



COMUNE DI BELPASSO

Provincia di Catania

VII SERVIZIO URBANISTICA – SVILUPPO DEL TERRITORIO

Dirigente Responsabile : Ing. Sebastiano Leonardi

**OGGETTO: Comune di Belpasso – Art. 17, L.R. 16 aprile 2003, n. 4
Adeguamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione anno 2007**

CALCOLO INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE

A. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – Z.T.O. “A”, ”B”, “C” ed “E”

Tip.	Descrizione	Importo al mc v.p.p.
A.1	Nuove costruzioni da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C"	€ 8,33
A.2	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C"	€ 4,17
A.3	Nuove costruzioni residenziali da realizzare nella Z.T.O. "E"	€ 3,11
A.4	Urbanizzazione Secondaria	€ 4,90

Alla luce di quanto prescritto dall'art. 18 della L.R. 16.04.2003, n. 4, il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché quello relativo al costo di costruzione, va determinato anche per il recupero abitativo di volumi sottotetto e seminterrati, ancorché originariamente non corrisposti.

Con riferimento al parere legale prot. 14863 del 10.06.2003 si specificano le seguenti esenzioni degli oneri concessori, come segue:

Premesso quanto disposto dall'art. 9 della L.n. 10/77, anche alla luce delle modifiche apportate dall'art. 42 della L.R. n. 71/78 (come succ. sostituito dall'art. 14 della L.R. n. 70/81 e dall'art. 11 della L.R. n. 55/82) che dispone che il contributo concessorio (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) non è dovuto, fra l'altro, per gli interventi restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, su edifici unifamiliari.

Per quanto sopra, si riconosce che nelle Z.T.O. “A” e “B”, il passaggio dalla destinazione d'uso residenziale ad attività e funzioni, compatibili con la residenza e specificatamente nei seguenti casi, indicati nelle N.T.A. del vigente P.R.G., “attività professionali, uffici privati, pubblici spettacoli, attività culturali, attività associative”, con riferimento alla tipologia degli interventi, in precedenza indicati alle lett. a) e b), non sono dovuti oneri concessori.

In particolare, si ribadisce per quanto normato e sopraindicato, che nessun onere è, altresì, dovuto quando detta variazione d'uso, da residenza ad attività e funzioni, compatibili con la residenza sia effettuata con interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo e ampliamento non superiore al 20%, (come definiti dall'art. 20 lett. c) della L. n. 71/78, richiamati dalla L.R. n. 37/85 e n. 26/86), per gli edifici unifamiliari.

Parimenti, **non è necessario il pagamento di ulteriori oneri concessori**, nel caso in cui si determini, effettuando esclusivamente **interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo**, un cambiamento d'uso **da residenza ad attività commerciale o attività artigianale non nociva, non superiore al 25% della cubatura f.t. complessiva dell'edificio.**

B. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI STAGIONALI – Z.T.O. – “C4”

Tip.	Descrizione	Importo al mc v.p.p.
B.1	Nuove costruzioni da realizzare nelle Z.T.O. "C.4"	€ 9,26
B.2	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, da realizzare nelle Z.T.O. "C4"	€ 4,63

Con riferimento al parere legale prot. 14863 del 10.06.2003 si specificano le seguenti esenzioni degli oneri concessori come segue:

Premesso quanto disposto dall'art. 9 della L.n. 10/77, anche alla luce delle modifiche apportate dall'art. 42 della L.R. n. 71/78 (come succ. sostituito dall'art. 14 della L.R. n. 70/81 e dall'art. 11 della L.R. n. 55/82) che dispone che il contributo concessorio (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) non è dovuto, **fra l'altro, per gli interventi restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, su edifici unifamiliari.**

In particolare, si ribadisce per quanto normato e sopraindicato, che **nessun onere è, altresì, dovuto quando detta variazione d'uso, da residenza ad attività e funzioni, compatibili con la residenza sia effettuata con interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo e ampliamento non superiore al 20%, (come definiti dall'art. 20 lett. c) della L. n. 71/78, richiamati dalla L.R. n. 37/85 e n. 26/86), per gli edifici unifamiliari.**

C. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ECONOMICI E POPOLARI - Z.T.O. “C2”

Tip.	Descrizione	Importo al mc v.p.p.
C.1	Nuove costruzioni da realizzare nelle Z.T.O. "C2", ai sensi dell'art. 42 della L.R. n. 71/78, come sostituito dall'art. 14 della L.R. n.70/81 e dall'art. 11 della L.R. n. 55/82	€ 3,33
C.2	Nuove costruzioni da realizzare nelle Z.T.O. "C2", ai sensi dell'art. 42 della L.R. n. 71/78, come sostituito dall'art. 14 della L.R. n.70/81 e dall'art. 11 della L.R. n. 55/82, ma interessati da piani costruttivi da utilizzare per edilizia residenziale pubblica a finanziamento pubblico	€ 8,33

D. INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

Tip.	Descrizione	Importo al mq lordo.	Importo al mc v.p.p.
D.1	Nuove costruzioni da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C"	€33,14	
D.2	Nuove costruzioni da realizzare nelle Z.T.O. "D"	€58,35	
D.3	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di immobili aventi già tale destinazione , da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C", in edifici residenziali	€16,57	
D.4	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di immobili aventi già tale destinazione , da realizzare nelle Z.T.O. "D"	€29,18	
D.5	Nuove costruzioni da realizzare nella Z.T.O. "A", "B" e "C", in edifici residenziali , che non superano il 25% della cubatura f.t. complessiva dell'edificio;		€8,33
D.6	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di immobili aventi già tale destinazione , da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C", in edifici residenziali , che non superano il 25% della cubatura f.t. complessiva dell'edificio		€4,17

Con riferimento al parere legale prot. 14863 del 10.06.2003 si specificano le seguenti riduzioni ed esenzione degli oneri concessori come segue:

Premesso quanto disposto dall'art. 9 della L.n. 10/77, anche alla luce delle modifiche apportate dall'art. 42 della L.R. n. 71/78 (come succ. sostituito dall'art. 14 della L.R. n. 70/81 e dall'art. 11 della L.R. n. 55/82) che dispone che il contributo concessorio (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) non è dovuto, fra l'altro, per gli interventi restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, su edifici unifamiliari.

In particolare, si ribadisce per quanto normato e sopraindicato, che **nessun onere è, altresì, dovuto quando detta variazione d'uso, da residenza ad attività e funzioni, compatibili con la residenza** sia effettuata con **interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo** e ampliamento non superiore al 20%, (come definiti dall'art. 20 lett. c) della L. n. 71/78, richiamati dalla L.R. n. 37/85 e n. 26/86), **per gli edifici unifamiliari.**

Parimenti, **non è necessario il pagamento di ulteriori oneri concessori**, nel caso in cui, effettuando esclusivamente **interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo**, **si determini un cambiamento d'uso da residenza ad attività commerciale o attività artigianale non nociva**, non superiore al 25% della cubatura f.t. complessiva dell'edificio.

E. INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

Gli edifici e gli impianti artigianali interni alle aree dei Piani di Innesediamento Produttivo, comunemente denominati P.I.P., sono esonerati dal pagamento del oneri di urbanizzazione.

I valori in appreso indicati vengono applicati ad ogni mq di superficie del lotto da rendere edificabile.

Sono a totale carico del concessionario 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 del concessionario le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili ed industriali.

Per le attività artigianali le cui opere sono disciplinate dall'art. 22 della L.R. n. 71/78 e ss. mm. ed ii., gli oneri sopraindicati sono a totale carico del concessionario.

Tip.	Descrizione	Importo al mq di lotto	Importo al mq di sup. coperta.	Importo al mc v.p.p.
E.1	Innesediamenti esterni ai piani di innesediamenti produttivi (P.I.P.)	€ 5,52		
E.1*	Innesediamenti ed interventi previsti dall'art. 22 della L.R. n. 71/1978		€ 5,52	
E.2	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di immobili aventi già tale destinazione , da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C", in edifici residenziali		€ 2,76	
E.3	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di immobili aventi già tale destinazione , da realizzare in altre zone		€ 2,76	
E.4	Nuove costruzioni da realizzare nella Z.T.O. "A", "B" e "C", in edifici residenziali , che non superano il 25% della cubatura f.t. complessiva dell'edificio;			€ 8,33
E.5	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di immobili aventi già tale destinazione , da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C", in edifici residenziali , che non superano il 25% della cubatura f.t. complessiva dell'edificio			€ 4,17

Con riferimento al parere legale prot. 14863 del 10.06.2003 si specificano le seguenti esenzioni degli oneri concessori come segue:

Premesso quanto disposto dall'art. 9 della L.n. 10/77, anche alla luce delle modifiche apportate dall'art. 42 della L.R. n. 71/78 (come succ. sostituito dall'art. 14 della L.R. n. 70/81 e dall'art. 11 della L.R. n. 55/82) che dispone che il contributo concessorio (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) non è dovuto, fra l'altro, per gli interventi **restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, su edifici unifamiliari.**

In particolare, si ribadisce per quanto normato e sopraindicato, che **nessun onere è, altresì, dovuto quando detta variazione d'uso, da residenza ad attività e funzioni, compatibili con la residenza sia effettuata con interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo e ampliamento non superiore al 20%, (come definiti dall'art. 20 lett. c) della L. n. 71/78, richiamati dalla L.R. n. 37/85 e n. 26/86), per gli edifici unifamiliari.**

Parimenti, **non è necessario il pagamento di ulteriori oneri concessori**, nel caso in cui, effettuando esclusivamente **interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo**, si determini un cambiamento d'uso da residenza ad attività commerciale o attività artigianale non nociva, non superiore al 25% della cubatura f.t. complessiva dell'edificio.

F. INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Gli edifici e gli impianti ricadenti all'interno dei Piani Regolatori delle Aree di Sviluppo industriale e dei Nuclei Industriali, sono esonerati dal pagamento del oneri di urbanizzazione (art. 24 L.R. 04.01.1984, n. 1)

I valori in appreso indicati vengono applicati ad ogni mq di superficie del lotto da rendere edificabile.

Nel caso di cambio d'uso ex art. 6 L.R. n. 17/94 il valore unitario è da intendersi al mq di superficie coperta soggetta oggetto di intervento. Il valore unitario è stato determinato in considerazione che in zona "E" il rapporto di copertura max è del 10%, mentre per le aree industriali è del 40%. Ciò comporta per un'equità di trattamento un'incidenza riferita alla Superficie coperta e non alla superficie del lotto.

Sono a totale carico del concessionario 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 del concessionario le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili ed industriali.

Tip.	Descrizione	Importo al mq di lotto	Importo al mq di sup. coperta	Importo al mc v.p.p.
F.1	Inseidiamenti esterni ai piani regolatori delle aree e dei nuclei industriali e per gli interventi previsti dall'art. 22 della L.R. n. 71/1978	€ 5,63		
F.1*	Cambio di destinazione d'uso da agricolo ad industriale, in zona "E" ai sensio dell'art. 6 L.R. n. 17/1994		€ 22,53	
F.2	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di immobili aventi già tale destinazione , da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C", in edifici residenziali	€ 2,82		
F.3	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di immobili aventi già tale destinazione , da realizzare in altre zone	€ 2,82		
F.4	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di immobili aventi già tale destinazione , da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C", in edifici residenziali , che non superano il 25% della cubatura f.t. complessiva dell'edificio			€ 4,17

Con riferimento al parere legale prot. 14863 del 10.06.2003 si specificano le seguenti esenzioni degli oneri concessori come segue:

Premesso quanto disposto dall'art. 9 della L.n. 10/77, anche alla luce delle modifiche apportate dall'art. 42 della L.R. n. 71/78 (come succ. sostituito dall'art. 14 della L.R. n. 70/81 e dall'art. 11 della L.R. n. 55/82) che dispone che il contributo concessorio (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) non è dovuto, fra l'altro, per gli interventi restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, su edifici unifamiliari.

In particolare, si ribadisce per quanto normato e sopraindicato, che **nessun onere è, altresì, dovuto quando detta variazione d'uso, da residenza ad attività e funzioni, compatibili con la residenza sia effettuata con interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo e ampliamento non superiore al 20%, (come definiti dall'art. 20 lett. c) della L. n. 71/78, richiamati dalla L.R. n. 37/85 e n. 26/86), per gli edifici unifamiliari.**

Parimenti, **non è necessario il pagamento di ulteriori oneri concessori**, nel caso in cui, effettuando esclusivamente **interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo**, **si determini un cambiamento d'uso da residenza ad attività commerciale o attività artigianale non nociva, non superiore al 25% della cubatura f.t. complessiva dell'edificio.**

G. INSEDIAMENTI TURISTICI

Tip.	Descrizione	Importo al mc v.p.p.	Importo al mq di lotto
G.1	Nuove costruzioni da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C"	€ 9,26	
G.2	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di edifici, o parti di edifici che hanno già tale destinazione , da realizzare nelle Z.T.O. "A", "B" e "C"	€ 4,63	
G.3	Insedimenti turistici allo scoperto		€ 0,93

Rientrano nella categoria G.1 anche gli interventi di turismo rurale e di agriturismo di cui alla vigente normativa in materia, nonché i villaggi turistici a rotazione ed i campeggi (per quanto concerne i fabbricati), gli impianti termali ed motel.

Sono a totale carico dell'operatore turistico le spese tutte per la realizzazione di impianti di depurazione.

La destinazione d'uso degli insediamenti non può essere modificata se non dopo 10 anni dalla loro ultimazione. Decorso tale termine la modificazione della destinazione d'uso comporta la corresponsione di un contributo pari all'intera aliquota corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

H. INSEDIAMENTI SPORTIVI

Tip.	Descrizione	Importo al mc v.p.p.	Importo al mq di lotto
H.1	Impianti sportivi convenzionati	€ 3,81	
H.2	Impianti sportivi non convenzionati	€ 7,62	
H.3	Impianti sportivi non convenzionati : scoperti		€ 0,76

Si opera applicando le aliquote inerenti gli impianti turistici. Per gli importi non convenzionati scoperti, l'importo unitario di cui alla Tip. H.2 viene rapportato a lotti di mq 1.000, anziché a 100 mc

I. COSTRUZIONI IN AREE CIMITERIALI

Tip.	Descrizione	Importo al mc v.p.p.
I.1	Costruzioni cimiteriali	€ 3,43

Rientrano in questa tipologia le cappelle private, le confraternite, le edicole funerarie con spazi comunque coperti.

L. COSTRUZIONI DA REALIZZARE NELLE AREE OGGETTO DI PRESCRIZIONI ESECUTIVE – ART. 4 L.R. N. 15/1991

Con le prescrizioni esecutive, di cui al comma 8 dell'art. 3 della L.R. nb. 15/91, **viene indicato il costo delle opere di urbanizzazione primarie e delle aree da espropriare** per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La concessione edilizia per l'edificazione nell'ambito delle aree oggetto di p.e. comporta la corresponsione dei seguenti contributi:

- A.** Contributo pari al costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (verde di quartiere, rete stradale e parcheggi, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione, costo area) e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, **il tutto proporzionalmente al lotto interessato dall'edificazione, ovvero ai mc. da realizzare.**
- B.** Contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature scolastiche, attrezzature d'interesse collettivo – impianti sportivi, attrezzature di interesse comune) di cui alle tabelle che segue:

Tip.	Descrizione	Importo al mc v.p.p.
	Urbanizzazione Secondaria P.E.	€ 4,34

A scomputo totale o parziale di quanto dovuto, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e le garanzie stabilite in apposita convenzione con il Comune, e a cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ove le aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria sono previste dallo strumento generale al di fuori della lottizzazione, le aree relative da cedere verranno monetizzate al costo di esproprio in vigore e pari per l'anno 2007 ad €35,00 al mq.

AGGIORNAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione decorrente dal 01.01.2007 viene così determinato:

Costo costruzione al 01.01.2006 = €mc 183,24

- indice giugno 2005 = 118,5 – base anno 2000;
- indice giugno 2006 = 122,2 – base anno 2000;

Costo costruzione dal 01.01.2007 = €mc 183,24 x 122,2/118,5 = €mc 188,96

Il contributo afferente il costo di costruzione da corrispondere per il **completamento delle opere edilizie residenziali**, in corso di costruzione e non ultimate, complete nel rustico ai sensi della L.n. 10/77, già assentite da C.E., è pari all' **1,5%** del costo di costruzione documentato da apposito computo metrico estimativa redatto con riferimento ai prezzi unitari di cui al Prezzario Regionale per le OO.PP. vigente al momento di determinazione del contributo

Il contributo afferente il costo di costruzione da corrispondere per i vari tipi di **insediamenti turistici** viene determinato nella misura variabile dall'1% al 5%, per **alberghi e villaggi turistici a rotazione d'uso**, e dallo 0,15% al 2%, per **campeggi**, dall'applicazione delle tabelle "A", "B" e "C" allegate al D. A. 10 marzo 1980, n.67, pubblicato sulla G.U.R.Si. n. 17 del 26 aprile 1980.

Il contributo afferente attività non residenziali è così determinato:

- **1,5%**, del costo di costruzione documentato da apposito computo metrico estimativa redatto con riferimento ai prezzi unitari di cui al Prezzario Regionale per le OO.PP. vigente al momento di determinazione del contributo, per quanto concerne **la realizzazione di impianti destinati ad attività commerciali e direzionali e per le attività di spettacolo, cinema, teatri e ristoro** e, comunque, per ogni altra attività non contemplata fra quelle di tipo residenziale, turistico o per le quali si applica la percentuale del 3,5%.
- **3,5%**, del costo di costruzione documentato da apposito computo metrico estimativa redatto con riferimento ai prezzi unitari di cui al Prezzario Regionale per le OO.PP. vigente al momento di determinazione del contributo, per quanto concerne **la realizzazione di impianti destinati ad attività direzionali quali uffici, studi professionali, banche** e, comunque, per ogni altra attività non contemplata fra quelle di tipo residenziale, turistico o per le quali si applica la percentuale del 1,5%.

ESENZIONI E PRESCRIZIONI

Sono esentati dal pagamento del costo di costruzione coloro che godono delle disposizioni di cui all'art. 42 della L.R. n. 71/78.

Il contributo concessorio (per oneri di urbanizzazione e per costo di costruzione) **non è dovuto** per le opere e gli interventi di cui all'art. 9 della L. n. 10/77. **Detto contributo non è altresì dovuto per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere d'urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici.**

Sono fatte salve, e si intendono integralmente riportate, tutte le disposizioni legislative vigenti in materia ed in vigore.

Il Dirigente Responsabile
(Dr. Ing. Sebastiano S. Leonardi)