



Comune di Capo d'Orlando

(Città Metropolitana di Messina)

AREA URBANISTICA/EDILIZIA

Ufficio Edilizia

Oggetto: Adeguamento degli oneri di urbanizzazione per l'anno **2019**, ai costi correnti delle opere e dei manufatti edilizi, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 10.8.2016, n. 16.

Il sottoscritto Tecnico Comunale geom. Antonino Scafidi,

Visto la legge n. 10 del 28/01/1977 e smi.;

Visto il D.A. Sviluppo Economico n. 90 del 31/05/1977;

Visto la legge regionale n. 71 del 27/12/1978 e smi.;

Visto il D.A. Territorio ed Ambiente n. 67 del 10/03/1980:

Visto l'art. 34 della L.R. n. 37/85 e smi.;

Visto il comma 12 dell'art. 17 della L.R. n. 4 del 16.04.2003 e smi.;

Visto la circolare n. 4/2003 D.R.U. del 28.10.2003;

Visto l'art. 7 della legge regionale n. 16 del 10/08/2016 e smi.;

Preso atto, a seguito di approfondite indagini svolte riguardanti i costi medi di mercato relativi a materiali, trasporti, noli e manodopera tenuto conto anche delle variazioni degli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi nel periodo compreso tra ottobre 2017 e ottobre 2018 (ultimo dato disponibile) ove si osserva un incremento dell'1,8 %, le variazioni percentuali del costo di ogni singola voce corrispondono con i valori indicati nella tabella di seguito riportata:

1) opere di urbanizzazione primarie:

- | | |
|--|---------|
| a) rete stradale, parcheggi e verde attrezzato | 1.80 %; |
| b) rete idrica | 1.80 %; |
| c) rete fognaria | 1.80 %; |
| d) rete elettrica | 1.80 %; |
| e) pubblica illuminazione | 1.80 %; |

2) opere di urbanizzazione secondarie: 1.80 %;

Atteso che il suddetto costo delle opere di realizzazione si traduce in un semplice prodotto di quantità già note, mentre quello dell'acquisizione delle aree, in attuazione alla normativa vigente, deve essere commisurato al valore venale del bene;

Visto la deliberazione del C.C. n. 64 del 13.09.77 e quella di modifica n. 307 del 14.12.79, adottata dalla G.M. e ratificata dal C.C., relative alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione nelle zone A - B - C - E, e per le zone Direzionali e Commerciali del PRG vigente;

Visto la deliberazione del C.C. n. 103 del 07.8.81 relativa al recepimento del D.A. 10.3.80 ed all'approvazione delle tabelle parametriche e dei relativi oneri per gli insediamenti artigianali, industriali e turistici, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 71/78;

Visto le relazioni di questo Ufficio allegate alle su richiamate deliberazioni;

Visto la relazione in data 23.02.1998, prot. 4290, con la quale si suggeriva di incrementare di una percentuale minima dell'1% le percentuali indicate dall'art. 13 della L.R. 70/81, anziché del 5% come indicato nella deliberazione di C.C. 173/92;

Visto i progetti delle opere pubbliche redatti, appaltati ed iniziati nel corso del 2017, dopo l'entrata in vigore del prezzario regionale per le opere pubbliche del gennaio 2018;

Preso atto dei prezzi d'esproprio inseriti nei suddetti progetti e delle sentenze di Giustizia Civile in materia di indennità espropriativa emesse nel recente passato, alla luce delle vigenti disposizioni di Legge in materia di indennità espropriativa;

Tenuto conto che il territorio comunale rientra tra quelli assoggettati al rispetto della normativa antisismica n. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni, è pervenuto alle seguenti risultanze ai fini dell'applicazione dei prezzi unitari relativi alle opere di urbanizzazione previste dalle tabelle parametriche di cui al D.A. n. 90 del 31.5.77 e D.A.n. 67 del 10.3.80:

a) Attrezzature scolastiche			
Euro al mc. 95.89 x 1,018	=	€/mc.	97.62
b) Attrezzature di interesse comune			
Euro al mc. 76.38 x 1,018	=	€/mc.	77.75
c) Verde di quartiere			
Euro al mc. 28.65 x 1,018	=	€/mc.	29.17
d) Rete stradale e parcheggi			
Euro al mq. 48.03 x 1,018	=	€/mc.	48.89
e) Fognatura primaria e secondaria			
Euro al ml. 87.17 x 1,018	=	€/mc.	88.74
f) Punto luce (pubblica illuminazione)			
Euro x ab. 937.00 x 1,018	=	€/mc.	953.87
g) Contatore e acqua (rete idrica)			
Euro x ab. 357.04 x 1,018	=	€/mc.	363.47
h) Incidenza acquisizione delle aree	=	€/mq.	66.00

Pertanto, applicando i predetti costi all'incidenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste nella classe F/V delle tabelle parametriche, relativa ai Comuni litoranei costieri con popolazione compresa tra 10.001 e 15.000 abitanti, il relativo contributo per mc./ab. teorico viene così determinato:

a) ATTREZZATURE SCOLASTICHE			
mc./ab. 6,36 x Euro 97.62 =		€/ab.	620.84
b) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE			
mc./ab. 2,02 x Euro 77.75 =		€/ab.	157.06
Verde di quartiere			
mq./ab. 4,00 x Euro 29.17 =		€/ab.	116.66
c) VIABILITA' E SERVIZI			
Rete stradale e parcheggi			
mq./ab. 11,50 x Euro 48.89 =		€/ab.	562.29
Fognatura primaria e secondaria			
ml./ab. 0,60 x Euro 88.74 =		€/ab.	53.24
Punto luce (pubblica illuminazione)			
per ab. 0,078 x Euro 953.87 =		€/ab.	74.40
Contatore e acqua (rete idrica)			
per ab. 0,25 x Euro 363.47 =		€/ab.	90.87
d) INCIDENZA ACQUISIZIONE DELLE AREE			
(mq. 4,50 + 11,00 + 9,00 + 2,50) x €/mq. 66,00 =		€/ab.	1.782.00
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE PER ABITANTE		Euro	3.457.36

ZONE RESIDENZIALI "A" - "B" - "C"

Considerato che il volume di costruzione per abitante è pari a 100 mc., si ricava l'incidenza del costo pro-capite relativo alle nuove costruzioni nelle zone residenziali A, B e C, pari a €. 34.57.

Ai sensi del Decreto n. 90 del 31.5.76, nei casi di trasformazione conservativa, di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, gli edifici ricadenti nelle zone omogenee territoriali A e B per i Comuni aventi una popolazione non superiore a 30 mila abitanti, i parametri della tabella sono ridotti al 50%. Ne consegue che nelle suddette zone A e B, e per i casi precedentemente indicati, l'aliquota per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da porre a carico degli utenti si riduce a €. 17.29 al mc., mentre per le zone C resta pari a €. 34.57.

Ai sensi dell'art. 41 della L.R. n.71/78, per come modificato dall'art. 13 della L.R. n. 70/80, nei Comuni con popolazione compresa tra i 10.001 e 30.000 abitanti, il contributo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 10/77, è determinato in misura non inferiore al 22,50% dell'incidenza così come calcolata nella presente relazione.

Per cui, il contributo per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, dovrà applicarsi in misura non inferiore alla seguente tabella:

<u>ZONE A e B:</u>	- per nuove costruzioni:	€/mc. 34.57 x 22,50% =	€/mc. 7,78
	- per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni:	€/mc. 17.29 x 22,50% =	€/mc. 3,89
<u>ZONE C:</u>	- per nuove costruzioni, per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni:	€/mc. 34.57 x 22,50% =	€/mc. 7,78

I suddetti contributi sono da considerarsi come aliquote degli oneri di urbanizzazione da porre a carico del concessionario e riferiti a tutte le attività comportanti trasformazione urbanistiche edilizie nel territorio rilevate a seguito di indagine di mercato eseguite.

CENTRI DIREZIONALI E COMMERCIALI (ZONE D.S.)

Tabella parametriche classe 1^

Per gli insediamenti direzionali e commerciali le tabelle parametriche prevedono un contributo per le opere di urbanizzazione pari alle seguenti percentuali :

- Verde pubblico e parcheggi:

40% della superficie lorda dei pavimenti degli edifici proposti

(per le zone A e B le predette percentuali sono ridotte del 50% purchè siano previste attrezzature integrative).

- Rete stradale:

30% della superficie lorda dei pavimenti degli edifici proposti.

- Fognatura, rete elettrica, idrica, pubblica illuminazione:

Come da progetto.

Nel caso in esame, il contributo per le opere di urbanizzazione viene calcolato in base all'entità dell'insediamento ed al dimensionamento dei progetti proposti, applicando le percentuali sopra indicate ed i costi unitari, ai quali si è pervenuti con la presente relazione.

Calcolo per mq. 100 di superficie lorda di pavimento:

- Verde pubblico	mq. 40 x €/mq. 29,17 =	€.	1.166,63
- Parcheggio	mq. 40 x €/mq. 48,89 =	€.	1.955,78
- Rete stradale	mq. 30 x €/mq. 48,89 =	€.	1.466,84

TOTALE €. 4.589,25

Per ogni mq. €. 45,89

ZONE AGRICOLE "E"

Tabella parametriche classe L

Per gli insediamenti residenziali nelle zone "E", fatte salve le disposizioni contenute alla lettera a), art. 9, della legge n. 10/77, gli oneri per le opere di urbanizzazione da porre a carico degli utenti, in conformità alle tabelle parametriche, vengono calcolati come appresso:

- Opere di urbanizzazioni secondarie:

Attrezzature scolastiche	mq/ab. 4,00	mc/ab. 2,00
Attrezzature di interesse comune	mq/ab. 2,00	mc/ab. 1,50

- Opere di urbanizzazione primarie :

In base alle esigenze effettive e come da progetto dei singoli interventi proposti. Pertanto, applicando i costi unitari a cui si è pervenuti, l'aliquota da porre a carico degli utenti per zone "E" viene così determinata:

- Attrezzature scolastiche:	mc/ab. 2,00 x €/mc. 97,62 =	€.	195,23
- Attrezzature interesse comune:	mc/ab. 1,50 x €/mc. 77,75 =	€.	116,63

TOTALE €. 311,86

Assumendo pari a 100 mc. x ab. il volume di costruzione pro-capite, l'aliquota unitaria da pagare è di **€.** 3,12 al mc.

Per le opere di urbanizzazione secondaria l'aliquota da pagare viene calcolata, caso per caso, in base alle esigenze effettive e come da progetto dei singoli interventi, applicando i costi unitari a cui si è già pervenuti con la presente relazione.

ZONE ARTIGIANALI E COMMERCIALI "D1" - "D2"

Incidenza opere di urbanizzazione:

Tabella parametrica n. 1

- D.A. 10.3.80 (spazi pubblici relativi a lotti di mq. 1.000):

a) Parcheggi	mq. 40 x €/mq. 48,89 =	€.	1.955,78
b) Verde pubblico	mq. 40 x €/mq. 29,17 =	€.	1.166,63
c) Attività collettive	mc. 50 x €/mc. 77,75 =	€.	3.877,74

Tabella parametrica n. 2

- D.A. 10.3.80 (urbanizzazione primaria per lotti di mq. 1.000):

a) Rete stradale (sezione media ml. 10,00):	mq. 250 x €/mq. 48,89 =	€.	12.223,64
b) Rete fognante			
- condotta principale	m. 25 x €/ml. 88,74 =	€.	2.218,48
- condotta secondaria	m. 20 x €/ml. 88,74 =	€.	1.774,78
c) Rete idrica			
- condotta principale	m. 25 x €/ml. 90,87 =	€.	2.271,67
- condotta secondaria	m. 20 x €/ml. 90,87 =	€.	1.817,33
d) Pubblica illuminazione:	n. 1 punto luce ogni m. 25 x €/cad. 953,87 =	€.	953,87

TOTALE €. 28.269,91

Tabella parametrica n. 3

- D.A. 10.3.80 (coefficiente di riduzione in base alla popolazione e alle caratteristiche geografiche dei Comuni).

Territorio: Capo d'Orlando - Comune costiero con popolazione compresa tra 10.001 e 30.000 abitanti, coefficiente di riduzione 0,85.

€.

L'aliquota del contributo per opere di urbanizzazione primaria da porre a carico per gli insediamenti artigianali, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 27.12.1978, n. 71, modificato dall'art. 13, lettera I della L.R. n. 70 del 18.4.1981, è determinata in misura non inferiore al 15% e, pertanto, pari a:

€ 24.029,42 x 15% = **€ 3.604,41 per lotti di terreno di mq. 1000**

Per superfici diverse i parametri della presente tabella vanno rapportati alle superfici effettive dei lotti.

Restano 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.

Sono, altresì, a carico dei concessionari le spese relative agli allacciamenti della rete elettrica per usi civili e industriali.

Per le zone miste residenziali e artigianali resta salvo il contributo per oneri di urbanizzazione primarie e secondarie ed il relativo contributo per il costo di costruzione, come già calcolato nella presente relazione, per la parte destinata alla residenza.

In applicazione dell'art. 13 della L.R. n. 70/81, gli insediamenti artigianali all'interno dei P.I.P. e gli insediamenti industriali all'interno delle aree e dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Non viene calcolato alcun contributo relativo all'incidenza delle opere primarie e secondarie in quanto lo strumento urbanistico vigente non prevede zone per tali insediamenti.

INSEDIAMENTI TURISTICI (ART. 4 D.A. 10.3.1980) (ZONE S2)

A) Contributo per opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il predetto contributo, ai sensi del su richiamato D.A. del 10.3.80 è rapportato all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie nella misura di € 34.52 al mc. per nuove costruzioni ed € 17.26 per mc. per demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni.

L'aliquota del contributo per opere di urbanizzazione primarie e secondarie da porre a carico degli insediamenti turistici, ai sensi dell'art. 41, lett. H, della L.R. n. 71/78, modificata con la L.R. n. 70/81, è determinata nella misura non inferiore al 25% e, pertanto, pari a:

a) Nuove costruzioni: € /mc. 34.57 x 25% = **€/mc. 8,64**

b) Demolizione e ricostruzioni,
ampliamenti e sopraelevazioni:
€/mc. 17.29 x 25% = **€/mc. 4,32**

B) Contributo sul costo di costruzione

Ai sensi dell'art. 4 del su richiamato D.A. 10.3.1980, il costo di costruzione per gli insediamenti turistici viene calcolato sul costo documentato di costruzione in relazione alla tipologia, al numero dei posti letto, all'andamento demografico e alle caratteristiche geografiche del Comune, così come indicato nelle tabelle A, B e C allegate al D.A. 10.3.80 e relative note esplicative.

Pertanto, è da recepire interamente la disciplina di cui all'art. 4 del D.A. 10.3.80.

Ai sensi dell'art. 5 del suddetto Decreto, le destinazioni d'uso non possono essere modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori.

Decorso tale termine la modificazione delle destinazioni d'uso comporta la corresponsione di un contributo pari all'intera aliquota corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

INSEDIAMENTI STAGIONALI (S1)

A termine dell'art. 13 della L.R. 70/71 il contributo per oneri di urbanizzazione, così come calcolato nella presente relazione può essere determinato in misura non inferiore al 35% e, pertanto, pari a:

a) Nuove costruzioni: € /mc. 34.57 x 35% = **€/mc. 12,10**

b) Demolizione e ricostruzioni,
ampliamenti e sopraelevazioni: € /mc. 17.29 x 35% = **€/mc. 6,05**

In conseguenza di quanto sopra determinato, s'intendono adeguati le prescrizioni esecutive ed i piani di lottizzazione convenzionati vigenti al 31.12.97, ai sensi dell'art. 14 L.R. 71/78 e dell'art. 4 della L. 15/91.

Tutti i contributi per oneri di urbanizzazione calcolati nella presente relazione, da porre a carico dei concessionari, sono da riferirsi a tutte le attività comportanti trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio, a seguito dell'adeguamento previsto dall'art. 34 della L.R. 37/84 e di quello di cui all'art. 14 della L.R. 19/94.

Per una pronta lettura di quanto esposto nella presente relazione, fa parte integrante della stessa l'allegato quadro riassuntivo, con l'incremento dell'1%, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 70/81, ed indicato nella relazione dell'Ufficio Tecnico del 23.02.1998.

Capo d'Orlando, lì 17/12/2018.

Il Tecnico Responsabile
Geom. Antonino Scafidi



Comune di Capo d'Orlando

(Città Metropolitana di Messina)

AREA URBANISTICA/EDILIZIA

Ufficio Edilizia

QUADRO RIASSUNTIVO ONERI URBANIZZAZIONE

VIGENTI NEL PERIODO 1° GENNAIO - 31 DICEMBRE 2019

ZONE OMOGENEE	Costo oneri urbanizzazione	Incidenza percentuale compr. art. 13 L.R. 70/81	Contributo da applicare	NOTE
RESIDENZIALI "A - B"				
Per nuove costruzioni	34,57	0,235	8,12	Ai sensi dell'art. 42, L.R. 71/78, modificato dall'art. 14 della L.R. 79/81, e con l'aggiunta disposta con L.R. 55/82, il contributo degli oneri di urbanizzazione è ridotto al 40% nei casi di fabbricati destinati per uso proprio con le caratteristiche dell'edilizia economica e popolare, e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonché per le cooperative edilizie.
Per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni	17,29	0,235	4,06	
ESPANSIONE DELLE FRAZIONI "C"	34,57	0,235	8,12	Ai sensi dell'art.1 della L. 10/77, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, il concessionario può obbligarsi, a mezzo di convenzione, e con le dovute garanzie, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria.
CENTRI DIREZIONALI E COMMERCIALI "DS"	45,89		45,89	
AGRICOLE "E"	3,12		3,12	Esente nei casi previsti dall'art.9 L. 10/77 e art. 27 L. 457/78 e smi.
AREE ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI "D1.2"	24.029,42	0,16	3.844,71	
AREE MISTE ARTIGIANALI E RESIDENZIALI "D1.1"				
Parte residenziale	34,57	0,235	8,12	
Parte artigianale	24.029,42	0,16	3.844,71	
INSEDIAMENTI TURISTICI "S2"				
Per nuove costruzioni	34,57	0,26	8,99	
Per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni	17,29	0,26	4,49	
INSEDIAMENTI STAGIONALI "S1"				Vincolo di destinazione d'uso nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, art. 5 D.A. 10.3.80.
Per nuove costruzioni	34,57	0,36	12,45	
Per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni	17,29	0,36	6,22	

Il Tecnico C.le
Geom. Antonino Scafidi



Comune di Capo d'Orlando

(Città Metropolitana di Messina)

AREA URBANISTICA/EDILIZIA
Ufficio Edilizia

OGGETTO: Adeguamento costo base di costruzione per la determinazione del contributo costo di costruzione per l'anno **2019**.

Con riferimento a quanto indicato in oggetto, ai sensi dell'art. 7 della Legge 24.12.1993, n. 537 e smi., i Comuni sono tenuti all'adeguamento annuale del costo di costruzione, (ex art. 6 Legge 10/77), così come indicato dalla circolare n. 4 D.R.U. del 28.10.2003, ed in applicazione del comma 12 della Legge Regionale n. 4 del 16.04.2003 e dell'art. 7 della legge regionale n. 16 del 10/08/2016 e smi..

Il sopracitato art. 7 della Legge 537/93 prevede, fra l'altro, che per l'aggiornamento ed adeguamento dei contributi di concessione, le regioni emanano apposite determinazioni attuative.

In mancanza di tali determinazioni, l'adeguamento del contributo costo di costruzione è determinato autonomamente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Stante quanto sopra, poiché la Regione Sicilia non ha emanato alcuna disposizione legislativa al riguardo del detto adeguamento, ed in conseguenza della normativa vigente in materia, si procede all'adeguamento del contributo costo di costruzione sulla scorta dell'intervenuta variazione accertata dall'ISTAT.

Per la determinazione del nuovo adeguamento, viene fatto riferimento alle variazioni degli indici ISTAT relativi alla costo di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi nel periodo compreso tra ottobre 2017 e ottobre 2018, (ultimo dato disponibile), che risulta pari + 1.8 %.

Tale valore, per analogia nei precedenti periodi di riferimento, si ritiene possa essere il più probabile da applicare per la nuova determinazione del contributo.

Per quanto sopra indicato in merito alla variazione degli indici ISTAT e, di questi applicandone il 75%, quindi corrispondente ad un incremento dello 1.35 % ($1.80\% \times 0.75$) sul costo base calcolato per il 2018, ne consegue che il costo base di costruzione per la quantificazione del contributo costo di costruzione per l'anno **2019** è pari a :

$\text{€} . 247.00 \times 1,35 \% = \text{€} \textbf{250.33}$ (Periodo di applicazione dall'1 gennaio al 31 dicembre 2019)

Dalla Residenza Municipale, 17/12/2018.

Il Tecnico C.le
Geom. Antonino Scafidi



Comune di Capo d'Orlando
(Città Metropolitana di Messina)

AREA URBANISTICA/EDILIZIA
Ufficio Edilizia

Prot. N.

Lì,

OGGETTO: Trasmissione atti per l'adeguamento del contributo di costruzione per l'anno 2019.

Al Responsabile Area Urbanistica /Edilizia

E p.c. Al Signor Sindaco

All'Assessore all'Urbanistica

Al Segretario Generale

Al Responsabile Area Economico/Finanziaria

S E D E

Per le determinazioni consequenziali si trasmettono, per opportuna conoscenza, le relazioni con i relativi conteggi per l'aggiornamento del contributo di costruzione (contributo costo di costruzione e contributo oneri di urbanizzazione) da applicare nel corso dell'anno 2019.

Dalla Residenza Municipale, 17/12/2018

Il Tecnico Responsabile
Geom. Antonino Scafidi