



COMUNE DI FERLA

Libero Consorzio Comunale di Siracusa



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 32 del 09.12.2023

OGGETTO: Aggiornamento contributo di costruzione (Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) – Anno 2024.

L'anno **duemilaventitrè** il giorno **nove** del mese di **dicembre**, con avviso scritto (prot. n. 9397) del 06.12.2023, è stato convocato il Consiglio Comunale secondo le modalità previste dalla legge e dal regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale in seduta straordinaria ed urgente presso i **locali dell'Auditorium Comunale** - Via Vittorio Emanuele.

Presiede il Consigliere, Ing. Lo Monaco Lina.

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Giuseppe Morale.

Il Segretario Comunale alle ore 10:10 effettua l'appello nominale:

N.	CONSIGLIERE	PRESENZA/ASSENZA
1	LO MONACO LINA	PRESENTE
2	GANCI PAOLO	PRESENTE
3	ROSSITTO EMANUELE	ASSENTE
4	DI GIORGIO FERNANDO	PRESENTE
5	GANCI DESIREE	ASSENTE
6	VINCI GIUSEPPE	PRESENTE
7	URSO SEBASTIANO MARIO	ASSENTE
8	PANEBIANCO MARINELLA	PRESENTE
9	FISICARO SEBASTIANA	PRESENTE
10	MONTALTO STEFANIA	ASSENTE
Assegnati n. 10		Presenti n. 6
Assenti n. 4 (Rossitto Emanuele, Ganci Desirée, Urso Sebastiano Mario e Montalto Stefania).		

Il Presidente Lo Monaco Lina, assistito dal Segretario Comunale Dott. Giuseppe Morale, verificata la sussistenza del quorum strutturale, dichiara aperta la seduta. Ai sensi dell'art. 184 ultimo comma dell'O.R.EE.LL su proposta del Presidente vengono scelti due scrutatori nelle persone dei Consiglieri: **Fisicaro Sebastiana e Vinci Giuseppe**.

Il Presidente avverte che si passa alla trattazione del 4° punto all'ordine del giorno recante: **Aggiornamento contributo di costruzione (Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) – Anno 2024.**

Presiede il Consigliere, Ing. Lo Monaco Lina

Il Presidente illustra la proposta evidenziando che l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è un obbligo di legge.

Non essendoci interventi il Presidente sottopone la proposta alla votazione con scrutinio palese e per appello nominale con il seguente esito:

PRESENTI E VOTANTI : n. 6 ASSENTI : n. 4 (Rossitto Emanuele, Ganci Desirée, Urso Sebastiano Mario e Montalto Stefania).

FAVOREVOLI: 6 ASTENUTI: 0 CONTRARI: 0

Il Presidente dichiara: “IL CONSIGLIO APPROVA ALL'UNANIMITA”.

Successivamente, il Presidente sottopone la proposta di immediata esecutività della deliberazione alla votazione con il seguente esito:

PRESENTI E VOTANTI : n. 6 ASSENTI : n. 4 (Rossitto Emanuele, Ganci Desirée, Urso Sebastiano Mario e Montalto Stefania).

FAVOREVOLI: 6 ASTENUTI: 0 CONTRARI: 0

Il Presidente dichiara: “IL CONSIGLIO APPROVA ALL'UNANIMITA' L'IMMEDIATA ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE”.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta avente per oggetto: “**Aggiornamento contributo di costruzione (Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) – Anno 2024**”.

- Ad unanimità di voti favorevoli resi per appello nominale

DELIBERA

Di approvare la proposta avente per oggetto: “**Aggiornamento contributo di costruzione (Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) – Anno 2024**”.

Ad unanimità di voti favorevoli resi per appello nominale

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo.

La decisione viene repertoriata al n. 32 del 09 Dicembre 2023 del registro delle deliberazioni del Consiglio Comunale.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Aggiornamento contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) - Anno 2024

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE TECNICO

PREMESSO CHE l'art 17 comma 12 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e s.m.i (*Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana 17 aprile 2003, n. 17). - che modifica l'art. 24 della legge regionale 24 luglio 1997, n. 25 - prescrive che i Comuni devono provvedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione entro il 30 ottobre di ogni anno e procedere all'applicazione degli stessi a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo;

VISTA la Legge Regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii di recepimento del D.P.R. 380/01;

VISTO l'art. 7 della Legge Regionale n.16 del 10 agosto 2016 e s.m.i., avente ad oggetto: "Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 Contributo per il rilascio del permesso di costruire" il quale subordina il rilascio del permesso di costruire alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;

RICHIAMATE

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 07 del 08.02.2017 avente ad oggetto "Approvazione adeguamento degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2017 nel territorio comunale"
- la Determinazione n. 487 del 30/12/2020 avente ad oggetto "Costo unitario di costruzione per il calcolo del contributo nel permesso di costruire. Adeguamento per l'anno 2021" nella quale si stabilisce che a decorrere dal 1° gennaio 2021 il Costo di Costruzione per nuovi edifici residenziali è pari ad € 240,08/mq (diconsi euro duecentoquaranta/08 al mq).

PRESO ATTO CHE:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere aggiornati ogni cinque anni, in conformità alla relativa normativa regionale, ai sensi dell'art. 7 comma 8 della Legge Regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii di recepimento del D.P.R. 380/01
- il costo di costruzione è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) ai sensi dell'art. 7 comma 12 della Legge Regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii di recepimento del D.P.R. 380/01;

DATO ATTO che sulla base delle superiori considerazioni il III Settore Tecnico del Comune di Ferla ha proceduto ad elaborare la Relazione Tecnica del 06/12/2023 di aggiornamento del contributo di

costruzione composto dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione per l'anno 2024 la quale fa parte integrante della presente proposta di deliberazione;

VISTA la Circolare n. 6DRU del 30/12/2015 prot. n. 28421 avente ad oggetto "*adeguamento oneri di urbanizzazione*"- richiamo ai comuni sui contenuti delle norme, circolari e decreti che hanno regolamentato l'argomento ed in ultimo la Circolare n. 4/2003 prot. n. 65088 del 28/10/2003 che chiarisce che l'attività amministrativa di determinazione sia degli oneri di urbanizzazione che del costo di costruzione rientra nella competenza del consiglio comunale;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

VISTO il vigente O.R.EE.LL. ed il relativo Regolamento di esecuzione;

PROPONE

per le motivazioni di cui in premessa, che di seguito si intendono integralmente riportate, anche se non materialmente trascritte:

DI APPROVARE l'aggiornamento del contributo di costruzione composto dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione per l'anno 2024 come determinato dal competente III Settore Tecnico nella Relazione Tecnica del 06/12/2023 che fa parte integrante del presente atto deliberativo;

DI DARE ATTO che il contributo di costruzione composto dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione così come determinati saranno applicati a decorrere dal 1° gennaio 2024;

DI STABILIRE che il pagamento degli oneri concessori venga effettuato alla Tesoreria Comunale secondo le modalità previste dalla normativa vigente in base a quanto indicato nel sito istituzionale del Comune di Ferla, con la seguente causale: Pagamento oneri concessori.

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. n.41/99 stante la necessità di adeguare gli oneri concessori da applicare agli atti di assenso degli interventi edilizi.

Ferla, 07/12/2023

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE
ARCH. GIUSEPPE DI MAURO





UFFICIO TECNICO COMUNALE

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Aggiornamento contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione). Anno 2024

PREMESSA

L'art. 7 della Legge Regionale n.16 del 10 agosto 2016 e s.m.i., avente ad oggetto: "Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 Contributo per il rilascio del permesso di costruire" subordina il rilascio del permesso di costruire alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

L'art 17 comma 12 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e s.m.i (Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana 17 aprile 2003, n. 17) - che modifica l'art. 24 della legge regionale 24 luglio 1997, n. 25 - prescrive che i Comuni devono provvedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione entro il 30 ottobre di ogni anno e procedere all'applicazione degli stessi a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere aggiornati ogni cinque anni, in conformità alla relativa normativa regionale, ai sensi dell'art. 7 comma 8 della Legge Regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii di recepimento del D.P.R. 380/01. L'ultimo adeguamento degli oneri è avvenuto con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 07 del 08.02.2017.

Il costo di costruzione è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) ai sensi dell'art. 7 comma 12 della Legge Regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii di recepimento del D.P.R. 380/01. L'ultimo aggiornamento del costo di costruzione è avvenuto con Determinazione n. 487 del 30/12/2020.

Sulla base delle superiori considerazioni si procede all'elaborazione dell'aggiornamento del contributo di costruzione suddiviso in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per l'anno 2024 così come riportato nella presente relazione.

1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

Si è provveduto ad adeguare i prezzi unitari delle singole opere di urbanizzazione, approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 07 del 08.02.2017, tenendo conto delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati e delle variazioni dei prezzi riportati nel Prezziario Regionale.

Pertanto, ai fini della determinazione della variazione percentuale da applicare, sono stati adottati i seguenti criteri:

a) variazione percentuale degli indici FOI nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevati dall'ISTAT aventi stessa base (2015=100), tra il mese di ottobre 2016 (100,0) ed il mese di ottobre 2023 (119,2)

formula: $(119,2/100,00 \times 100 - 100) = + 19,20\%$ - coefficiente di incremento pari a 1,192

b) variazione percentuale (media) dei costi delle voci campione significative per la realizzazione delle opere di urbanizzazione contenute nel "Prezziario Unico regionale per i lavori pubblici anno 2013" adottato con D.A. n.580/GAB del 27.02.2013 in vigore fino al 31.12.2017 ed i costi delle corrispondenti voci contenute nel "Prezziario Unico regionale per i lavori pubblici anno 2022 aggiornato ai sensi del c. 2 art. 26 D.L. n.50 del 17/05/2022" adottato con D.A. n.17/GAB del 29.06.2022 in vigore fino al 31.12.2023 pari a **+ 38,35%**.

Calcolando la media algebrica dei due coefficienti percentuali sopra riportati (+19,20% e +38,35%), si ottiene una percentuale media pari a **+28,775%**.

Pertanto, per l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 4/2003, si è proceduto all'aggiornamento dei costi unitari medi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie in vigore, secondo l'incremento percentuale sopra riportato.

Opere di urbanizzazione	Dati tabellari	costo unitario 2017	costo unitario aggiornato +28,775%	costo complessivo
1. Attrezzature scolastiche	4,96 mc/ab	257,42 €/mc	331,49 €/mc	€ 1.644,19
2. Attrezzature di interesse comune	1,76 mc/ab	287,31 €/mc	369,98 €/mc	€ 651,16
3. Verde di quartiere	2,00 mq/ab	24,39 €/mq	31,41 €/mq	€ 62,82
4. Rete stradale e parcheggi	10,00 mq/ab	57,31 €/mq	73,80 €/mq	€ 738,00
5. Rete fognatura	0,75 ml/ab	77,39 €/ml	99,66 €/ml	€ 74,74
6. Rete idrica	0,25 contatore	€ 1.606,44/contatore	€ 2.068,69/contatore	€ 517,17
7. Rete elettrica	1 Kw/ab	€ 102,27/Kw	€ 131,69/Kw	€ 131,69
8. Pubblica illuminazione	0,062 n./ab	€ 3.618,22/punto luce	€ 4.659,36/punto luce	€ 288,88

SOMMANO € 4.108,65

Il contributo degli oneri d'urbanizzazione per ogni metro cubo di costruzione e per ogni abitante è pari a: € 4.108,65 : 100 mc/ab = €/mc 41,09

1.1 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN ZONA "A", "B", "C"

Ai sensi dell'art.41 L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71, così come sostituito dall'art.13 della L.R. 18 aprile 1981 n.70, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione non deve essere inferiore al 20% - lett. a) comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti:

€/mc 41,09 x 20,00% = **€/mc 8,22**

Il contributo di € 8,22 è riferito ai metri cubi di nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone omogenee "A", "B" e per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni nella zona omogenea "C" dello strumento urbanistico vigente e con esclusione dei Piani Particolareggiati Attuativi P.P.A. di iniziativa privata.

Per le zone omogenee "A" e "B" nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti si applica la riduzione del 50% al costo calcolato: €/mc 8,22 x 50% = **€/mc 4,11**

Per le zona omogenea "C" nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti si applica la riduzione del 50% al costo calcolato: €/mc 8,22 x 50% = **€/mc 4,11** ai sensi dell'art.8 comma 5 della L.R. n.16/2016 e ss.mm.ii.

1.2 INSEDIAMENTI IN ZONA "E"

In applicazione al D.A. 31 Maggio 1977 n. 90, la tabella parametrica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in zona omogenea "E" (agricola) è la classe "L" (insediamenti in verde agricolo).

In tale caso, il valore dell'incidenza delle opere d'urbanizzazione è limitato alle sole attrezzature scolastiche ed alle attrezzature di interesse comune, per un'incidenza rispettivamente di 4,00 mq/ab. e 2,00 mq/ab, in quanto le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del Concessionario:

Opere di urbanizzazione	Dati tabellari	costo unitario	costo complessivo
1. Attrezzature scolastiche	2,00 mc/ab	331,49 €/mc	€ 1.644,19
2. Attrezzature interesse comune	1,50 mc/ab	369,98 €/mc	€ 651,16

SOMMANO € 2.295,35

Il contributo degli oneri di urbanizzazione per ogni metro cubo di costruzione per ogni abitante in zona agricola è pari a: $€ 2.295,35 : 100 \text{ mc/ab} = \underline{\underline{€/mc 22,95}}$

Ai sensi dell'art.41 L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71, così come sostituito dall'art.13 della L.R.18 aprile 1981 n.70, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione non deve essere inferiore al 20% - lett. a) comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti: $€/mc 22,95 \times 20,00\% = \underline{\underline{€/mc 4,59}}$

Il contributo di € 4,59 è riferito ai metri cubi di nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone omogenee "E" dello strumento urbanistico vigente per gli insediamenti residenziali, magazzini, ricoveri per macchine agricole, locali per allevamento di animali, fatto salvo quanto previsto dall'art.8 comma 3 della L.R. n.16/2016 in tema di permesso di costruire gratuito.

Per le zone omogenee "E" nei casi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, ai sensi dell'art.8 comma 5 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., si applica la riduzione del 50% al costo calcolato: $€/mc 4,59 \times 50\% = \underline{\underline{€/mc 2,30}}$

1.3 INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

Nella definizione di "artigianato di servizio" rientrano le seguenti attività: la cura della persona (parrucchiere, manicure, pedicure, massaggiatore, ortopedico, sarto, rammendatrice, calzolaio, lavanderia, stireria, lavasecco, etc.), la cura della casa o, più in generale, dell'edificio (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico T.V. radio, falegname, giardiniere, seggiolaio, etc.), la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, etc.).

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

L'art.2 comma 1 del citato D.A. n.67/1980, che ha approvato tre tabelle riportanti i numeri 1,2,3 ha stabilito che la concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività artigianali è subordinata alla corresponsione di un contributo rapportato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, acquedotti, fognature, illuminazione pubblica) e secondaria (verde pubblico, parcheggi ed edifici per attività collettive).

Le aliquote di riduzione da applicare relativamente ai contributi per le opere di urbanizzazione sono state fissate dall'art.13 della L.R. n.70/1981, e più specificatamente per gli insediamenti artigianali è pari al 15% - punto i).

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

tabella 1 - Urbanizzazione secondaria - lotto pari a mq 1.000

Opere di urbanizzazione secondaria	Dati tabellari	costo unitario	costo complessivo
Parcheggi	40,00 mq	73,80 €/mq	€ 2.952,00
Verde pubblico	40,00 mq	31,41 €/mq	€ 1.256,40
Attrezzature per attività collettive	50,00 mc	369,98 €/mc	€ 18.499,00

SOMMANO € 22.707,40

tabella 2 - Urbanizzazione primaria - lotto pari a mq 1.000

Opere di urbanizzazione primaria	Dati tabellari	costo unitario	costo complessivo
Rete stradale	250,00 mq	73,80 €/mq	€ 18.450,00
Rete fognatura	45,00 ml	99,66 €/ml	€ 4.484,70
Rete idrica	45,00 ml	125,00 €/ml	€ 5.625,00
Pubblica illuminazione	1 n.	4.659,36 €	€ 4.659,36
SOMMANO			€ 33.219,06

L'importo complessivo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria (tabella n.1 e tabella n.2) è di: (€ 22.707,40 + € 33.219,06) = € 55.926,46.

L'incidenza per ogni mq € 55.926,46 / 1.000 = €/mq 55,93

Secondo la tabella n. 3 allegata al D.A. n.67/80 per i comuni collinari interni si applica un coefficiente di riduzione pari a 0,50 (popolazione da 2.500 a 5.000): €/mq 55,93 x 0,50 = €/mq 27,96

Detta cifra per gli insediamenti artigianali va ridotta al 15%, ai sensi della lettera i) dell'art.13 L.R. 18 aprile 1981 n.70: €/mq 27,96 x 15% = **€/mq 4,19**

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

1.4 INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

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

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

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

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

L'art.13 della L.R. 18 aprile 1981 n. 70 prevede che per tali insediamenti le tabelle parametriche si applicano integralmente.

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

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

Opere di urbanizzazione prim. e sec.	Dati tabellari	costo unitario	costo complessivo
Verde pubblico	40% sup. lorda pavimento	31,41 €/mq	€ 12,56
Rete stradale, parcheggi	30% sup. lorda pavimento	73,80 €/mq	€ 22,14

SOMMANO € 34,70

Il contributo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di attività commerciali e direzionali nelle zone omogenee "A", "B" e "C" è pari a: **€ 34,70 per superficie lorda di pavimento.**

Per le zone omogenee "A" e "B" nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici commerciali e direzionali esistenti alla data del 31/05/1977, si applica la riduzione del 50% al costo calcolato purché siano previste attrezzature integrative (Circolare Regionale 31 maggio 1977):

€/mq 34,70 x 50% = € 17,35 per superficie lorda di pavimento

Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione con destinazione commerciale-direzionale, ai sensi dell'art. 8 comma 5 L.R. n.16/2016, si applica la riduzione del 50% al costo calcolato:

€/mq 34,70 x 50% = € 17,35 per superficie lorda di pavimento.

Per gli insediamenti commerciali e direzionali da realizzarsi in zona "C" e "D", nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi) a carico del lottizzante, l'incidenza delle opere di urbanizzazione è la seguente:

Opere di urbanizzazione prim. e sec.	Dati tabellari	costo unitario	costo complessivo
Rete stradale	30% sup. lorda pavimento	73,80 €/mq	€ 22,14

SOMMANO € 22,14

Il costo degli oneri d'urbanizzazione per gli insediamenti commerciali e direzionali in zona "C" e "D", nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi) a carico del lottizzante è pari a: **€/mq 22,14 per superficie lorda di pavimento.**

1.5 INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Il calcolo degli oneri per gli insediamenti industriali è stato definito dal D.A. 10 Marzo 1980, n. 67 e sono state redatte tre tabelle riportanti i numeri 4, 5, 6. L'applicazione delle tabelle parametriche è uguale a quella relativa delle zone artigianali. L'art.3 comma 1 del citato D.A. n. 67/1980 ha stabilito che la concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali è subordinata alla corresponsione di un contributo rapportato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, acquedotti, fognature, illuminazione pubblica) e secondaria (verde pubblico, parcheggi ed edifici per attività collettive). In particolare, l'art.3 comma 2 del D.A. n. 67/80 ha stabilito che l'aliquota di riduzione di detto contributo è pari al 15% ed quella indicata al punto i) dell'art.13 della L.R. n. 70/1981; i commi 3 e 4 dello stesso articolo pongono a totale carico dei concessionari gli oneri relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi nonché le spese necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche e le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili ed industriali.

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

tabella 4 - Urbanizzazione secondaria - lotto pari a mq 10.000

Opere di urbanizzazione secondaria	Dati tabellari	costo unitario	costo complessivo
Parcheggi	500,00 mq	73,80 €/mq	€ 26.950,28
Verde pubblico	250,00 mq	31,41 €/mq	€ 7.852,50
Attrezzature per attività collettive	700,00 mc	369,98 €/mc	€ 258.986,00
SOMMANO			€ 293.788,78

tabella 5 - Urbanizzazione primaria - lotto pari a mq 10.000

Opere di urbanizzazione primaria	Dati tabellari	costo unitario	costo complessivo
Rete stradale	3.000,00 mq	73,80 €/mq	€ 221.400,00
Rete fognatura	300,00 ml	99,66 €/ml	€ 29.898,00
Rete idrica	300,00 ml	125,00 €/ml	€ 37.500,00
Pubblica illuminazione	10 n.	4.659,36 €	€ 46.593,60
SOMMANO			€ 335.391,60

L'importo complessivo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria (tabella n.4 e tabella n.5) è di: (€ 293.788,78 + € 335.391,60) = € 629.180,38.

L'incidenza per ogni mq € 629.180,38 / 10.000 = €/mq 62,92

Secondo la tabella n. 6 allegata al D.A. n.67/80 per i comuni collinari interni si applica un coefficiente di riduzione pari a 0,50 (popolazione da 2.500 a 5.000): €/mq 62,92 x 0,50 = €/mq 31,46

Detta cifra per gli insediamenti industriali va ridotta al 15%, ai sensi della lettera i) dell'art.13 L.R. 18 aprile 1981 n.70 e cioè: €/mq 31,46 x 15% = **€/mq 4,72**

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

1.6 INSEDIAMENTI TURISTICI

Nella definizione di insediamenti turistici rientrano le seguenti attività: alberghi, villaggi turistici, impianti termali, motels, aziende turistiche residenziali, residenze turistico-alberghiere, affittacamere, ostelli della gioventù, case per ferie, case e appartamenti per vacanza, nelle zone omogenee "A", "B", "C", con esclusione dei piani di lottizzazione.

"La concessione relativa alle costruzioni e agli impianti destinati ad attività turistiche è subordinata alla corresponsione di un contributo rapportato al costo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria già determinato (...) per le zone residenziali" (art.4 comma 1 D.A. n.67/80).

Ai sensi dell'art.41 L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71, così come sostituito dall'art.13 della L.R.18 aprile 1981 n.70, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli insediamenti turistici non deve essere inferiore al 25% - lett. h):

$$\text{€/mc } 41,09 \times 25\% = \text{€/mc } 10,27$$

Per le zone omogenee "A" e "B" nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti si applica la riduzione del 50% al costo calcolato: €/mc 10,27 x 50% = **€/mc 5,14**

Il titolare è tenuto, altresì, a corrispondere un contributo sul costo di costruzione, per i vari tipi di insediamento (Alberghi, Villaggi turistici, Campeggi, Impianti Termali, Motel).

1.7 INSEDIAMENTI A CARATTERE STAGIONALE

Per insediamenti a carattere stagionale si intendono le abitazioni appartenenti a persone non residenti nel Comune di Ferla aventi caratteristiche tipicamente stagionali, ricadenti all'interno delle zone omogenee "A", "B" e "C".

Ai sensi dell'art.41 L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71, così come sostituito dall'art.13 della L.R.18 aprile 1981 n.70, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli insediamenti stagionali nei comuni montani e collinari non deve essere inferiore al 25% - lett. f):

$$\text{€/mc } 41,09 \times 25\% = \text{€/mc } 10,27$$

Per le zone omogenee "A" e "B" nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti si applica la riduzione del 50% al costo calcolato: €/mc 10,27 x 50% = **€/mc 5,14**

1.8 TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	ONERE
Zona "A" e "B" - nuove costruzioni residenziali	8,22 €/mc
Zona "A" e "B" - ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopra elevazione di edifici residenziali esistenti (riduzione del 50% del contributo di costruzione, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016 e ss.mm.ii.)	4,11 €/mc
Zona "C" - nuove costruzioni, ampliamenti e sopra elevazioni di edifici esistenti	8,22 €/mc
Zona "C" - ristrutturazione con demolizione e ricostruzione (riduzione del 50% del contributo di costruzione, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016 e ss.mm.ii.)	4,11 €/mc
Zona "E" - per ogni tipo di insediamento	4,59 €/mc
Zona "E" - ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, recupero e riuso degli immobili dismessi (riduzione del 50% del contributo di costruzione, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016 e ss.mm.ii.)	2,29 €/mc
Insedimenti artigianali	4,19 €/mq
Insedimenti commerciali e direzionali	34,70 €/s.l.p.
Insedimenti commerciali e direzionali - ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopra elevazione di edifici esistenti	17,35 €/s.l.p.
Insedimenti industriali	4,72 €/mq
Insedimenti turistici – nuove costruzioni	10,27 €/mc
Insedimenti turistici – ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopra elevazione di edifici esistenti (riduzione del 50% del contributo di costruzione, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016 e ss.mm.ii.)	5,14 €/mc
Insedimenti stagionali - nuove costruzioni	10,27 €/mc
Insedimenti stagionali – ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopra elevazione di edifici esistenti (riduzione del 50% del contributo di costruzione, ai sensi dell'art.8 comma 5 L.R. n°16/2016 e ss.mm.ii.)	5,14 €/mc

2. COSTO DI COSTRUZIONE ANNO 2024

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.

2.1 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

In assenza della determinazione del costo di costruzione da parte dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente il costo di costruzione è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) ai sensi dell'art. 7 comma 12 della Legge Regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii di recepimento del D.P.R. 380/01; Il costo di costruzione è stato aggiornato in ultimo con Determinazione n. 487 del 30/12/2020 nella quale si stabilisce che a decorrere dal 1° gennaio 2021 il costo di costruzione per nuovi edifici residenziali è pari ad € 240,08/mq (diconsi euro duecentoquaranta/08 al mq).

Conformemente a quanto stabilito dal citato art. 7 comma 12 della L. R. n. 16/2016 si procede al calcolo dell'adeguamento facendo riferimento agli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di edifici residenziali che sono i seguenti:

FOI generale: settembre 2020 – indice 104 (base 2015 = 100)

FOI generale: settembre 2023 - indice 122,8 (base 2015 = 100)

Variazione: + 18,10%

TIPOLOGIA INTERVENTO	Costo di costruzione 2021	Variazione ISTAT al 09/2023	Costo di costruzione 2024
Insedimenti residenziali	€/mq 240,08	+ 18,10%	€/mq 283,53

si stabilisce che a decorrere dal 1° gennaio 2024 il Costo di Costruzione per nuovi edifici residenziali è pari ad **€ 283,53/mq** (diconsi euro duecentottantatre/53 al mq).

Ai sensi dell'art.8 comma 5 della L.R. n.16/2016 e ss.mm.ii. si applicano le seguenti riduzioni:

- Per le zone omogenee "A" "B" "E" nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti si applica la riduzione del 50% al costo calcolato: €/mq 283,53 x 50% = **€/mq 141,77**

Per le zona omogenea "C" nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti si applica la riduzione del 50% al costo calcolato: €/mq 283,53 x 50% = **€/mq 141,77**

2.2 INSEDIAMENTI NON RESIDENZIALI

Ai sensi dell'art. 9 comma 2 della Legge Regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii di recepimento del D.P.R. 380/01 il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di 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.

Per documentare il costo di costruzione dell'intervento da realizzarsi dovrà essere allegato al progetto presentato per ottenere il permesso di costruire il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, redatto e sottoscritto da professionista abilitato, applicando i prezzi del vigente prezzario unico regionale.

Nella sottostante tabella vengono riportate le aliquote percentuali da applicare al computo metrico estimativo ai fini del calcolo del costo di costruzione in relazione alla tipologia di destinazione dei fabbricati.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	ALIQUOTA %
Costruzioni turistiche	5%
Costruzioni per attività direzionale e commerciale, al dettaglio e sale gioco	5%
Costruzioni per attività diverse: depositi, studi professionali, poliambulatori, ambulatori e studi medici, parcheggi interrati e multipiano, attività produttive, magazzini, edifici per attività di benessere del corpo, cappelle cimiteriali	5%
Distributori di carburanti e similari	5%
Centri sanitari assistenziali e religiosi: case di cura, case di riposo per anziani, centri di recupero, case famiglia	5%
Centri culturali e tempo libero: cinema, teatri, biblioteche, sale convegni	5%
Impianti sportivi: palestre, piscine, ecc.	5%
Edifici per l'educazione e l'istruzione: asili nido, scuole materne, ludoteche	5%
Edifici da destinare ad attività artigianali	5%

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. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Il cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti che preveda la realizzazione di opere comporta la corresponsione di una quota percentuale del costo documentato per realizzare le opere medesime, identificato con il computo metrico-estimativo dell'intervento.

Nella sottostante tabella vengono riportate le aliquote percentuali da applicare al computo metrico-estimativo ai fini del calcolo del costo di costruzione dovuto.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	ALIQUOTA %
Cambio di destinazione d'uso senza opere	gratuito
Cambio di destinazione d'uso con opere	5%

Pertanto dovrà essere allegata all'istanza di cambio di destinazione d'uso il computo metrico-estimativo dei lavori da eseguire, redatto e sottoscritto da professionista abilitato, applicando i prezzi del vigente prezzario unico regionale.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il versamento degli oneri concessori dovrà essere effettuato alla Tesoreria Comunale all'atto del rilascio del titolo autorizzativo e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato.

La rateizzazione del pagamento degli oneri concessori potrà avvenire, previa garanzia mediante polizza fidejussoria dell'importo dovuto aumentato del 40% in applicazione articolo 42 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (come modificato dall'art. 27 c. 17 L. 448/2001), in numero tre rate come segue:

- RATA 1: 1/3 al rilascio del permesso di costruire;
- RATA 2: 1/3 entro la scadenza di dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire;
- RATA 3: 1/3 entro la scadenza di diciotto mesi dalla data di rilascio 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 precedente."

Ferla, 06/12/2023



IL RESPONSABILE DEL III SETTORE
ARCH. GIUSEPPE DI MAURO



COMUNE DI FERLA

PROVINCIA DI SIRACUSA

SETTORE TECNICO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: **Aggiornamento contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) - Anno 2024**

Parere del Responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica

(art. 53, legge 142/1990 come recepito dalla l.r. 48/1991 e ss.mm.ii. e art. 147 bis, comma 1, d.lgs. 267/2000 come recepito dall'art. 6 del Regolamento del Sistema dei controlli interni approvato con deliberazione del C.C. n. 2/2013)

- Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica attestante la correttezza e regolarità dell'azione amministrativa.
- Si esprime parere NON FAVOREVOLE per la motivazione di cui alla nota prot. _____ del _____ che si allega.

Ferla, 07/12/2023



Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Giuseppe Di Mauro

Parere del Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile

(art. 53, legge 142/1990 come recepito dalla l.r. 48/1991 e ss.mm.ii. e art. 147 bis, comma 1, d.lgs. 267/2000)

- Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità contabile.
- Si esprime parere NON FAVOREVOLE per la motivazione di cui alla nota prot. _____ del _____ che si allega.
- Non dovuto in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Ferla, 07/12/2023



Il Responsabile Sett. Finanziario
Dott. Giuseppe Puzzo

Via Gramsci 13, 96010 – Ferla

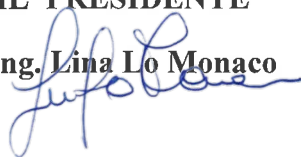
Tel/fax: 0931/870136

Web: www.comune.ferla.sr.it - Email: sindaco@comune.ferla.sr.it

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Ing. Lina Lo Monaco



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giuseppe Morale



Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che al presente deliberazione è :

- x) Dichiarata di E.I ai sensi della L.R. 44/91- art. 12 – comma 2
- b) Decorsi 10 giorni dall'avvenuta pubblicazione (Art. 12, comma 1)

Dalla Residenza Municipale, li 09.12.2023

**Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppe Morale**

