo di costruzione, se dovuto, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuato dal comune in base al computo metrico estimativo allegato ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento.

13-bis. Gli impianti di smaltimento dei reflui provenienti da complessi edilizi destinati a civile abitazione, comprese le fosse Imhoff, in aree prive di fognatura dinamica comunale o in aree in cui tale fognatura non può essere utilizzata, costituendo opere di urbanizzazione primaria, sono realizzati dai titolari del titolo edilizio abilitativo a scomputo degli oneri concessori per l'urbanizzazione e sono ceduti al comune territorialmente competente”;

- L'art. 23 del TU Edilizia recepito e modificato dall'art. 10 della L.R. n. 16/2016, in alternativa al permesso di costruire, ha introdotto la procedura della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);

- Il Permesso di costruire, e la SCIA comportano, fatti salvi i casi di riduzione ed esonero stabiliti dall'art. 8 della L.R. n. 16/2016 (art. 17 DPR 380/2001) la corresponsione di un contributo di costruzione, secondo le aliquote vigenti stabilite dal Comune;
- A titolo esemplificativo si elencano gli interventi assoggettati a contributo di costruzione (art.5 L.R. n. 16/2016):
 - nuove costruzioni;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia;
 - le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio come definite dall'art. 5 comma 1 lettera d) L.R. n°16/2016;
 - ampliamenti e sopraelevazioni;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - manutenzione straordinaria qualora comportante aumento del carico urbanistico; in tale caso il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile;
 - cambi di destinazioni d'uso con aumento del carico urbanistico e conseguente aumento di standard;

Richiamata la circolare n°6/DRU del 30/12/2015 (GURS 15/01/2016, n. 3), dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, che ha impartito le direttive in ordine alla competenza del Consiglio Comunale sull'adeguamento del contributo di costruzione, evidenziando quanto stabilito dall'ex art. 17 comma 12 della L.R. n. 4/2003 che i comuni sono tenuti ad applicare gli oneri di concessione aggiornati dal 1° gennaio dell'anno successivo. Nelle more della determinazione dell'adeguamento degli oneri di cui al presente articolo, le concessioni edilizie sono rilasciate con salvezza del conguaglio degli oneri stessi”;

Visto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 18/01/2019 è stato determinato il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione per il quinquennio 2019-2023 e del costo di costruzione per l'anno 2019;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 24/03/2021 è stato determinato l'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2021, pari a €/mq 167,20;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/2022 è stato determinato l'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2022, pari a €/mq 174,76;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 13.03.2023 2022 è stato determinato l'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2023, pari a €/mq 194,74;

Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 31.05.2023 con la quale è stato deliberato di modificare il contenuto della delibera di CC n. 30 del 13.03.2023, mediante adeguamento dell'aliquota dovuta sul costo di costruzione per le ristrutturazioni edilizie come definite dall' art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001, da autorizzare tramite rilascio del permesso di costruire, o in alternativa, ove ne ricorrano le condizioni, dietro presentazione di SCIA , approvando quindi, l'aliquota del 5%, pari cioè al 50% dell'aliquota massima già applicata, calcolata ai sensi del C. 13

dell'art. 7 della L.R.16/2016, per il triennio 2023-2025, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente;

Considerato, pertanto, che come stabilito dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come recepito e modificato dall'art. 7 della L.R. n. 16 del 10/08/2016:

- ogni comune ogni cinque anni deve provvedere ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alla relativa normativa regionale, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni.
- ogni comune deve adeguare annualmente la quota dovuta al costo di costruzione ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT);

Vista l'allegata relazione relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione e dell'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2024 redatta dall'Ufficio dello Sportello Unico per l'Edilizia in data che costituisce parte integrante della presente proposta di deliberazione;

Visto il D.Lgs n. 267/2000;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto l'O.R.EE.LL. vigente nella Regione Siciliana;

Vista la ri-determinazione degli oneri di urbanizzazione per il quinquennio 2024-2028 secondo la tabella che segue:

COMUNE DI POLIZZI GENEROSA	
Città Metropolitana di Palermo	
DETERMINAZIONE INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - ART. 16 C. 5 DPR 380/2001 (ART. 7 C. 5 L.R. 16/2016)	
TABELLA RIEPILOGATIVA	
AGGIORNAMENTO QUINQUENNIO 2024-2028 (decorrenza 01.01.2024)	
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	TARIFFA
Z. T.O. A-B-C - Residenziale	
Nuove costruzioni	11,86 €
Trasformazione conservativa, demolizione e ricostruzione, ampliamento e	5,93 €
Z.T.O. B-C solo urbanizzazione secondaria	
	7,57 €
Z.T.O. E Verde agricolo	
	3,73 €
Z.T.O. D Artigianale e industriale per lotti di 1000 mq	
	7,86 €

Visto il calcolo della rivalutazione monetaria rilevato dal sito istituzionale dell'ISTAT – Centro d'informazione Statistica dal quale si evince che durante l'ultimo anno (ottobre 2022 - ottobre 2023)

si è verificato un decremento, per altro inferiore all'1 %, e pertanto si propone di confermare il valore applicato per il 2023 pari a €/mq 194,74 che continuerà ad applicarsi dal 01.01.2024.;

Ritenuto di provvedere in merito

PROPONE

- 1) Di approvare il contenuto dell'allegata relazione redatta in data 15.01.2023 dall'Ufficio Tecnico Comunale Sportello Unico per l'Edilizia relativa alle modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione per il quinquennio 2024-2028 e dell'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2024, da applicare a partire dal 01/01/2024;
- 2) Di dare atto che gli oneri di urbanizzazione, come determinati nella relazione di cui al punto precedente, sono i seguenti:

COMUNE DI POLIZZI GENEROSA	
Città Metropolitana di Palermo	
DETERMINAZIONE INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - ART. 16 C. 5 DPR 380/2001 (ART. 7 C. 5 L.R. 16/2016)	
TABELLA RIEPILOGATIVA	
AGGIORNAMENTO QUINQUENNIO 2024-2028 (decorrenza 01.01.2024)	
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	TARIFFA
Z. T.O. A-B-C - Residenziale	
Nuove costruzioni	11,86 €
Trasformazione conservativa, demolizione e ricostruzione, ampliamento e	5,93 €
Z.T.O. B-C solo urbanizzazione secondaria	
	7,57 €
Z.T.O. E Verde agricolo	
	3,73 €
Z.T.O. D Artigianale e industriale per lotti di 1000 mq	
	7,86 €

- 3) Di dare atto che il costo di costruzione dei fabbricati residenziali, come determinato nell'allegata relazione dall' U.T.C. (SUE), da applicare come base per il calcolo del relativo onere per l'anno 2024 risulta pari a €/mq. 194,74;
- 4) Di Dare atto che la materia è di competenza del Consiglio Comunale e, pertanto, si provvederà a ratificare tale delibera al primo Consiglio Comunale utile;
- 5) Di provvedere a pubblicare sul sito internet istituzionale del Comune l'allegata relazione del costo di costruzione;
- 6) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12, comma 2 L.R. n. 44/91;
- 7) Di trasmettere il presente atto al Responsabile della II Area Finanziaria affinché venga inserito nel Documento Unico di Programmazione;

Polizzi Generosa lì 18.01.2023

Il Responsabile della IV Area Tecnica
Urbanistica Patrimonio Manutenzioni
F.to Ing. Paola Valentina India



COMUNE DI POLIZZI GENEROSA

Città Metropolitana di Palermo

IV Area Tecnica

Via Garibaldi n° 13, 90028 - Tel. 0921/551611

pec: comune.polizzi@pec.comune.polizzi.pa.it

sito web: www.comune.polizzi.pa.it

C.F.: 83000690822 - P.IVA: 02785040821

Comune del



RELAZIONE TECNICA

Adeguamento oneri di urbanizzazione per il quinquennio 2024-2028 e del costo di costruzione per l'anno 2024

Premesso che:

- Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione del costo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e all'incidenza del costo di costruzione di cui all'art. 6 della medesima legge sostituito dall'art. 7 della legge 24/12/1993, n. 537, nella logica che chi costruisce sia onerato di partecipare all'urbanizzazione del territorio, alla difesa ecologica e al costo di ripristino e restauro dell'ambiente alterato;
- il contributo di urbanizzazione viene qualificato come corrispettivo di diritto pubblico il cui fondamento è individuato nella necessità di ridistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, facendoli gravare su quanti beneficiano dell'utilità delle stesse;
- La Legge n. 10/1997 è stata recepita con modifiche ed integrazioni nell'Ordinamento Regionale della L.R. n. 71 del 28.12.1978, e fermo restando quanto prescritto dagli artt. 3, 5 e 6, ha chiarito all'art. 41, sostituito successivamente dall'art. 13 della L.R. n. 70/1980 che: *"... L'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge n. 10 del 28.01.1977 è determinata dai Comuni in conformità alle tabelle parametriche regionali approvate con decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977"*;
- Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia) ha abrogato la Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 ed ha apportato delle innovazioni alla materia edilizia modificando, tra l'altro, la denominazione dell'atto: da concessione edilizia a permesso di costruire, mantenendone però l'onerosità;
- con il D.P.R. n. 380/2001 e la successiva Legge Regionale di recepimento (L.R. 16/2016) come modificato dalla L.R. n. 23 del 06/08/2021 è stata confermata la previsione del predetto contributo di costruzione;
- ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/2016 (supplemento ORDINARIO G.U.R.S. 19 agosto 2016, n. 36):

“2. 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. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 9, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo n. 50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50/2016.

4. 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. (2) In materia di oneri di urbanizzazione nel settore turistico-ricettivo, si rimanda all'art. 91, comma 1, della L.R. 8/2018.

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 in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti ed ai rapporti minimi inderogabili fissati dalle leggi regionali;

e) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, anziché quelli di nuova costruzione;

f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga.

Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario,

vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

6. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera f) del comma 5, sono fatte salve le diverse disposizioni della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici generali comunali.

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, secondo i parametri di cui al comma 5, fermo restando quanto previsto dal comma 6.

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 ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni.

9. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

10. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 9 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

11. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

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.

13. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il contributo di costruzione, se dovuto, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuato dal comune in base al computo metrico estimativo allegato ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento.

13-bis. Gli impianti di smaltimento dei reflui provenienti da complessi edilizi destinati a civile abitazione, comprese le fosse Imhoff, in aree prive di fognatura dinamica comunale o in aree in cui tale fognatura non può essere utilizzata, costituendo opere di urbanizzazione primaria, sono realizzati dai titolari del titolo edilizio abilitativo a scapito degli oneri concessori per l'urbanizzazione e sono ceduti al comune territorialmente competente”;

- le tabelle parametriche concernenti la determinazione degli oneri di urbanizzazione (art. 5 della Legge Statale del 28/01/1977, n° 10) venivano approvate ed emanate dall'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico, oggi Assessorato Regionale per il Territorio e l'Ambiente, giusto D.A. n. 90 del 31/05/1977 e D.A. n. 67 del 10/03/1980 nonché con Circolare del 31/05/1977 il medesimo Assessorato, in merito all'esatta applicazione delle predette tabelle, impartiva specifiche direttive a cui doversi riferire per l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione;
- i Comuni sono obbligati ad adeguare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione in conformità alle tabelle parametriche regionali approvate con i due succitati decreti assessoriali, applicando almeno le percentuali minime stabilite dall' ex art. 41 della L.R. n. 71/78, sostituito dall'art. 13 della L.R. n. 70/81, salvo che i Comuni stessi non deliberino percentuali superiori a quelle minime stabilite e riportate nel succitato articolo 13;
- la sentenza del Consiglio di Stato n. 00225 del 16/04/1986 stabilisce che in difetto di esplicite disposizioni normative spetta ai Comuni la competenza ad assumere determinazioni di aggiornamento del contributo relativo agli oneri concessori;
- con circolare n. 6/2015-DRU, Prot. n. 28421 del 30/12/2015, l'Assessore Regionale per il Territorio

e dell'Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica, richiamando l'art. 17, comma 12 della L.R. n. 4/2003 ed altre relative circolari e decreti, chiarisce che con delibera di Consiglio Comunale deve provvedersi, entro il termine del 30 ottobre di ogni anno, all'adeguamento degli oneri di concessione, da applicarsi dal 1° gennaio dell'anno successivo;

- L'art. 23 del TU Edilizia recepito e modificato dall'art. 10 della L.R. n. 16/2016, in alternativa al permesso di costruire, ha introdotto la procedura della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);

- Il Permesso di costruire, e la SCIA comportano, fatti salvi i casi di riduzione ed esonero stabiliti dall'art. 8 della L.R. n. 16/2016 (art. 17 DPR 380/2001) la corresponsione di un contributo di costruzione, secondo le aliquote vigenti stabilite dal Comune;

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

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

Richiamata la circolare n°6/DRU del 30/12/2015 (GURS 15/01/2016, n. 3), dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, che ha impartito le direttive in ordine alla competenza del Consiglio Comunale sull'adeguamento del contributo di costruzione, evidenziando quanto stabilito dall'ex art. 17 comma 12 della L.R. n. 4/2003 che i comuni sono tenuti ad applicare gli oneri di concessione aggiornati dal 1° gennaio dell'anno successivo. Nelle more della determinazione dell'adeguamento degli oneri di cui al presente articolo, le concessioni edilizie sono rilasciate con salvezza del conguaglio degli oneri stessi”;

Preso atto che entro il 30 ottobre dell'anno corrente e comunque fino alla data di predisposizione della presente proposta, l'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente non ha emanato le nuove tabelle parametriche in base alle quali adeguare gli oneri di urbanizzazione né tanto meno ha emanato apposito decreto concernente la determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici.

Visto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 18/01/2019 è stato determinato il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione per il quinquennio 2019-2023 e del costo di costruzione per l'anno 2019;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 24/03/2021 è stato determinato l'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2021, pari a €/mq 167,20;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/2022 è stato determinato l'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2022, pari a €/mq 174,76;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 13.03.2023 2022 è stato determinato l'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2023, pari a €/mq 194,74;
- il costo di costruzione per l'anno 2024, in mancanza di una apposita determinazione da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, deve essere adeguato annualmente a cura del Comune, ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), così come stabilito dal comma 12, dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, recepito con modifiche dall'art. 7 della L.R. 16 del 10/08/2016 come modificato dalla L.R. n. 23 del 06/08/2021.

Preso atto che nella relazione tecnica allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 18/01/2019 è stato determinato il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione per il quinquennio 2019-2023 applicando l'adeguamento ISTAT dell'indice relativo alla variazione dei costi di realizzazione di fabbricati residenziali ai valori calcolati per l'anno 2008;

Ritenuto tale metodo errato, sentito per altro anche il Dipartimento di Urbanistica della Regione Siciliana che ha chiarito che, come previsto dalla normativa precedentemente richiamata, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita in base alle tabelle parametriche che l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente definisce per classi di comuni e in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete idrica, rete fognaria, strade, aree a verde, attrezzature scolastiche, etc...). e in generale come previsto

dall'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni.

La sottoscritta Ing. Paola Valentina India, nella qualità di Responsabile della IV Area Tecnica, in attuazione al contenuto dell'art. 7 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., riguardante L'ADEGUAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI, ha predisposto i seguenti aggiornamenti.

Com'è noto l'art. 16 del T.U. Edilizia, recepito con modifiche dall'art. 7 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, subordinano il rilascio del Permesso di Costruire alla corresponsione di un contributo che si compone di due quote:

- una quota commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'altra quota commisurata al costo della costruzione, salvo i casi di gratuità di cui all'art. 17 del T.U. per l'Edilizia, recepito e modificato dall'art. 8 della L.R. n. 16/2016, che costituiscono l'eccezione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CRITERI DI DETERMINAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 9 dell'art. 16 del DPR 380/2001 come recepito con modifica dalla L.R. n. 16/2016 hanno la seguente definizione tipologica:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 11 dell'art. 16 del DPR 380/2001 come recepito con modifica dalla L.R. n. 16/2016 sono le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;

- g) aree verdi di quartiere;
- h) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie.

Dalla sopra riportata elencazione di opere risultano esclusi gli ospedali, i parchi comprensoriali, le scuole superiori e altre opere di interesse comunale, comprensoriale e regionale.

Ne consegue che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono intendersi riferite alle necessità proprie dei quartieri.

Relativamente al costo delle singole opere di urbanizzazione, al fine di pervenire alla loro esatta quantificazione si è proceduto ad una attenta analisi dei prezzi nella quale si è tenuto conto delle situazioni geomorfologiche ed altimetriche dei suoli da urbanizzare, delle vigenti prescrizioni speciali in materia di edilizia sismica e di tutti quegli altri fattori specifici che concorrono alla formazione dei prezzi, nonché dei costi delle aree da acquisire per la realizzazione delle opere pubbliche. A tal fine si è utilizzato il PREZZARIO UNICO REGIONALE LL.PP. SICILIA ANNO 2022 (II Semestre) aggiornato ai sensi del c. 2 art. 26 D.L. n.50 del 17/05/2022.

Nel seguito vengono descritti i criteri di base adottati nella determinazione dei costi parametrici articolati nelle diverse sezioni, comprendenti edilizia (nelle diverse tipologie residenziale, commerciale, scolastica, ecc.), opere stradali ed opere acquedottistiche e fognarie).

I costi comprendono esclusivamente le <somme per lavori> a misura, a corpo ed in economia comprensivi di oneri diretti per la sicurezza.

Sono pertanto escluse tutte le < somme a disposizione della stazione appaltante > (quali I.V.A., spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudi, eccetera).

Per ogni zona territoriale omogenea si sono sommati i costi delle varie opere di urbanizzazione primaria in essi previsti con i costi di acquisizione delle aree di esproprio, determinati con i criteri previsti dalla normativa vigente (D.P.R. 8-6-2001 n. 327 e s.m.i.), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La somma di detti costi suddivisa per la volumetria complessiva realizzabile nei corrispondenti ambiti urbanistici ha consentito di quantificare gli oneri a mc. di costruzione relativamente alle opere di urbanizzazione primaria ed alle aree di esproprio delle prescrizioni esecutive che sarà posto a carico dei richiedenti la concessione edilizia in proporzione al volume edilizio dei singoli lotti edificabili.

Nel rispetto dell'art. 7 comma 7 della L.R. 16/2016, per il comune di Polizzi Generosa (PA), sulla base alle tabelle parametriche predisposte dalla Regione Siciliana con decreto dell'Assessorato Reg.le del Territorio ed Ambiente n. 90 del 31.05.77 e n. 67 del 10.03.1980 – ad oggi ancora applicabili - non

essendo state deliberate aliquote diverse, tale incidenza corrisponde con le percentuali minime previste dall'ex art. 13 della L.R. 18.04.81 n. e precisamente:

a) comuni con popolazione non superiore ai 10000 ab. 20% (insediamenti residenziali);

.....omissis

f) insediamenti stagionali di comuni montani e collinari 25%.

h) insediamenti turistici = 25%

i) insediamenti artigianali ed industriali = 15%.

In merito all'acquisizione delle aree, l'indennità relativa alle aree da acquisire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dai piani attuativi, sono state determinate applicando i criteri previsti dalle vigenti leggi in materia espropriativa con particolare riferimento alle norme previste dal D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327 e s.m.i., dalle norme del codice civile e alla luce della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 pubblicata in Gazzetta Ufficiale n° 26 del 15 giugno 2011 che ha ripristinato la possibilità di far coincidere l'indennità di espropriazione con il valore di mercato.

L'indennità quindi è ancorata all'effettivo valore venale che il bene avrebbe in comune commercio, con l'introduzione di correttivi al fine di darne concretezza, considerando le possibilità legali - giuridiche ed affettive di edificazione del suolo, desunte in via diretta, in base alla destinazione risultante dallo strumento urbanistico al quale occorre fare riferimento per decidere il tipo di sfruttamento consentito e quindi del valore che può essere riconosciuto al terreno ; ovvero in via indiretta, in base ad altri elementi, purché obiettivamente sicuri che attestino che il suolo ha in concreto una attitudine edificatoria.

Concretamente, è stata effettuata un'indagine di mercato attraverso i notai operanti in zona sui valori di recenti compravendite, in comparazione anche con i territori dei Comuni limitrofi, dalla quale è emersa una stima del valore di mercato delle aree edificabili pari a euro/mq 15,00.

Alla indennità di esproprio, pari al valore venale, di cui sopra, viene aggiunta l'indennità di occupazione, calcolata ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 08 giugno 2001 n° 327 e s.m.i., in 1/12 dell'I.E per un periodo presunto di 3 anni.

Inoltre, ai fini di una corretta e congrua determinazione del costo di acquisizione delle aree, si è tenuto conto anche degli oneri accessori, consistenti in spese tecniche per le procedure espropriative, i frazionamenti, le eventuali spese notarili per la stipula dei rogiti. Sono state infine conteggiati i costi relativi all'applicazione delle imposte indirette conseguenti all'acquisizione (in applicazione alla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 243/E).

COSTO ACQUISIZIONE AREE	Valore
VALORE AREE BASE	15,00 €
COSTO INDENNITA' OCCUPAZIONE (1/12*IE*n. anni)	3,75 €
SPESE TECNICHE (4 %)	0,60 €
SPESE AMMINISTRATIVE (13%)	1,95 €
SPESE NOTARILI (5%)	0,75 €
TOTALE	22,05 €

Per ciò che concerne la Z.T.O. "D" richiamata la Deliberazione di G.M. n. 217 del 30.11.2023 avente ad oggetto "Verifica quantità e qualità di aree edificabili da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie (ai sensi delle leggi 18 aprile 1962 n. 167 e ss.mm.ii., 22 ottobre 1971 n. 865 e 5 agosto 1978 n. 457) che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Determinazione prezzo di cessione", è stato applicato un valore base di €/mq 13,00, così come deliberato. E, pertanto, il valore da applicare all'acquisizione delle aree nella Z.T.O. "D" è così determinato:

COSTO ACQUISIZIONE AREE ZTO D	Valore €
VALORE AREE BASE	13,00 €
COSTO INDENNITA' OCCUPAZIONE (1/12*IE*n. anni)	3,25 €
SPESE TECNICHE (4 %)	0,52 €
SPESE AMMINISTRATIVE (13%)	1,69 €
SPESE NOTARILI (5%)	0,65 €
TOTALE	19,11 €

I criteri utilizzati per la determinazione dei prezzi parametrici "standard" per le diverse categorie di opere considerate sono i seguenti.

ZONE OMOGENEE "A - B - C" - Residenziale

In relazione alla classificazione del D.A. 31.05.1977, n.90, il comune di Polizzi Generosa, per le sue caratteristiche geografiche, per l'ampiezza e per l'andamento demografico è stato inserito nella CLASSE A/II "Comuni montani con popolazione compresa tra 2.500 e 5.000 abitanti e con decremento demografico". Le tabelle riportano per ogni singola opera di urbanizzazione, le quantità di abitanti da insediare, queste moltiplicate per i prezzi unitari danno l'incidenza globale delle urbanizzazioni per ogni abitante.

Nello specifico:

- rete stradale e parcheggi

I costi relativi alla viabilità sono stati determinati considerando una sezione tipo di lunghezza unitaria (1,00 m) relativamente alla quale sono state calcolate tutte le quantità relative alle diverse

lavorazioni previste. Le quantità determinate si riferiscono di una sezione tipo a mezza costa della larghezza di ml. 10,00 di cui ml. 8,00 per sede stradale e ml. 2,00 per marciapiedi e tengono conto della incidenza degli sbancamenti, delle opere di presidio e di sostegno (quest'ultime maggiorate del 10% per zona sismica), dei marciapiedi ecc... nonché del costo di acquisizione dell'area;

- reti fognarie ed idriche

È stata considerata una sezione tipo di scavo di lunghezza unitaria (1,00 m) relativamente alla quale sono state calcolate tutte le quantità relative alle diverse lavorazioni previste.

Le analisi dei costi, oltreché delle sezioni dei manufatti e delle tubazioni, tengono conto degli scavi necessari, dell'incidenza media relativa ad opere quali pozzetti d'ispezione con relativi chiusini, allacciamenti alle utenze e della condotte esterne, del ripristino sede viabile, ecc...;

Considerando la situazione morfologica dell'area di espansione, sono state analizzate le più frequenti condizioni di posa, e precisamente:

- su strada comunale o assimilabile in conglomerato bituminoso;

- lotti di ml.12,00 per cui, realisticamente si può prevedere:

a) per la rete fognaria una incidenza di n.1 allaccio ogni ml.12,00;

b) per la rete idrica una incidenza di n.2 allacci per ogni ml.12,00;

- in campagna (in questo caso non sono stati considerati allacciamenti alle utenze);

I materiali considerati per le tubazioni sono:

1. ghisa sferoidale e PVC rigido per le fognature;

2. ghisa sferoidale e polietilene ad alta densità per gli acquedotti.

Le classi di diametri prese in considerazione sono rispettivamente:

a. 315 mm per le tubazioni in PVC (fognature);

b. 75 mm per tubazioni in P.E.a.d. (acquedotto).

- pubblica illuminazione

Per la realizzazione degli impianti necessari all' illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico, si è analizzato dettagliatamente il costo di n. 1 punto luce, che tiene conto del tipo di palo, del tipo di lampada della sezione dei cavi elettrici ecc...; l'incidenza del quadro integrato di comando e regolazione si è prevista n. 1 ogni 100 punti luci;

- Rete elettrica di alimentazione

La costruzione dell'impianto è previsto con canalizzazioni sotto traccia e comprende la realizzazione

di tutte le opere necessarie ivi comprese la cabina di trasformazione. Per la determinazione del costo unitario di 1 Kw/ab si è ipotizzata una rete elettrica dimensionata per 80 alloggi, con utenze da 3,5 Kw e 15 locali commerciali con utenze da 6 Kw, alimentati da cabina da 400 kw;

- **Attrezzature**

Per le attrezzature (scolastiche e di interesse comune) si è fatto riferimento al costo al metro cubo, di fabbricato per gli interventi di edilizia residenziale agevolata e sovvenzionata nella Regione Siciliana, come determinato con D.A. del 13.01.2020, dell'Assessorato delle Infrastrutture e della mobilità (Aggiornamento del D.D.G. n. 2982 del 09.12.2015) e riferito al volume vuoto per pieno, di costruzione, con struttura intelaiata in c.a., riscaldamento con produzione di acqua calda e finiture medie.

NUOVA EDIFICAZIONE		MASSIMALI	
Costo base		€/mq.	721,00
<i>Oneri aggiuntivi al costo base</i>			
Grado di sismicità:	dal 4% e fino al 16%		
Tipologia edilizia fino a due elevazioni f.t. e/o alloggi con Su < 60 mq.:	dal 3% e fino al 6%		
Sistemazioni esterne onerose:	6%	≤ €/mq.	216,00
Fondazioni indirette o speciali:	12%		
Compressivamente ≤ 30% del costo base e nel limite max di € 216,00			
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)		€/mq.	937,00
<i>Gradiente di prestazioni aggiuntive</i>			
Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e idrico e miglioramento della qualità della vita			
Compressivamente ≤ 20% del costo base e nel limite max di € 187,00		≤ €/mq.	187,00
Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)		≤ €/mq.	1.124,00
<i>Oneri complementari</i>			
Spese tecniche e generali			
Rilievi, prospezioni geognostiche, ecc...			
Imprevisti			
Acquisizione area			
Oneri di urbanizzazione			
Oneri per allacciamenti			
Spese varie			
Compressivamente < 40% del C.R.N. e nel limite max di € 449,00		≤ €/mq.	449,00
Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.)		≤ €/mq.	1.573,00

Si è assunto il costo di 1.393,00 €/mq, determinato come somma tra il costo base determinato dalla norma in 721,00 €/mq, gli oneri aggiuntivi (grado di sismicità 8%, tipologia edilizia 3%, sistemazioni esterne onerose 6 % e fondazioni indirette 12%) pari a 209,10 €/mq, il gradiente di prestazioni aggiuntive (10% del costo base) e il costo degli oneri complementari pari a 390,80 €/mq.

Considerato un'altezza media di m. 3,00 per interventi di tipo residenziali, si ottiene un costo dei fabbricati per mc. di costruzione pari a: € 1.393,00/m. 3 = €/mc. 464,33 al quale va aggiunto il valore di acquisizione dell'area di sedime come specificato al paragrafo precedente.

- Per il verde di quartiere

Per la sistemazione degli spazi di verde pubblico è stato analizzato un metro quadrato di verde attrezzato, ipotizzando n. 1 quartiere ogni 500 abitanti e determinando l'incidenza delle attrezzature per il verde: n. 1 albero ogni 30 mq; n. 1 panchina-cestino ogni 50 mq; n.1 gioco- park combinato ogni quartiere.

Determinati i prezzi unitari delle varie attrezzature e servizi, si sono moltiplicati per le singole quantità riportate nelle tabelle parametriche.

La somma complessiva dei costi come sopra determinati, costituisce l'incidenza globale delle urbanizzazioni per ogni abitante da insediare.

Poiché ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 ad ogni abitante si attribuiscono mediamente 100 mc. vuoto per pieno di costruzione, l'incidenza degli oneri può essere riferita o a 100 mc. di costruzione oppure ad un mc dividendo per 100 l'importo globale degli oneri precedentemente determinati.

ZONA OMOGENEA "E" - Verde agricolo

Anche per gli insediamenti residenziali da realizzare in verde agricolo, nei limiti previsti dal D.M. 2 aprile 1968 è richiesta la concessione edilizia.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 8 della L.R. 16/2016, le urbanizzazioni secondarie per le quali è richiesto il contributo, limitate alle attrezzature scolastiche ed a quelle di interesse comune, sono state determinati applicando la tabella parametrica per le zone territoriali omogenee "E" -CLASSE L. Per le opere di urbanizzazione primaria, attesa la variabilità della situazione, si può fare riferimento, ragionevolmente soltanto ai progetti dei singoli interventi proposti. Pertanto la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria sarà determinato caso per caso dal comune.

ZONA OMOGENEA "D" – Artigianali e industriali

Ai sensi dell'art. 2 del Decreto n. 67 del 10 marzo 1980, la concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali e industriali è subordinata alla corresponsione di un contributo rapportato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'aliquota di detto contributo è pari a quella indicata al punto 1) dell'art. 41 della L.R. 71/78.

Restano a totale carico del concessionario gli oneri relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi e le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili e industriali.

COMUNE DI POLIZZI GENEROSA	
Città Metropolitana di Palermo	
DETERMINAZIONE INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - ART. 16 C. 5 DPR 380/2001 (ART. 7 C. 5 L.R. 16/2016)	
TABELLA RIEPILOGATIVA	
AGGIORNAMENTO QUINQUENNIO 2024-2028 (decorrenza 01.01.2024)	
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	TARIFFA
Z. T.O. A-B-C - Residenziale	
Nuove costruzioni	11,86 €
Trasformazione conservativa, demolizione e ricostruzione, ampliamento e	5,93 €
Z.T.O. B-C solo urbanizzazione secondaria	
	7,57 €
Z.T.O. E Verde agricolo	
	3,73 €
Z.T.O. D Artigianale e industriale per lotti di 1000 mq	
	7,86 €

COSTO DI COSTRUZIONE

Per ciò che concerne il costo di costruzione che sarà applicato per l'anno 2024, lo stesso è calcolato come segue.

I numeri indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale secondo gli indici nazionali pubblicati riferiti al periodo ottobre 2022 - ottobre 2023 (ultimo dato certo, considerato che il dato di novembre risulta ancora provvisorio), sono: ottobre 2022 = 123.2 e ottobre 2023 = 122.6 (posto alla base anno 2015 = 100).

Costi di costruzione ⁰

Territorio		Italia													
Correzione		dati grezzi													
Selezione periodo		Ott-2022	Nov-2022	Dic-2022	Gen-2023	Feb-2023	Mar-2023	Apr-2023	Mag-2023	Giu-2023	Lug-2023	Ago-2023	Set-2023	Ott-2023	Nov-2023
		▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼
Tipo di indicatore	Gruppo e categoria di costo														
indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100 ⁰	indice generale	123.2	123.3	123.3	123.3	122.9	122.7	122.7	122.3	122	123.2	123	122.8	122.6	122.5
indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2015=100		130.8	129.8	129.5	130.3	129.3	128.1	128.2	127.2	125.9	126.8	126.5	125.1	124.7	124.7

S.I.S.T.A.N - SISTEMA STATISTICO NAZIONALE - SERVIZIO STUDI STATISTICA E PROGRAMMAZIONE
NUMERI INDICI DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE – ITALIA

In conseguenza, considerato il decremento verificatosi durante l'ultimo anno, per altro inferiore all'1 %, si determina di confermare il valore applicato per il 2023 pari a €/mq 194,74 che continuerà ad applicarsi dal 01.01.2024.

Principio di riferimento

Non essendo normata, la “monetizzazione” è prassi diffusa volta a sostituire la cessione e/o vincolo delle aree da riservare a parcheggio con l’equivalente valore monetario, soltanto quando ciò sia discrezionalmente ritenuto utile o necessario per lo stato dei luoghi.

Poiché la monetizzazione, a fronte di un immediato vantaggio economico in favore del Comune, comporta la sottrazione di utilità ai residenti ed influisce quindi sulla fruibilità dell’area in questione, l’impossibilità di reperimento deve discendere sia dall’oggettiva carenza di suoli inedificati o aree da rendere pertinenziali, sia anche per le oggettive difficoltà tecniche che spesso possono palesarsi in contesti urbani di antico impianto o già definiti.

Pertanto, qualora sia dimostrata l’impossibilità di assolvere all’obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, negli interventi di recupero ai fini abitativi di fabbricati e/o sottotetti esistenti e, nell’ambito del commercio, nei casi di comprovati e documentati motivi di impossibilità al reperimento del parcheggio privato pertinenziale delle medie strutture di vendita, ai sensi e per gli effetti dell’art. 16, comma 8° dell’allegato del D.P.R.S. 11 luglio 2000, è ammessa la loro monetizzazione.

Il valore di tale monetizzazione sarà pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, quantificato in genere con gli importi necessari per acquisire con esproprio i suoli, oltre ai costi aggiuntivi di trasformazione necessari.

Modalità applicative

L’operatore che intenda avvalersi della monetizzazione (parziale o totale) dei parcheggi privati in alternativa reperimento di idonei spazi da destinarsi a tale uso, negli interventi di recupero ai fini abitativi di fabbricati e/o sottotetti, ovvero per il parcheggio di pertinenza delle attività commerciali (medie strutture di vendita), dovrà indicare nella documentazione allegata alla pratica edilizia la quantità dei parcheggi che può reperire e la quantità che invece intende monetizzare, dimostrando attraverso tale documentazione l’impossibilità di assolvere completamente agli obblighi previsti.

In merito alla determinazione del costo di realizzazione, si considerano le voci che compongono detto costo, tenendo conto del fatto che il problema della impossibilità di reperire la quantità prevista di parcheggi pertinenziali è più frequente nelle aree già edificate con maggiore densità e in quelle più centrali, anche alla luce di quanto già richiamato ai punti precedenti- secondo l’Analisi dei Costi allegata alla presente deliberazione – che tiene conto anche del costo di acquisizione dell’area - il costo di realizzazione di un’area a parcheggio a raso è pari a 170,23 €/mq;

- dai dati sopra riportati, si può ritenere che un posto auto abbia misura minima 2,5 x 5,0 m, ovvero 12,5 mq, e che pertanto abbia un valore di € 2.127,88.

Alla luce di quanto sopra si determina che in caso di mancato reperimento di parcheggi pertinenziali negli interventi di recupero ai fini abitativi, ovvero per il parcheggio di pertinenza delle attività commerciali (medie strutture di vendita), il corrispettivo di monetizzazione che il titolare dovrà versare al Comune è pari a **170,23 €/mq** per ogni mq di parcheggio, e comunque non inferiore alla quota minima di € 2.127,88 per ogni nuova unità immobiliare che risulti sprovvista di posto auto pertinenziale.

I due valori applicativi di cui sopra saranno aggiornati:

- ogni cinque anni, contestualmente all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, ridefinendo la relazione di calcolo di cui sopra con i dati più recenti che sarà possibile reperire.

Modalità di pagamento

Il versamento della monetizzazione per la mancata dotazione di spazi a parcheggio privato da reperire, dovrà essere effettuato in unica soluzione all'efficacia dell'atto abilitativo in caso di SCIA, ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Polizzi Generosa 15.01.2024

Il Responsabile della IV Area Tecnica
Urbanistica Patrimonio Manutenzioni
F.to Ing. Paola Valentina India



COMUNE DI POLIZZI GENEROSA

Città Metropolitana di Palermo

Via Garibaldi n° 13, 90028 - Tel. 0921/551611

pec: comune.polizzi@pec.comune.polizzi.pa.it

sito web: www.comune.polizzi.pa.it

C.F.: 83000690822 - P.IVA: 02785040821



OGGETTO: Adeguamento oneri di urbanizzazione per il quinquennio 2024-2028 e del costo di costruzione per l'anno 2024”

PARERI ai sensi dell'art. 53, comma 1, della legge n. 142/1990, recepito dalla L. R. n. 48/91, nel testo modificato dall'art. 12 della L. R. n. 30/2000, si esprimono i seguenti pareri sulla presente pro-posta di deliberazione;

- PARERE sotto il profilo della regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Lì, 18.01.2024

Il Responsabile della III Area Tecnica
F.to Ing. Paola Valentina India

- PARERE sotto il profilo della regolarità contabile: FAVOREVOLE

Lì, 18.01.2024

Il Responsabile della II Area Economico- Finanziaria
F.to Dott.ssa Luana Perticone

LA GIUNTA COMUNALE

Preso in esame la superiore proposta di deliberazione avente ad oggetto “Adeguamento oneri di urbanizzazione per il quinquennio 2024-2028 e del costo di costruzione per l'anno 2024””.

Visto l’O.R.EE.LL. per la parte non abrogata dalla citata legge di riforma delle autonomie locali;

Visto il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000; **VISTO** il vigente Statuto Comunale;

Ritenuta, pertanto, la presente proposta di deliberazione meritevole di approvazione per le motivazioni di fatto e di diritto nella stessa riportate;

Ravvisata la propria competenza in materia;

Con votazione palese ed unanime,

DELIBERA

di approvare la presente proposta di deliberazione, facendone proprie le motivazioni e il dispositivo, che qui si intendono integralmente riportati.

Indi,

LA GIUNTA MUNICIPALE

Ricorrendo i presupposti di cui all’art. 12, comma 2°, della L.R. 44/91, stante l’urgenza di provvedere in tempi brevi alla gara, con separata votazione unanime,

DICHIARA

La presente deliberazione immediatamente esecutiva

Letto, approvato e sottoscritto:

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to (Antonio Gaetano Bellavia)

F.to (Dott. Gandolfo Librizzi)

F.to (Dott. Antonino Russo)

Publicata all'Albo Pretorio on line il 30.01.2024 e per la durata di giorni 15.

Lì _____

IL MESSO COMUNALE
(Sig. Giresi Pietro)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su conforme attestazione del Messo Comunale incaricato dalla tenuta dell'Albo Pretorio, si certifica l'avvenuta pubblicazione dal _____ al _____ e che entro il termine di gg. 15 dalla data di pubblicazione non è stato prodotto a quest'ufficio opposizione o reclamo.

Dalla Residenza Municipale, lì _____

IL MESSO COMUNALE

(Sig. Giresi Pietro)

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott. Antonino Russo)

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA
AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA L.R. n. 44/91

COMUNE DI POLIZZI GENEROSA

Polizzi Generosa lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to (Dott. Antonino Russo)

Divenuto esecutivo il

Per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 12 della L.R. 44/91-

Polizzi Generosa lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Antonino Russo)